

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur: J. van Heusden
Telefoon 5113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
STZ/RB 2012/69997
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 13 maart 2012.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Burgwal

DOEL: Besluiten

Het ontwerpbestemmingsplan is de tweede stap in de bestemmingsplanprocedure. Na bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in de commissie ontwikkeling zal het ter inzage worden gelegd, waarna zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.

B&W

1. Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Burgwal met identificatienummer nl.imro.0392.bp1080002-002;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit wordt ter bespreking aan de commissie ontwikkeling gezonden.

Collegebesluit

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Burgwal
Reg. Nummer: STZ/RB/2012/69997

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 van bestemmingsplan Burgwal ligt ten oosten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 15,6 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Spaarne, aan de noordzijde door de Koralensteeg, aan de oostzijde door Lange Herenvest en aan de zuidzijde door Schalkwijkerstraat.

Procesverloop

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college op 18 oktober 2011 ingestemd met het conceptontwerpbestemmingsplan Burgwal. Dit is toegezonden aan de partners zoals genoemd in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tegelijkertijd is aan de wijkraad en maatschappelijke organisaties gelegenheid geboden op het conceptontwerp te reageren. Een overzicht van de ingekomen reacties en het commentaar van de gemeente daarop is te vinden in de toelichting van het ontwerpbestemmingplan. De wijkraad Burgwal heeft voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan een wijkvisie opgesteld en gepresenteerd, welke als bijlage in de toelichting is opgenomen en mede als uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan heeft gediend

2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Burgwal met identificatienummer nl.imro.0392.bp1080002-002;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit wordt ter bespreking aan de commissie ontwikkeling gezonden.

3. Beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan is, na het conceptontwerpbestemmingsplan, de tweede stap in de bestemmingsplanprocedure. Het (uiteindelijke) bestemmingsplan Burgwal 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 de Wro zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Tevens wordt hiermee aangesloten bij het ‘meerjaarsplan bestemmingsplannen’

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied zijn geen concrete bouwplannen voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

5. Kanttekeningen

Naar aanleiding van het 3.1.1 Bro overleg en de participatie met wijkraad en omwonenden zijn een aantal reacties op het conceptontwerpbestemmingsplan binnengekomen welke, samen met de reactie van de gemeente hierop, zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Buiten een aantal opmerkingen van meer informatieve aard en nuttige wenken voor een betere leesbaarheid blijven er nog een tweetal zaken over waarover gemeente en de wijkraad c.q. "Spaarnwouderstraatgroep" van mening blijven verschillen.

In het plangebied is de opstap- en aanlegvoorziening gelegen van de Post Verkade Groep (PVG), die rondvaarten verzorgt in en om Haarlem. De PVG wil deze voorziening die nu bestaat uit een ponton met daarop een wachthuis en aanlegvoorzieningen voor de rondvaartboten, en als zodanig ook is opgenomen in de regels en op de verbeelding, uitbreiden met de mogelijkheid om wachtenden te voorzien van een (niet-alcoholisch) drankje en hapje. Hiervoor is onder nummer 2011-0001774 (omgevings)vergunning verleend. De aan deze vergunning verbonden voorwaarde dat slechts aan wachtende gasten (met een kaartje) voor een rondvaart consumpties mogen worden verstrekt, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving. De wijkraad geeft in haar reactie aan geen voorstander te zijn van enige uitbreiding van de PVG, gezien de nu reeds aanwezige geluids- en stankoverlast, en pleit ook voor het vervangen van de huidige boten door milieuvriendelijker exemplaren, waarbij als neveneffect ook de overlast voor de omwonenden vermindert.

De Spaarnwouderstraat, met name het deel tussen de Burgwalbrug en de Amsterdamsepoort, kenmerkt zich door de aanwezigheid van commerciële functies op de begane grond. In dit deel van de straat is de begane grond, binnen het huidige bestemmingsplan, dan ook voor het merendeel exclusief bestemd voor deze functies. In de dagelijkse praktijk blijkt het moeilijk om deze commerciële functies ook daadwerkelijk in te vullen, ondanks grote inspanning van buurt en gemeente. Hierom is in het conceptontwerpbestemmingsplan de keuze gemaakt de woonfunctie beperkt toe te staan in delen van deze straat. Vanuit de werkgroep Spaarnwouderstraat en de wijkraad Burgwal is aangegeven dat zij, mede gezien het economische klimaat, liever zien dat de begane grond in zijn geheel wordt vrijgegeven voor de bestemming gemengd-2, zodat in de hele straat op de begane grond kan worden gewoond. Vooralsnog ziet het college geen redenen om af te wijken van het ingenomen standpunt.

6. Uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.
- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst in de stadskrant en de Staatscourant;
 - Aan betrokkenen (Bro partners en wijkraad) wordt een elektronische kennisgeving toegezonden;

- Er wordt een persbericht uitgegeven;
 - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld;
 - Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpplan wordt een informatie/inloopmiddage georganiseerd. Deze is bedoeld om belangstellenden de gelegenheid te bieden vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan.
- 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 , dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. ontwerpbestemmingsplan Burgwal met identificatienummer nl.imro.0392.bp1080002-002(**ter inzage**)
- b. verbeelding (plankaart)(**ter inzage**).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Burgwal

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem

Stadszaken

2012

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	INLEIDING	5
1.1	Begrenzing van het plangebied	5
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	6
1.4	Geldende planologische regelingen	7
1.5	Bestemmingsplanprocedure	8
1.6	Leeswijzer plantoelichting	9
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Korte historische schets	11
2.2	Beschermd stadsgezicht	15
2.3	Ruimtelijke structuur	16
2.4	Functionele structuur	18
2.5	Openbare ruimte	22
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	23
3.1	Rijks- en provinciaal beleid	23
3.2	Structuurplan Haarlem	25
3.3	Wonen	26
3.4	Economie	27
3.5	Verkeer	28
3.6	Water	31
3.7	Maatschappelijk	33
3.8	Groen en recreatie	34
3.9	Ruimtelijke kwaliteit	36
3.10	Overig relevant beleid	37
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Milieuzoneringen	39
4.3	Geluid	40
4.4	Bodemparagraaf	46
4.5	Waterparagraaf	49
4.6	Luchtkwaliteit	52
4.7	Natuurwaarden	54
4.8	MER	57
4.9	Cultuurhistorie	57
4.10	Archeologie	58
4.11	Vliegverkeer	61
4.12	Molenbiotoop	62
4.13	Duurzaamheid en energie	63
4.14	Externe veiligheid	65
4.15	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	66
Hoofdstuk 5	PLANBESCHRIJVING	67
5.1	Visie op het plangebied	67
5.2	Ontwikkeling	72
Hoofdstuk 6	JURIDISCHE ASPECTEN	75
6.1	Inleiding	75
6.2	Juridische planopzet	75

6.3	Inleidende regels	76
6.4	Bestemmingsregels	77
6.5	Algemene regels	84
6.6	Overgangs en slotregels	84
6.7	Hoofdopzet verbeelding	85
6.8	Hoofdopzet waarderingskaart	89
6.9	Handhavingsparagraaf	94
Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	95
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	95
7.2	Uitkomst watertoets	95
7.3	Uitkomsten overleg	96
7.4	Uitkomst 3.1.1 Bro	96
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		101
Bijlage 1	Milieuzonering	103
Bijlage 2	Geluid	109
Bijlage 3	Redengevende omschrijving orde 2 panden	121
Bijlage 4	Vissersbocht	159
Regels		213
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	215
Artikel 1	Begrippen	215
Artikel 2	Wijze van meten	227
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	231
Artikel 3	Bedrijf	231
Artikel 4	Gemengd - 1	233
Artikel 5	Gemengd - 2	235
Artikel 6	Gemengd - 4	237
Artikel 7	Groen	239
Artikel 8	Maatschappelijk	241
Artikel 9	Recreatie	243
Artikel 10	Tuin - 1	245
Artikel 11	Tuin - 2	247
Artikel 12	Tuin - 3	251
Artikel 13	Verkeer	255
Artikel 14	Water	257
Artikel 15	Wonen	259
Artikel 16	Waarde - beschermd stadsgezicht	261
Artikel 17	Waarde - Archeologie	267
Hoofdstuk 3	Algemene regels	271
Artikel 18	Antidubbeltelregel	271
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	273
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	275
Artikel 20	Overgangsrecht	275
Artikel 21	Slotregel	277
Bijlagen bij de regels		279
Bijlage 1	Staat van functiemenging	281

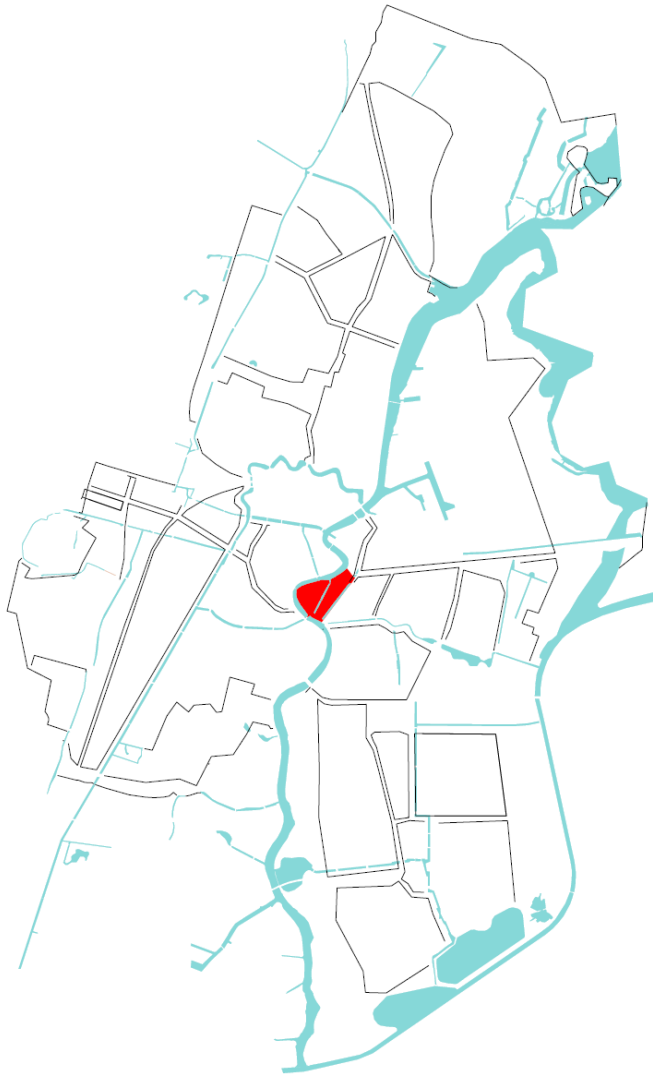
bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Burgwal ligt ten oosten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 15,6 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Spaarne, aan de noordzijde door de Koralensteeg, aan de oostzijde door Lange Herenvest en aan de zuidzijde door Schalkwijkerstraat (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) stelt dat om de tien jaar bestemmingsplannen vernieuwd moeten worden. Nieuw beleid van hogere overheden, maar ook nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden op deze manier actueel gehouden. De functionele en ruimtelijke situaties en de eventuele ontwikkeling mogelijkheden worden in de plan herziening volgens de huidige inzichten vertaald.

Om te beschikken over een te overzien aantal actuele bestemmingsplannen heeft het college van burgemeester en wethouders het Meerjarenplan bestemmingsplannen vastgesteld. Conform het Meerjarenplan bestemmingsplannen is gestart met het opstellen van bestemmingsplan Burgwal.

Bovendien valt het plangebied binnen het beschermd stadsgezicht. Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). Het plangebied wordt hier eveneens toegerekend. De beschermende werking van 'beschermd stadsgezicht' is in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Er is een waarderingskaart in het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Burgwal bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten het juridisch kader betreft het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De waarderingskaart beschermd stadsgezicht is onderdeel van de toelichting dient ter behoud, herstel en versterking van het beschermd stadsgezicht. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van de regels en verbeelding. In de toelichting 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 Burgwal 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 regels zijn zo opgesteld dat een 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 bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk

en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functie verandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

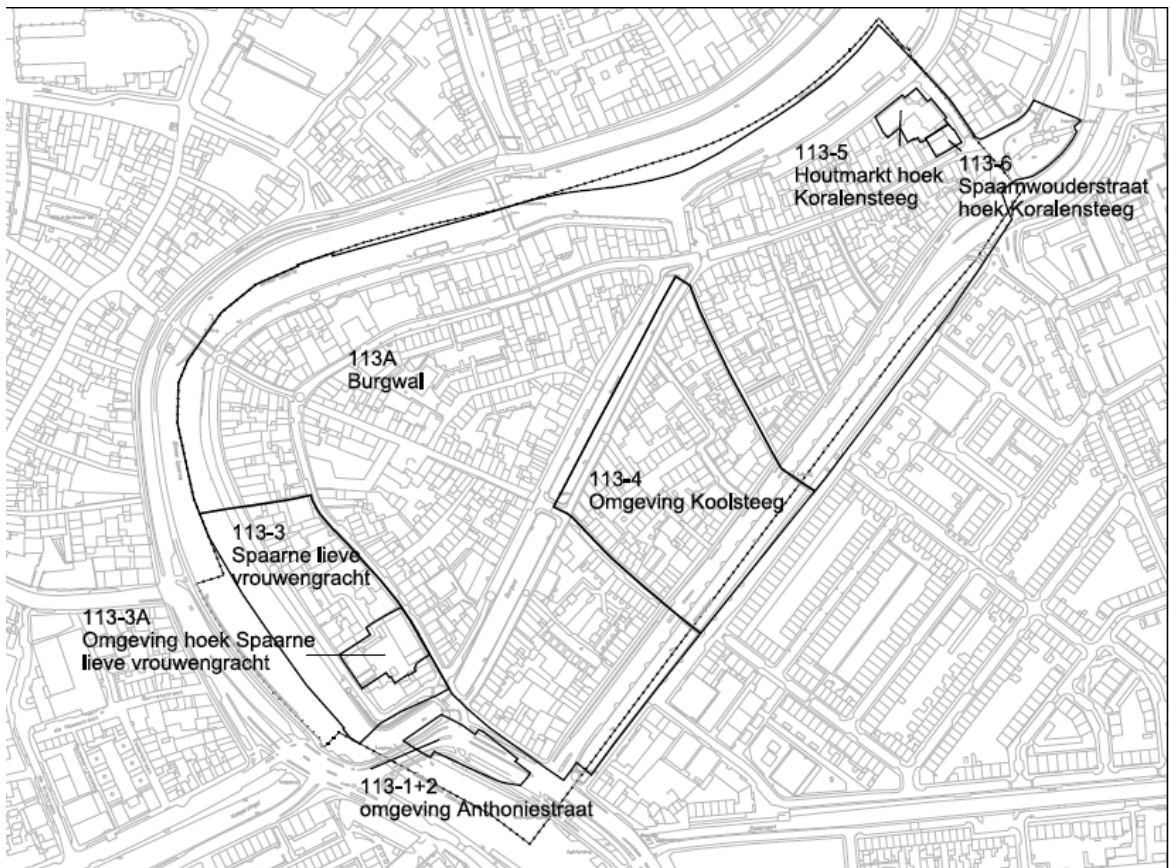
Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent.

1.4 Geldende planologische regelingen

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

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
113 A	Burgwal	04-08-1982	29-11-1983
113-1 +2	Omgeving Anthoniestraat	03-02-1965	14-09-1965
113-3	Spaarne Lieve Vrouwengracht	01-05-1976	27-09-1977
113-3A	Omgeving Spaarne Lieve Vrouwengracht	01-05-1976	27-09-1977
113-4	Omgeving Koolsteeg	19-09-1979	18-11-1980
113-5	Houtmarkt hoek Koralensteeg	25-03-1987	01-07-1987
113-6	Spaarnwouderstra at hoek Koralensteeg	07-09-1988	28-03-1989

Afbeelding 1.2



Afbeelding 1.3

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Burgwal zullen de in het schema genoemde plannen hun rechtskracht verliezen. Ook het ontwerpbestemmingsplan Koolsteeg wordt opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan Burgwal.

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Burgwal doorloopt de gebruikelijke procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan is door het College van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 conceptontwerpbestemmingsplan Burgwal. Dit is verwerkt in paragraaf 7.4.

Vervolgens geeft het College van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de Commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd 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.

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 vaststelling van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling 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.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020 en het Spaarneplan. 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, waarderingsskaart en de regeling voor bebouwing wordt gegeven.

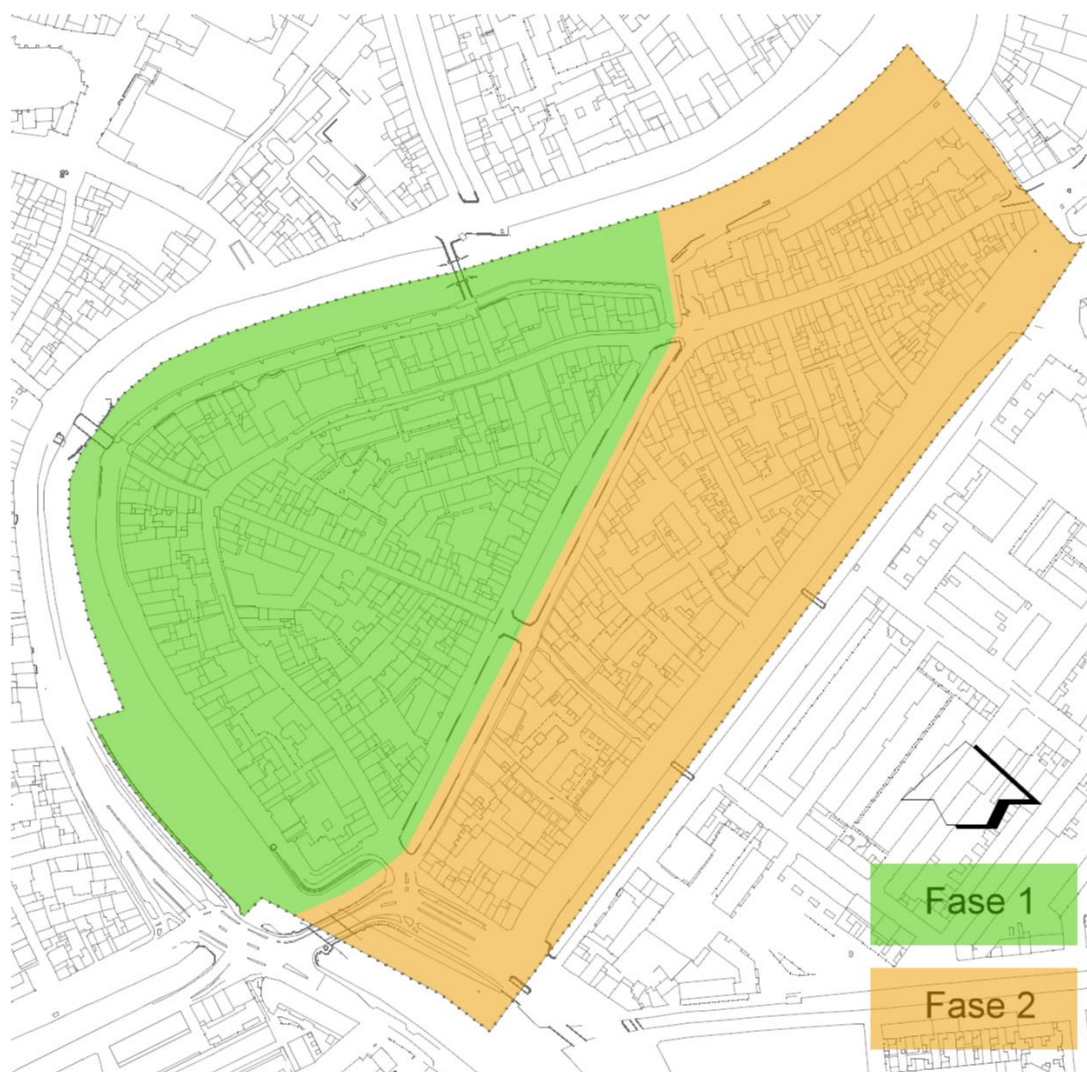
In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten het vooroverleg ex

artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in **paragraaf 7.4.** De resultaten van de inspraak worden geschreven na afronding van inspraakperiode en zijn daarom nog niet in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVINGBESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Korte historische schets**

Het gebied Burgwal is in zijn geheel gelegen binnen het middeleeuwse Haarlem, maar is in feite ontstaan in twee verschillende ontwikkelingsfases. Het oudste gedeelte is de bocht tussen het Spaarne en Burgwal. Dit is een afgerond geheel en betreft de eerste uitbreiding van de middeleeuwse stad over het water. Deze eerste ontwikkelingsfase vond plaats vanaf de eerste helft van de veertiende eeuw. De tweede ontwikkelingsfase dateert van kort na 1426, het jaar dat Philips van Bourgondië de stadsvrijheid van Haarlem uit dank voor bewezen steun, aanzienlijk vergrootte. De tweede ontwikkelingsfase omvatte de strook tussen de Burgwal, de Lange Herenvest, de Gedempte Oostersingel, de Papentorenvest en de noordelijke bocht in het Spaarne.



Afbeelding 2.1

De eerste ontwikkelingsfase

Het gebied tussen het Spaarne en de Burgwal is vanaf circa 1350 ontwikkeld, waarbij de Burgwal in ieder geval in 1380 al een defensieve functie had. De uitbreiding aan de overkant van het Spaarne maakte deel uit van de veelomvattende stadsuitbreidingen die de stad in deze periode kende door een sterke economische bloei. Het grootste gedeelte van deze uitbreidingen betrof de gebieden ten zuiden en ten westen van de huidige Gedempte Oude Gracht. Aan de oostzijde werden de beide bochten in het Spaarne bijgetrokken, de binnenbocht aan de overzijde van de Bakenessergracht en de buitenbocht van het Burgwalgebied. In het eerste geval vormde het Spaarne een natuurlijke verdedigingslinie en in het tweede geval werd een relatief groot stuk land gewonnen door de bocht af te sluiten met een relatief korte (circa 350 meter) en dus goedkope omwalling.

Het gebied Burgwal is enerzijds een nieuwe stadsuitbreiding, maar is aan de andere kant een voortzetting en een bevestiging van ouder gebruik en bewoning. Hier, aan het Spaarne bij het verse water, waren vanouds de bierbrouwers gevestigd. Deze brouwers waren verplicht bij hun bedrijf te wonen, vandaar dat de eerste bebouwing van het gebied Burgwal aan de rivieroever was. Deze brouwers met hun arbeiders en toeleveranciers zouden tot in de achttiende eeuw hier gevestigd blijven. Dat aan de achterzijde van de erven ook bebouwing ontstond, de Achterstraat, meekrommend met de rivier, was de volgende logische ontwikkeling. Deze straat, later Spaarnwouderstraat en Antoniestraat herdoopt, stond ook wel bekend als Dijkstraat. Sporen van een dijk zijn echter niet aangetroffen. De gebogen loop van het Spaarne werd in de vroege periode een derde maal herhaald in de Vuile Beek (ontwatering bouwgronden), nu nog voor de helft herkenbaar in de Beekstraat, reeds gedempt voor 1560. De structuur van gebogen halve cirkels wordt in het midden doorkruist door de Hoogstraat en in het verlengde de Hagestraat. Hiermee was de basis gelegd van een buitengewoon heldere structuur.

De middenas van deze structuur staat in verbinding staat met de Melkbrug, die naar het hart van de stad leidt. Twee andere bruggen zijn ter hoogte van de stadsgrenzen aan de overkant van het Spaarne, bijna op de hoeken van het Burggebied, geslagen. De Gravensteenbrug komt uit op de Wijdesteeg, waarvan de naam doet vermoeden dat deze steeg onderdeel uitmaakte van de doorgaande route: via de steeg en de Achterstraat door de Spaarnwouderpoort naar de weg naar Spaarnwoude. De andere brug, de Langebrug, tegenwoordig iets verplaatst, kwam uit op de Antoniestraat, bij de Antonie- of Schalkwijkerpoort. Via deze poort konden de molenaars en boeren van Schalkwijk en andere omringende dorpjes hun producten aan de stad leveren. De Melkbrug vormde tussen deze uitersten als het ware een distributiekanaal: linksom of rechtsom. Deze structuur, een 'pijl en boog'- vorm was in 1380 voltooid, wat er mede toe heeft bijgedragen dat de economische teruggang van de vijftiende en zestiende eeuw voor wat betreft de verkaveling geen diepe sporen heeft nagelaten in dit gebied.

Ook de aanzienlijke bouwwerken ontstonden voordat de recessie zich ten volle ontplooid had. Deze bouwwerken, landmarks met een maatschappelijk-religieuze functie, waren gesitueerd op stedenbouwkundig significante plaatsen. Bij de Schalkwijkerpoort en de Langebrug was dat de Antoniuskerk/kapel (1440; Antonius was onder andere patroonheilige van

reizigers), de Onze Lieve Vrouwekapel en het Sint Antoniegasthuis (ook 1440; onderdak voor reizigers) en in de Hagestraat het Augustijner klooster met de St. Jacobskapel (1430, uitgaande pelgrims/bedevaartgangers richting Santiago de Compostela).

Het Sint Jacobsgasthuis tegenover de kapel is de enige instelling die op dezelfde plaats is overgebleven en bovendien een sociaal-maatschappelijke functie heeft behouden.

De oudst bekende kaarten van het gebied, van Jacob van Deventer rond 1560 en Thomas Thomaszoon van 1578, tonen binnen de hoofdstructuur een aantal secundaire dwarsstraten, dat de al te grote bouwblokken nader indelen. Wanneer deze straten en stegen zijn ontstaan is niet bekend, maar het ontstaan van stegen hangt in het algemeen samen met de toenemende verdichting van rooilijnen. De stegen zijn dus niet direct gepland, maar later uit behoefte ontstaan. Naar het Spaarne zijn dat de Barnesteeg en een verdwenen steeg. De verdwenen steeg lag ongeveer ter hoogte van Spaarne 15. Tussen de Antoniestraat en de Hagestraat is dat de Sint Antoniesteeg en aan de andere kant van de Hagestraat, in het minder dicht bebouwde blok de Ossenhoofdsteeg. Op de kaart van Pieter Wils uit 1646 is te zien hoe dit proces zich verder heeft doorgezet. Ook een nieuwe steeg tussen de Achterstraat en de Burgwal, parallel aan de Ossenhoofdsteeg, is later verdwenen. Wel overgebleven zijn het Kattenpoortje en de Beeksteeg met een dwarsverbinding naar de Achterstraat en de verdwenen steeg naar het Spaarne.

Deze structuur in- en uitgaande routes en secundaire ontsluitingsstegen zou ook de tweede recessie van de achttiende eeuw overleven, hetgeen niet geldt voor de genoemde aanzienlijke bouwwerken. Van de woonhuizen dateert een aanzienlijk aantal panden, althans in de kern, uit de periode van voor de laatste recessie.

Aan het einde van de negentiende eeuw ontwikkelde de Hagestraat zich in aansluiting op de binnenstad tot winkelstraat. De puien dateren veelal uit deze periode. De oude industrie van de bierbrouwers was in de achttiende eeuw verdwenen, maar veel andere kleinschaliger bedrijfjes kwamen daar voor in de plaats hetgeen zijn weerslag had op de bebouwingstypologie en ook op de parcellering. De mix van wonen en werken – vanouds in het gebied aanwezig – bleef gehandhaafd. Aan het Spaarne, waar het wonen de overhand had genomen, waren bredere percelen.

In de twintigste eeuw sloeg het verval toe in de Burgwal; feitelijk het resultaat van een lange periode van achteruitgang. De meeste bedrijven trokken weg. Sanering en krotopruiming en in het kielzog daarvan sociale woningbouw, deden hun intrede. De buitenrooilijnen werden gerespecteerd (met uitzondering van een enkel stadsvernieuwingsproject) maar binnen de blokken werd meer lucht en licht gecreëerd ter compensatie van de smalle straten. De parcellering werd in de nieuwbouw wel vaak opgegeven, alsook andere kenmerken van de gevelwand: open-dichtverhouding, plasticiteit, ontsluiting, proportionering, materiaal en detaillering. Echt grootschalige ingrepen hebben alleen aan de Antoniestraat plaatsgevonden. De Sint Antoniesteeg is een binnen het stedelijk weefsel geïntegreerde binnenhof, terwijl de Johannes Hoogendoornstraat een meer op zich zelf staand project is.

De tweede ontwikkelingsfase

Het gebied tussen Burgwal en de Lange Herenvest was al vanaf de dertiende eeuw in gebruik voor de scheepsbouw (Aernt Janszoonland), maar de officiële uitleg van deze strook stamt uit 1426. De structuur van dit gebied is minder uitgekiend dan de eerste ontwikkelingsfase tot aan de Burgwal. In de nieuwe uitbreiding werd een relatief smalle strook (circa 60 meter) aan de stad toegevoegd, waarvoor maar liefst 1100 meter muur moest worden gebouwd.

De structuur is pragmatisch, wat in dit geval vanwege de grondvorm van het gebied heeft geleid tot een nogal rechthoekig-rechtaanzorgbouw blokkverkaveling. De kaarsrechte stegen lopen tussen de licht divergerende grachten en waaiers daarbij licht uit naar het scharnierpunt binnen het plangebied, waar de Burgwal uitkomt tussen de beide Spaarnebochten en daarbij de Spaarnwouderstraat kruist. Deze Spaarnwouderstraat was als verlengde Achterstraat nog steeds de uitgaande route naar Spaarnwoude. Met het graven van de Haarlemmertrekvaart in 1631 kwam de opgeschoven Spaarnwouderpoort bekend te staan onder de naam Amsterdamse poort.

De strook tussen Spaarnwouderstraat en in het verlengde de nieuwe stadsmuur en het Spaarne was net als de andere Spaarnebocht industrieel van karakter. Hier waren geen bierbrouwerijen gevestigd, maar scheepswerven en hout- en timmerbedrijven. Deze schoven allengs op tot alleen het noordelijk deel, waardoor de Houtmarkt op dezelfde manier verkaveld kon worden als de rest van het gebied. Waar de scheepsbouw zich concentreerde, ontstond meer gemengde bebouwing binnen een niet-middeleeuwse bouwblokstructuur. Dit deel valt buiten het bestemmingsplan Burgwal.

Het nieuwe gebied stond met de eerste uitbreiding in verbinding door bruggen op de aanzetten en in het midden van de Burgwal. De middelste brug, in het verlengde van de route naar de binnenstad, leidde naar de Raamsteeg, genoemd naar het mislukte experiment om in dit deel van de stad drooggraven te exploiteren. De Raamsteeg is samen met de Leliestraat en een stukje van de Spiegelstraat de enige dwarsstraat die staat aangegeven bij Van Deventer in circa 1560 en Thomas Thomaszoon in 1578. De enige twee bijzondere gebouwen in dit deel van het plangebied waren de Nicolaaskapel en een molen. De Nicolaaskapel was op een stedenbouwkundig significant punt gesitueerd bij de Spaarnwouderpoort (1450; parochiekerk voor het Burgwalgebied, patroonheilige van de zeevaarders).

De recessie in de vijftiende en zestiende eeuw heeft in deze strook de ontwikkeling meer gefrustreerd dan in de eerste ontwikkelingsfase van de uitbreiding. Op de kaart van Pieter Wils zijn de huidige straten wel alle ingetekend met daarbij de opvallende Kerkhofstraat die met een knik naar de Janssen van Raaystraat verloopt. Al in de zeventiende eeuw is deze knik doorgetrokken naar de Koolsteeg, de enige dwarsstraat binnen dit gebied. Een steeg tussen de Spaarnwouderstraat en de Houtmarkt is later dichtgebouwd, maar is nog herkenbaar aan de dwarskappen binnen het bouwblok.

Ook de tweede recessie in de achttiende en de eerste helft van de negentiende eeuw heeft zijn sporen nagelaten in het gebied. Op de kaart van Nautz uit 1822 is de bebouwing aan de Lange Herenvest tot ver in de dwarsstraten nagenoeg geheel verdwenen. Pas eind negentiende eeuw herstelt de structuur zich binnen

het bestaande stratenpatroon en de bestaande parcellering. Net als aan de andere kant van de Burgwal wisselen woonhuizen en kleine bedrijfjes elkaar af. De Spaarnwouderstraat, waar de achteruitgang minder hard had toegeslagen, ontwikkelt zich in deze periode tot winkelstraat met fraai vormgegeven glazen puien. De parcellering en de korrelgrootte zijn als in de eerste fase, met als opvallend kenmerk de schuine verkaveling aan de Burgwal.

De stadsvernieuwing van de twintigste eeuw heeft geleid tot kleinschalige, intieme woonstraten binnen het bouwblok: de dwars omgebogen Kerkhofstraat en het H.J. Habrakenhof dat een bijzondere gelaagdheid vertoont ten opzichte van het maaiveld, is een interpretatie van het middeleeuwse bouwblok. De stadsvernieuwing heeft ook in dit deel ruimte gecreëerd voor parkeren en spelen. Het zeventiende-eeuwse stratenpatroon en de rooilijnen zijn overal gerespecteerd met uitzondering van een stadsvernieuwingsproject in de Kerkhofstraat. De nieuwbouw aan de Koralensteeg-Houtmarkt is niet passend in parcellering, korrelgrootte, maatvoering, proportionering, materiaal e.d..

2.2 Beschermd stadsgezicht

Het Ministerie van Welzijn, Volkgezondheid en Cultuur en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu hebben in 1990 gezamenlijk besloten om de binnenstad van Haarlem aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. Het ministerie heeft het bestemmingsplangebied Burgwal geheel opgenomen in het beschermd stadsgezicht, omdat de afwisseling van gebogen routes (Spaarne, voormalige Achterstraat, Beeksteeg) en informele steegjes, een afwisselend en schilderachtig beeld opleveren met veranderende perspectieven. Zoals reeds aangegeven is Burgwal in twee ontwikkelingsfases tot stand gekomen. Zie figuur 2.1. De eerste ontwikkelingsfase van de Burgwal is in zijn geheel in structuur en in bebouwingsbeeld gaaf behouden gebleven met uitzondering van de nieuwbouwenclaves binnen de bouwblokken.

In bebouwing blijft de tweede ontwikkelingsfase achter bij de eerste, die duidelijk meer allure heeft. Door het proces van sloop en vernieuwing vertonen de dwarsstraten een minder coherent beeld dan de Burgwal. Hetzelfde geldt voor de Lange Herenest. De uitgaande route van de Spaarnwouderstraat heeft in de negentiende eeuw een toegevoegde waarde gekregen als winkelstraat. De Antoniestraat (67-83) heeft een historische opbouw van de gevelwand, maar het profiel is opgeofferd aan de vernieuwde, snellere verkeersafhandeling richting de verplaatste Langebrug.

Met ingang van 1 januari 2012 zijn bepaalde bouwactiviteiten binnen het beschermd stadsgezicht vergunningvrij geworden die voor 2012 vergunningplichtig waren. Het gaat om de volgende vergunningvrije activiteiten:

1. Voor gewoon onderhoud aan rijksmonumenten en voor een aantal wijzigingen aan rijksmonumenten is geen vergunning meer nodig.
2. Bouwen in, aan, op, of bij een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Het gaat om bouwactiviteiten in, aan of op onderdelen van een monument zonder monumentale waarde, maar die wel deel uitmaken van het beschermde monument.
3. Bouwen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Voor inpanidige veranderingen en bepaalde activiteiten op achtererven is geen vergunning

nodig.
Zie verder paragraaf 4.9 en 6.8 van de Toelichting van dit bestemmingsplan.

2.3 Ruimtelijke structuur

Bebouwingsstructuur

Eerste ontwikkelingsfase

De straten in de eerste ontwikkelingsfase zijn smal, ongeveer 5-8 meter breed met een bebouwing van overwegend twee tot drie bouwlagen en een kap. De stegen variëren van 1-5 meter, waarbij de Wijdesteeg even breed is als de Hagestraat. De bouwblokken aan het Spaarne zijn smal en dicht (rug aan rug) bebouwd. Uitzondering hierop vormt het blok nieuwbouwinvullingen tussen de Onze Lieve Vrouwegracht en de Barnesteeg. De smalle maten van de bouwblokken creëren een coulissewerking binnen het dakenlandschap. Dit effect wordt versterkt en treedt ook op in de andere bouwblokken door percelen van wisselende dieptes. De diepere bouwblokken, waar vanouds meer ruimte was, zijn nu ingevuld met sociale woningbouw.

De Burgwal (30 meter breed) en het Spaarne bieden in de directe woonomgeving zicht op open ruimte. De rooilijnen zijn binnen de gebogen hoofdvorm van de Achterstraat 'elastisch', dat wil zeggen niet verspringend, zoals bij de nieuwbouw. De rooilijnen vertonen groen ingevulde gaten ter plaatse van het Huis Hodshon en het voormalige Jacobsgasthuis. Dat het groen meer binnen dan buiten de bouwblokken voorkomt, is kenmerkend voor het gebied. Met uitzondering van de ruim bemeten Burgwal en Spaarne is in de smalle straten slechts incidentele boomaanplant. De Hagestraat en de Burgwal vallen op door de kaarsrechte straatwanden die niet organisch gegroeid maar gepland is. De gevelwanden vertonen alle een gevarieerd silhouet binnen de gemiddelde bouwhoogte. In de gevelwand zijn sporadisch sleuven en poorten. Ook de voorkomende éénlaags bebouwing geeft wat lucht binnen de dichte ruimtes.

De straten en stegen zijn met klinkers bestraat, afwisselend in halfsteens en visgraatverband. De stoepen worden afgescheiden door hardstenen paaltjes en stoepbanden of alleen in het bestratingverband (Hagestraat). In de Barnesteeg is een keienbestrating. Over het geheel is de inrichting van de openbare ruimte passend.

De bebouwing is heterogeen, maar in hoofdvorm is er een sterke regelmatigheid. De sociale woningbouw is daarentegen in alle opzichten sterk éénvormig. De gevelwand is weinig plastisch, geen erkers, loggia's, balkons en andere gaten en uitsteeksels, met uitzondering van de nieuwbouw. De ontsluiting is per perceel aan de straatkant. De huizen zijn opgetrokken in (rode) baksteen, afwisselend gepleisterd (in blokverband) en gesausd. De horizontale geleiding van de woning bestaat uit een plint, een opbouw en een afsluitende kroonlijst dan wel een geveltop. De verticale geleiding wordt gekenmerkt door twee of drie vensterassen, staande, gedetailleerde vensters. De kappen (mansarde-, zadel- en schilddaken) zijn in dwars- en in langsrichting en gedekt met rode en gesmoorde pannen. Opvallende beeldbepalende panden versterken het schilderachtige straatbeeld, zoals het opvallend hoge historische pakhuis en het gecementeerde bedrijfspand "Geerlings" in de

Spaarnwouderstraat.

Tweede ontwikkelingsfase

Ook de straten in de tweede ontwikkelingsfase hebben een smal profiel, ongeveer 5-7 meter breed met een bebouwing van twee tot drie bouwlagen en een kap. De Burgwal, de Lange Herenvest en de Houtmarkt aan het Spaarne zijn veel ruimer van opzet, maar de Lange Herenvest biedt ruimtelijk geen ontsnapping aan de dichte bebouwing vanwege het weinige groen en de drukke verkeersstromen.

De bouwblokken zijn alle gesloten met uitzondering van het ondiepe bouwblok aan het Spaarne dat in de Vissersbocht aan de achterzijde open is. De rooilijnen zijn recht met een lichte buiging of een flauwe knik. De historische Leliestraat varieert licht in breedtemaat. De gevelwanden vertonen alle een gevarieerd silhouet binnen de gemiddelde bouwhoogte. In de gevelwand zijn sporadisch sleuven en poorten. Ook de voorkomende éénlaags bebouwing, met name in de stegen, geeft wat lucht binnen de dichte ruimtes. Het profiel van de Lange Herenvest is als voormalige stadsmuur en -gracht sterk asymmetrisch, wat de zwakte van deze straat accentueert.

De straten en stegen zijn met klinkers bestraat afwisselend halfsteens en visgraatverband waarbij de stoepen worden afgescheiden door stoepbanden of alleen in het bestratingverband. Over het geheel is de inrichting van de openbare ruimte passend, met uitzondering van de Lange Herenvest. Meer specifieke uitzonderingen zijn het H.J. Habrakenhof, de Koolsteeg en de nieuwbouwinvullingen met stoeptegels op de rijweg en klinkers op de stoep.

De bebouwing is sterk heterogeen, maar in hoofdvorm is er een sterke regelmatigheid. De (sociale) woningbouw, ook die van rond 1900 is daarentegen sterk éénvormig. De gevelwand is weinig plastisch, geen erkers, loggia's, balkons en andere gaten en uitsteeksels, met uitzondering van de nieuwbouw. De ontsluiting is per perceel, aan de straatkant. De huizen zijn opgetrokken in (rode) baksteen, afwisselend gepleisterd (in blokverband) en gesausd. De horizontale geleding van de woning bestaat uit een plint, een opbouw en een afsluitende kroonlijst dan wel een geveltop. Met name de Spaarnwouderstraat kent een rijk geschakeerd silhouet. De verticale geleding wordt gekenmerkt door twee of drie vensterassen en staande, gedetailleerde vensters. De kappen (mansarde-, zadel- en schilddaken) zijn in dwars- en in langsrichting en gedekt met rode en gesmoorde pannen. De kwaliteit van de bebouwing en de mate van detaillering zijn in de dwarsstraten en aan de Lange Herenvest gemiddeld minder, waarbij een verband is te leggen met het proces van neergang dat tot in de negentiende eeuw heeft plaatsgevonden. Bijzondere zichtlijnen binnen het gebied zijn op de bedrijfsschoorsteen aan de H.J. Habrakenhof en buiten het gebied op de oude stad, met name de zichtlijn op de Sint Bavo vanuit de Raamsteeg.

Wegenstructuur

De wegenstructuur in het plangebied bestaat uit een hiërarchische verkeersstructuur. Er zijn twee belangrijke ontsluitingswegen voor het plangebied: De Lange Herenvest en de Papentorenvest. De Lange Herenvest

behoort tot een Gebiedsontsluitingsweg type A (50 km/h). Deze wegen zijn bestemd voor doorgaand verkeer en voor verkeer dat de stad in- en uitgaat (extern verkeer). Het zijn de tangenten en radialen, die deel uitmaken van de hoofdstructuur van de stad. Er is sprake van vrijliggende fietsvoorzieningen naast de rijbaan. De Papentorenvest die ten noorden van het plangebied gelegen is behoort tot de categorie Gebiedsontsluitingsweg type B (50 km/h). Deze weg heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het plangebied. De Antoniestraat tussen Langebrug en de Lange Heren vest maakt onderdeel uit van een Gebiedsontsluitingsweg type B (50 km/u) De overige wegen in het plangebied zijn de zogeheten erftoegangswegen waar de maximum snelheid 30 km per uur is.

De Antoniestraat, Spaarnwouderstraat, Wijdesteeg (Gravestenenbrug) en de Lange Heren vest maken deel uit van het fietsnetwerk in Haarlem.

Water- en groenstructuur

Het Spaarne is van oudsher de ruggegraat van Haarlem. Het Spaarne behoort tot de hoofdvaarroute. Andere waterlopen in het plangebied zijn de Burgwal en de Herensingel. Deze waterlopen behoren tot het boezemwater van Rijnland. De kaden langs de stadsgrachten geven de wateren een stedelijk aanzicht en zijn cultuurhistorische waardevolle waterlopen.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied behoort zoals gezegd tot de Haarlemse binnenstad. Door de ligging aan de oostzijde van het Spaarne behoort het plangebied echter niet tot het zogenaamde centrumgebied (kernwinkelgebied, uitgaansgebied ed.).

Binnen het plangebied komt van oudsher zowel de woon- als de bedrijfsfunctie voor. Bij de Burgwal ligt binnen de algemene multifunctionele context het primaat in het algemeen op de woonfunctie. Verschillende voor de binnenstad specifieke woonvormen komen hier voor, al naar gelang de plek meer of minder gemengd met andere functies.

Wonen

De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt op 01-01-2009 1010 woningen. Dit is gemiddeld $1010/15,6 = 64,7$ woningen per hectare. Het aantal inwoners in het gebied Burgwal bedraagt 1752. Dit is gemiddeld circa $1752/15,6 = 112,3$ inwoners per hectare. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 1,74 personen per woning. Dit is lager dan de gemiddelde woningbezetting voor heel Haarlem, dat is namelijk 2,18 personen per woning. In onderstaande tabel worden enkele kenmerken van de woningvoorraad van Burgwal weergegeven.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Inwoners stadsdeel Oost naar leeftijd per wijkraadsgebied, 2009									
Leeftijd	Waarder- polder	Scheep- makersdijk	Burgwal	Oude Amster- damsebuurt	Nieuwe Amster- damsebuurt	Parkwijk- Zuiderpolder	Slachthuis- buurt	Thorbecke- buurt	Totaal Oost
0 - 4 jaar	14	50	61	124	286	344	273	53	1.205
5 - 14 jaar	33	49	118	226	421	757	543	55	2.202
15 - 24 jaar	44	76	196	211	434	916	658	54	2.589
25 - 34 jaar	42	145	379	466	885	675	748	112	3.452
35 - 44 jaar	53	162	347	436	811	912	833	107	3.661
45 - 54 jaar	48	116	308	335	590	1.222	820	58	3.497
55 - 64 jaar	52	97	221	297	527	792	698	40	2.724
65 - 74 jaar	23	41	72	253	331	571	553	37	1.881
75 - 85 jaar	11	22	46	146	211	449	311	13	1.209
85 jaar e.o.	3	3	4	54	79	226	84	5	458
Totaal inwoners	323	761	1.752	2.548	4.575	6.864	5.521	534	22.878

Afbeelding 2.2 Leeftijdinwoners

Inwoners stadsdeel Oost naar etniciteit per wijkraadsgebied, 2009									
Etniciteit	Waarder- polder	Scheep- makersdijk	Burgwal	Oude Amster- damsebuurt	Nieuwe Amster- damsebuurt	Parkwijk- Zuiderpolder	Slachthuis- buurt	Thorbecke- buurt	Totaal Oost
Autochtonen	273	599	1.396	2.007	3.471	4.579	3.868	445	16.638
Allochtonen	50	162	356	541	1.104	2.285	1.653	89	6.240
w.o. Westerse allochtonen	37	108	242	281	456	586	496	30	2.236
w.o. Niet-westerse allochtonen	13	54	114	260	648	1.699	1.157	59	4.004
w.o. Turken	2	7	26	92	256	700	457	9	1.549
w.o. Marokkanen	2	6	18	45	63	475	227	7	841
w.o. Suriname	6	6	13	36	69	131	83	15	359
w.o. Ned. Antillen en Aruba	0	4	7	19	27	33	46	10	146
Totaal inwoners	323	761	1.752	2.548	4.575	6.864	5.521	534	22.878

Afbeelding 2.3 Etniciteit inwoners

Woningen stadsdeel Oost naar eigendom per wijkraadsgebied, 2009									
Eigendom	Waarder- polder	Scheep- makersdijk	Burgwal	Oude Amster- damsebuurt	Nieuwe Amster- damsebuurt	Parkwijk- Zuiderpolder	Slachthuis- buurt	Thorbecke- buurt	Totaal Oost
koopwoningen	113	200	520	585	1.088	1.013	445	72	4.036
particuliere huurwoningen	53	56	193	120	311	570	93	0	1.396
sociale huurwoningen	0	108	297	628	946	1.383	2.352	107	5.821
Totaal woningen	166	364	1.010	1.333	2.345	2.966	2.890	179	11.253

Afbeelding 2.4 Eigendom woningen

Woningen stadsdeel Oost naar woningtype per wijkraadsgebied, 2009									
Woningtype	Waarder- polder	Scheep- makersdijk	Burgwal	Oude Amster- damsebuurt	Nieuwe Amster- damsebuurt	Parkwijk- Zuiderpolder	Slachthuis- buurt	Thorbecke- buurt	Totaal Oost
eengezinswoningen	32	182	276	616	1.327	1.255	1.636	179	5.503
flatwoningen	0	69	172	557	488	1.479	645	0	3.410
boven-/benedenwoningen	36	96	326	136	499	155	547	0	1.795
woonboten/woorwagens	68	0	3	0	0	70	30	0	171
wooneenheden	4	12	217	18	24	0	23	0	298
bedrijfswoningen	25	4	15	6	6	3	7	0	66
overige woningen	1	1	1	0	1	4	2	0	10
Totaal woningen	166	364	1.010	1.333	2.345	2.966	2.890	179	11.253

Afbeelding 2.5 Type woningen

Woningen stadsdeel Oost naar ouderdom per wijkraadsgebied, 2009									
Bouwjaar	Waarder- polder	Scheep- makersdijk	Burgwal	Oude Amster- damsebuurt	Nieuwe Amster- damsebuurt	Parkwijk- Zuiderpolder	Slachthuis- buurt	Thorbecke- buurt	Totaal Oost
Voor 1900	1	162	457	120	5	1	1	0	747
1900-1919	4	46	95	166	592	10	319	0	1.232
1920-1939	7	5	100	92	997	20	1.465	0	2.686
1940-1959	22	1	8	9	431	507	807	0	1.785
1960-1969	23	0	4	7	28	438	39	0	539
1970-1979	8	0	18	179	11	8	9	0	233
1980-1989	17	0	230	282	144	1.096	47	0	1.816
1990-heden onbekend	47	145	83	474	133	859	191	179	2.111
	37	5	15	4	4	27	12	0	104
Totaal woningen	166	364	1.010	1.333	2.345	2.966	2.890	179	11.253

Afbeelding 2.6 Ouderdom woningen

Dienstverlening en kantoren

Binnen het plangebied zijn circa 62 bedrijven gevestigd die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben. Op verschillende locaties in het plangebied zijn de kleinere kantoorbedrijven gevestigd die wat betreft de omvang het karakter hebben van beroep-aan-huis. Met name aan het Spaarne zijn de grotere kantoren gevestigd. De kantoorfunctie beperkt zich over het algemeen tot de begane grond maar op enkele locaties zijn kantoorpanden met kantoorfuncties tot de vierde verdieping gevestigd.

Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied Burgwal is sinds het vorige bestemmingsplan afgenomen. Op basis van de gegevens van Onderzoek en Statistiek (gebaseerd op gegevens van de kamer van koophandel) stonden in 2010 in het plangebied 15 kleine aannemers ingeschreven. Er is een grote loodgieter met 16 werknemers. Kenmerkend is dat in Burgwal 5 bedrijven zijn gevestigd in handel en reparatie van auto's.

Commerciële voorzieningen

De meeste detailhandel voorzieningen zijn geconcentreerd in de Spaarnwouderstraat. Men verkoopt hier voornamelijk niet dagelijkse goederen. Er is in het verleden getracht deze straat te ontwikkelen als winkelstraat met accent op de verkoop van ambachtelijke goederen. Dit is niet geheel gelukt, bij verschillende panden aan de Spaarnwouderstraat wordt de begane grond als opslag of als wonen gebruikt. Burgwal telt in totaal 16 winkels en 3 internet winkels waarbij de goederen niet via winkels maar via internet verkocht worden.

In de Burgwal zijn ook een aantal horecavoorzieningen en sexinrichtingen gevestigd. Een overzicht van de hiervan is opgenomen in onderstaande tabel

Adres	Soort horeca	Naam
Spaarnwouderstraat 88		Massimo's pizza
Spiegelstraat 7	Café	Café Corenstra
Burgwal 20	Verenigingsgebouw	Bridgecentrum

Hagestraat 12	Restaurant/ keuken van een klooster?	Klooster
Spaarne 37	Restaurantcafé	Lezer
Antoniestraat 65zw	Theehuis	Theehuis
Antoniestraat 85 zw	cafe bar	Asya

Spiegelstraat 29		Sex club Jan Bik
Spaarne 17		Massagesalon

Afbeelding 2.7 Overzicht horecagelegenheden en sexinrichtingen

In het bestemmingsplan is een rondvaartvoorziening gevestigd die gelegen is in het Spaarne.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Burgwal is een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. Een overzicht van de maatschappelijke voorzieningen is opgenomen in onderstaande tabel

Specifieke maatschappelijke voorzieningen		
Hagestraat 10	Klooster	Religieus
Hagestraat 12a		Stichting Vluchtelingenwerk
Hagestraat 13	Buurthuis	De Hagedis
Hagestraat 51		Wijkwinkel
Spaarne 17		Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen
Spaarne 17		Massagesalon Kim
Antoniestraat 9 of 11		Stichting Haarlem
Lange Herenvest 122		Stichtingen en verenigingen
Koralensteeg 2		Buurthok

Afbeelding 2.8 Overzichte specifieke maatschappelijke voorzieningen

Naschoolse opvang de Bengels is gehuisvest in het voormalige klooster, het Rosenstock-Huessy Huis. Er is één onderwijsvoorziening, de Veronicaschool Antoniestraat 26-28 in het plangebied gelegen. In het buurthuis de Hagedis worden recreatieve en sportmogelijkheden aangeboden.

Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren). Gezondheidszorg (huisartsen, psychiaters en dagbehandelcentra, fysiotherapeuten, verloskundige

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt.

2.5 Openbare ruimte

Ten aanzien van de speelruimten in de stad wordt een plan opgesteld "Speelruimte verbreden; 10 speerpunten voor 2011-2020" waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen. Het gebied Burgwal wordt aangegeven dat er ondanks de grote hoeveelheid bebouwing in de buurt zijn er toch mogelijkheden voor informeel spel. De ruimte op straat is beperkt, onder meer doordat in veel straten een trottoir ontbreekt.

Wel zijn er op diverse plekken pleintjes en hofjes tussen woningen die onder meer worden gebruikt voor het parkeren van auto's. Afhankelijk van het gebruik van deze ruimten kan hier in elk geval een gedeelte van de dag gespeeld worden. Voor de jongeren zal het informele ontmoeten voornamelijk plaatsvinden langs het aanwezige water, de hofjes en speelplekken in de buurt. Daarnaast zullen ze mede gebruikmaken van de voorzieningen in het centrum van Haarlem.

Spnr	Locatie	Soort plek	Tst huidig	Categorie	
				huidig	streefbeeld
O137/1202	H.J. Habrakenhof	traditioneel	2	0 t/m 5 jaar	secundair
O140/1202	Kerkhofstraat 32	traditioneel	3	0 t/m 5 jaar	0 t/m 5 jaar
O141/1202	Kerkhofstraat t/o 11	traditioneel	3	0 t/m 5 jaar	secundair
O143	Leliestraat 27	traditioneel	3	0 t/m 5 jaar	0 t/m 5 jaar
O145/1201	Joh. Hoogendoornstraat	voor gehele doelgroep	7	0 t/m 18 jaar	0 t/m 18 jaar
O146	Damaststraat 32	traditioneel	1	0 t/m 5 jaar	secundair

Afbeelding 2.9 Overzicht speelgelegenheden in de Burgwal en omgeving

Vissersbocht

Op de plek waar de Burgwal en het Spaarne samenkomen ligt de Vissersbocht. De Vissersbocht vormt een uitzondering op deze oeverbebouwing. Niet alleen de monding van de Burgwal doorbreekt de wand maar ook de strook achterbebouwing van ca. 50 m ten oosten van de monding. Het bouwblok op deze plek is niet diep genoeg om bebouwing langs het Spaarne te plaatsen en te ontsluiten. Tot 1977 grensden de tuinen van de Spaarnwouderstraat aan het Spaarne. Na de realisatie van de langzaamverkeersroute ontstond er een kleine plek omsloten door de achterbebouwing van de Spaarnwouderstraat.

Om van de lokatie aan de Vissersbocht een verblijfsplek te maken is er, als afscheiding, een groene wand voor de achterbebouwing geplaatst en zijn er bankjes neergezet. De steigers ten behoeve van de recreatievaart en de grote bomen hebben een positieve invloed op de beleving van de plek. In 2009 is de brug over de Burgwal vernieuwd en tegelijkertijd een stuk van de kade van de Vissersbocht. Ondanks deze (recente) ingrepen, de mooie bomen en de steigers laat de uitstraling en de aantrekkingskracht die de plek nu heeft te wensen over.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het bestemmingsplan Burgwal het relevante beleidskader weergegeven. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van Rijk en Provincie. Het rijks- en provinciaal beleid archeologie wordt omschreven in de paragraaf archeologie van hoofdstuk 4. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water wordt samen met het gemeentelijk beleid en beleid van Hoogheemraadschap beschreven in de paragraaf water van hoofdstuk 3.

Verder wordt in dit hoofdstuk per thema het relevante gemeentelijke beleid voor het gebied Burgwal beschreven.

3.1 Rijks- en provinciaal 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.

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 ruimtevragende 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 binnenkort vervangen worden door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Naar verwachting stelt het kabinet de definitieve structuurvisie in het voorjaar van 2012 vast.

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, in stand houden 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.

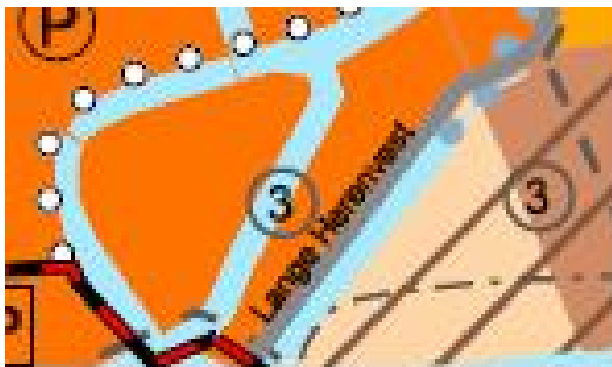
In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten,

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 Structuurplan Haarlem

De gemeenteraad heeft in 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld.



Afbeelding 3.1 Uitsnede structuurplankaart

Aangegeven is waar in de stad welke ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgestaan. Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. Naast plekken waar dynamiek wordt voorgestaan zijn er ook rustige woonwijken. Op de structuurplankaart valt af te lezen dat het bestemmingplangebied Burgwal onderdeel is van het "centrum stedelijk gebied". Dit gebied omvat de Haarlemse binnenstad en de aangrenzende gebieden en is bij uitstek multifunctioneel. Hier wordt intensivering en een mate van functiemenging gestimuleerd. Expliciet wordt aangegeven dat de oostkant van het Spaarne ter hoogte van de Burgwal goede mogelijkheden voor functiemenging op gebouw- en blokniveau biedt. Combinaties van wonen en werken versterken hier het stedelijk klimaat. Het gaat om het toevoegen van kleine voorzieningen en passende, kleinschalige vormen van werkgelegenheid.

In het centrumstedelijk milieu zijn er intensieve en extensieve delen. Het structuurplan geeft aan dat toename van overlast gevende binnenstadsactiviteiten (i.c. horeca) beperkt moet blijven tot bepaalde aangewezen zones. Burgwal valt buiten deze zones en overlast gevende binnenstadsactiviteiten zijn zodoende niet gewenst in dit bestemmingsplangebied.

Voor het opstellen van het structuurplan is onder andere gebruik gemaakt van het Spaarneplan 1995. Het Spaarneplan is een structuurvisie voor het Spaarne die opgesteld door de gemeenten Haarlem en Heemstede. Het Spaarne is opgedeeld in deelgebieden voor het Spaarneplan. Het bestemmingsplangebied

Burgwal valt in Deelgebied 7 Binnenstad: "Spaarnestad"

Met betrekking tot de Burgwal stelt het Spaarneplan dat het de bedoeling is dat hier een groot gedeelte van de geparkeerde auto's verdwijnt (parkeergarage bij Fernhout en Sluijters) opdat een goed beloopbaar trottoir aan de gevelzijde en een kadestroom langs het water ontstaat. Er wordt een gelijkvloers profiel met functiescheidende paaltjes (amsterdammertjes) voorgesteld, waarbij gebruik wordt gemaakt van één materiaal (gebakken klinkers) en één kleur (donkerrood) aangezien dat een ingetogen straatbeeld geeft.

Verder wordt voorgesteld om de bruggen met taluds in hun geheel vrij te houden van parkeerplaatsen opdat daar terrassen (bijv. Melkbrug) en verblijfplekken (Gravenstenenbrug) kunnen ontstaan.

3.3 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 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.

- 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.
- 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.
- 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).
- 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 Burgwal 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.

In verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten zoals het Structuurplan, het Spaarneplan en de Recreatienota wordt aangegeven dat de beleving van het Spaarne vanaf de oevers te wensen over laat. Er wordt met betrekking tot de woonschepenligplaatsen een drie-tal voorstellen gedaan om de beleving van het Spaarne vanaf de oevers te verbeteren.

- Aangeven in bestemmingsplannen hoe de oevers bij woonschepenligplaatsen gebruikt en ingericht mogen worden.
- Eventueel anders organiseren van ligplaatsen met als doel betere doorzichten naar het water en oevers toegankelijker maken ten behoeve van het openbaar recreatief medegebruik.
- Verwijderen van te hoge erfafscheidingen of hoogopgaande beplanting.

De toegestane afmetingen van woonschepen langs het Spaarne heeft de gemeente Haarlem vastgelegd in een plaatselijke Woonschepenverordening . Deze zal binnenkort worden vervangen door de Verordening Woonschepen.

De maximale toegestane afmetingen voor woonschepen zijn:

- Lengte: 18,50 meter.
- Breedte vanaf de walkant: 7 meter.
- Hoogte voor woonschepen is maximaal 4 meter boven de waterlijn.

3.4 Economie

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 zijn vooral het Spaarnwouderstraat, Amsterdamstraat en de Haarlemse binnenstad interessant. De Spaarnwouderstraat is in het bestemmingsplangebied gelegen. Het gaat hier om een strook winkels in de plint met een buurtoverschrijdende aantrekkingskracht door de aanwezigheid van een aantal (zeer) gespecialiseerde winkels. Bovendien vormt de straat een entree naar de Haarlemse binnenstad. De Amsterdamstraat is een winkelstraat met dagelijkse voorzieningen (supermarkt, bakker, groenteboer etc) en niet-dagelijkse voorzieningen (Prijknaller) het is niet de bedoeling dat de Spaarnwouderstraat concurrerend met de Amsterdamstraat is. In het structuurplan Binnenstad (1990) staat aangegeven dat het particulier initiatief om de Spaarnwouderstraat als bijzondere winkelstraat, met accent op ambacht, te ontwikkelen wordt ondersteund.

Burgwal valt in de detailhandelsnota 2002-2012 (2002) in het centrumgebied en de Spaarnwouderstraat maakt onderdeel uit van de winkelstructuur Binnenstad.

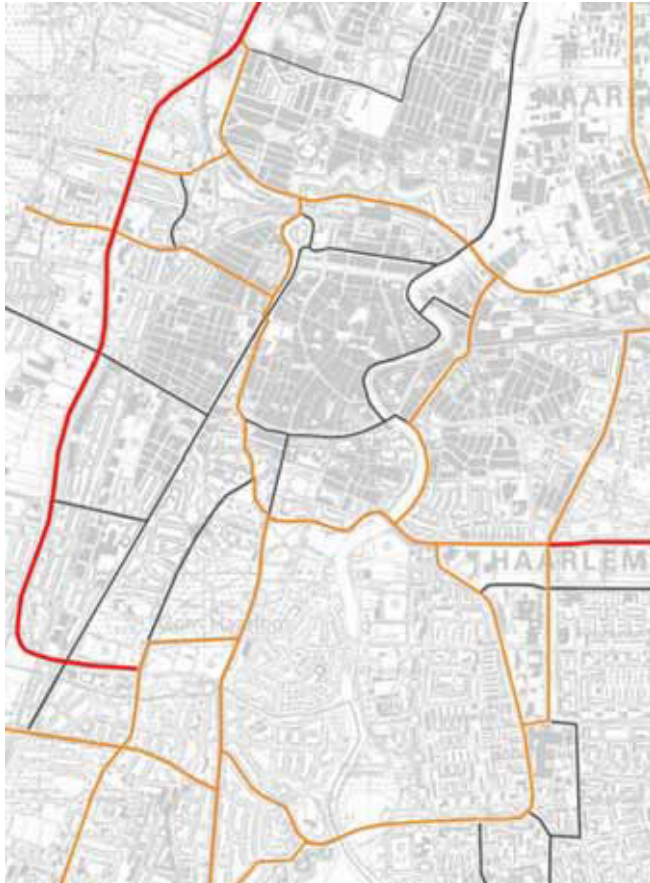
3.5 Verkeer

In de Regionale bereikbaarheidsvisie "Zuid Kennemerland, bereikbaar door samenwerking" (2011) is een regionale visie waarin de twee belangrijkste voorstellen voor Haarlem een Mariatunnel tussen Westelijke randweg en Schipholweg en het doortrekken van de Prins Bernhardlaan naar de Oude weg is. Gestreefd wordt naar twee ringstructuren rond Haarlem.

In het Haarlems Verkeers- en vervoerplan (2003)(HVVP) zijn voor de verschillende wegencategorieën voorkeurscriteria geformuleerd voor de inrichting van de wegen. Gebiedsontsluitingswegen type A kennen bij voorkeur een rijbaanbreedte van minimaal 6 meter en de maximum snelheid bedraagt 50km/u. Voor gebiedsontsluitingswegen type B wordt een rijbaanbreedte aangehouden van 4.50 meter, tenzij sprake is van een busroute. In dat geval komt de breedte namelijk overeen met die van type A wegen: minimaal 6 meter.



Afbeelding 3.2 Centrum - en parkeerroute



Afbeelding 3.3 ontsluitingstructuur Haarlem

Lange Herenvest is een gebiedsontsluitingsweg type A en maakt onderdeel uit van hoofdwegstructuur, het is een binnenstadtangent. De binnenstadtangent heeft een verdeelfunctie voor het (goederen)verkeer naar de binnenstad en is daarmee ook de route voor de verwijzing naar parkeergarages.

De westelijke oever van het Spaarne is gebiedsontsluitingsweg type B. De oostelijke oever en de overige wegen in het bestemmingsplangebied zijn erftoegangswegen. Dit zijn gewone woonstraten in de wijken en de buurten die reeds zijn of worden ingericht als verblijfgebied.

Zowel in het HVVP als het Spaarneplan wordt een meer recreatieve route langs het Spaarne voor fietsers en voetgangers voorgesteld.

In het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) wordt een categorisering voorgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen (Gemeente Haarlem, 2009c). De belangrijkste toegangswegen van de stad zijn de A200 en de N205 vanuit het oosten en de Delftlaan (A208) vanuit het noorden. Deze wegen worden aangeduid als stroomwegen. In figuur 14 worden deze wegen met rood aangeduid. Alle drie de wegen sluiten (indirect) aan op de A9. Deze weg heeft dagelijks te kampen met congestie, waardoor ook de uitvalswegen vanuit Haarlem regelmatig vastlopen. Daarnaast zorgt de doorgaande route naar Bloemendaal aan Zee – door de stad heen – voor veel verkeersdrukke.

Vanaf de stroomwegen wordt de auto naar de gebiedsontsluitingswegen geleid. Deze worden in twee categorieën verdeeld; ten eerste de wegen die bestemd

zijn voor het doorgaande verkeer en wegen voor verkeer dat de stad in en uit gaat. Deze worden in figuur 14 in oranje aangegeven. Ten tweede zijn er wegen die bestemd zijn voor de ontsluiting van de verblijfsgebieden. Deze worden in de figuuraangegeven met zwart. De gemeente heeft het beleid om geen gebiedsvreemd verkeer in de binnenstad toe te laten (Gemeente Haarlem, 2009c). Het centrum van de stad wordt grotendeels ontzien door doorgaand autoverkeer. Het gedeeltelijk afsluiten van de Gedempte Oude Gracht voor autoverkeer heeft hier sterk aan bijgedragen. De centrumring rond de binnenstad heeft wel dagelijks te kampen met verkeerscongesties. Dit komt doordat het forensenverkeer van de omringende gemeenten over deze route naar Schiphol, Hoofddorp en Amsterdam reist. Gedeeltes van de centrumring zijn enkele rijstroken en er is geen mogelijkheid om deze routes te verbreden zonder grote ingegrepen in de stedelijke structuur. Dit levert vooral in de spits verkeersproblemen op.

Recentelijk is de kade langs het Spaarne ingericht als 30-km zone, met een vriendelijker inrichting voor langzaam verkeer.

Het centrum van Haarlem ligt op loopafstand van het treinstation Haarlem. Het station is ook eindhalte voor de Zuidtangent, een hoogwaardige busverbinding met Schiphol en Amsterdam. De route van de Zuidtangent voert onder meer over de Lange brug, Antoniestraat en de Gedempte Oude Gracht. Bij het station is ook een busstation, waarvan de regionale en stadsbussen vertrekken. De stadsbussen rijden ook over de Gedempte Oude Gracht. Ten oosten van het centrum ligt station Haarlem Spaarnwoude, met een naastgelegen parkeervoorziening voor auto's. Deze halte ligt momenteel niet aan een waterweg, maar er zijn plannen voor het openleggen van de Amsterdamse Vaart tot aan het Spaarne.

Het parkeerbeleid van Haarlem kent drie aandachtsvelden:

- Bij parkeren in de binnenstad komt eerst de prioriteit te liggen bij bezoekers en bewoners. Het parkeren op maaiveld wordt beperkt en parkeren in garages gestimuleerd.
- Parkeren bij werkgelegenhedenlocaties (locatiebeleid) moet in regionaal verband locatie-specifiek worden uitgewerkt
- De parkeerdruk in woonwijken ten gevolge van het autobezit zal toenemen door het stijgen van de welvaart.

Voor het vaststellen van parkeernormen is gebruik gemaakt van de CROW-normen (ASVV-2004). Conform de CROW-normen wordt onderscheid gemaakt tussen de binnenstad, de schil daaromheen en de rest van de stad. Het bestemmingsplangebied valt volgens "Haarlem gebiedszonering t.b.v. parkeernormering volgens CROW in de schil daaromheen.



Afbeelding 3.4

De gemeente heeft mogelijkheden onderzocht om het aantal parkeerplaatsen in het centrum in de toekomst uit te kunnen breiden. Een van de onderzochte opties is een garage onder het oostelijk deel van de Nieuwe Gracht (Gemeente Haarlem, 2004). Het bleek niet haalbaar vanwege hoge aanlegkosten, hoge risico's en negatief rendement.

Op dit moment wordt er gewerkt aan de discussienota parkeren. Er zal de komende jaren nagegaan worden of de ambitie voor een parkeergarage aan de oostkant van Haarlem haalbaar is.

Recentelijk is de digitale parkeerschijf ingevoerd in Burgwal

3.6 Water

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan 2004 is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

Haarlems toekomstig waternetwerk bestaat uit drie min of meer onafhankelijk van elkaar functionerende watersystemeneenheden:

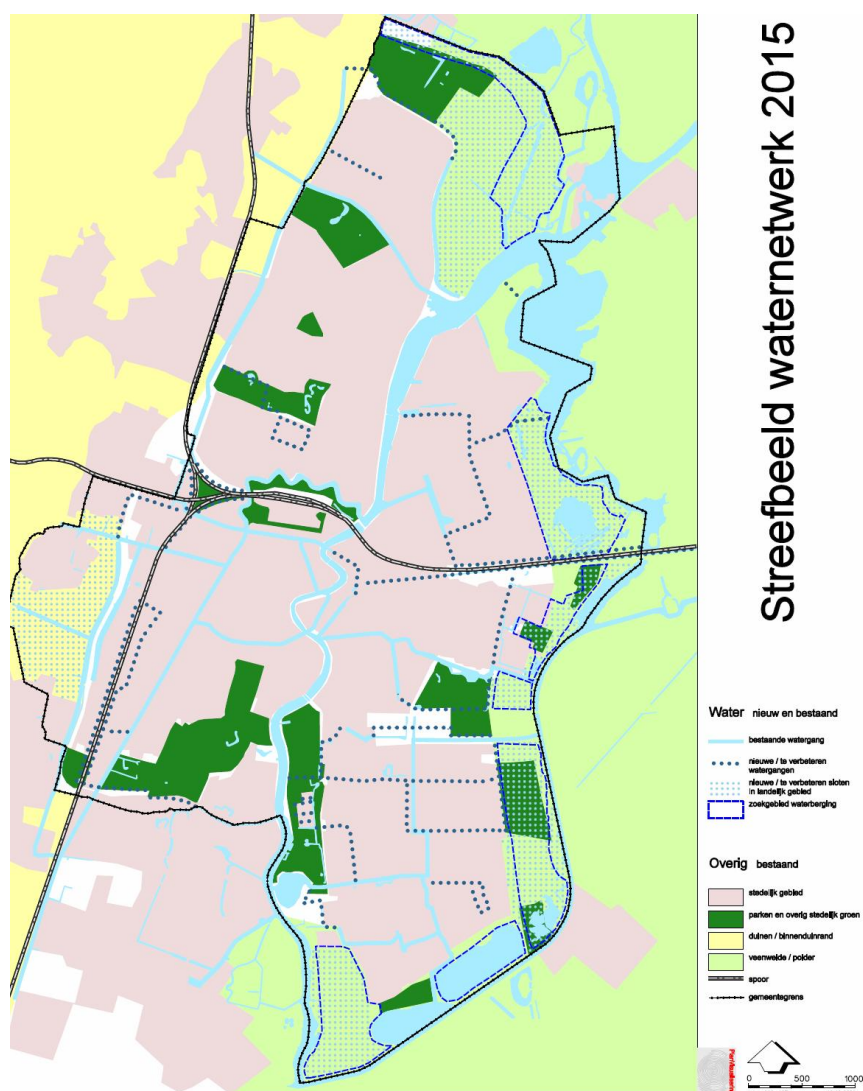
- Boezemwatersysteem (Spaarne, Burgwal en Herensingel);
- Polderwatersysteem;
- Duinwatersysteem.

Het doel van drie min of meer onafhankelijk van elkaar functionerende watersysteemeenheden is om het schone gebiedseigen water zoveel mogelijk vast te houden voor bijvoorbeeld gebiedseigen natuurontwikkeling.

Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren

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



Afbeelding 3.5

In dit kader acht de gemeente het wenselijk om ten noorden van het bestemmingsplangebied, de Papentorenvest en een deel van de Oostvest tot aan de Amsterdamse Poort weer open te graven. Deze nieuwe waterverbinding zal de Lange Herenvest verbinden met de Nieuwe Gracht. Het weer terug brengen van water op deze locaties wordt ook vanuit cultuurhistorie gezien als een kans. In het bestemmingsplangebied liggen geen voorstellen voor het graven van water.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt als richtlijn dat minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak

hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen schone verharding.

3.7 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 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.

Voor het gebied Burgwal worden geen concrete voorstellen gedaan in de beleidsnota Haarlem Maatschappelijk op de kaart.

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) (actualisering 2009) 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 2008-2011 acht programmalijnen vastgesteld (2010-2014)

Op basis van het Uitvoeringsplan hebben de afgelopen jaren binnen het plangebied investeringen plaatsgevonden in vernieuwing en uitbreiding van de Veronicaschool. De komende jaren worden geen uitbreidingen verwacht

Haarlem Sport! Agenda voor de Sport 2010-2014 (2010)

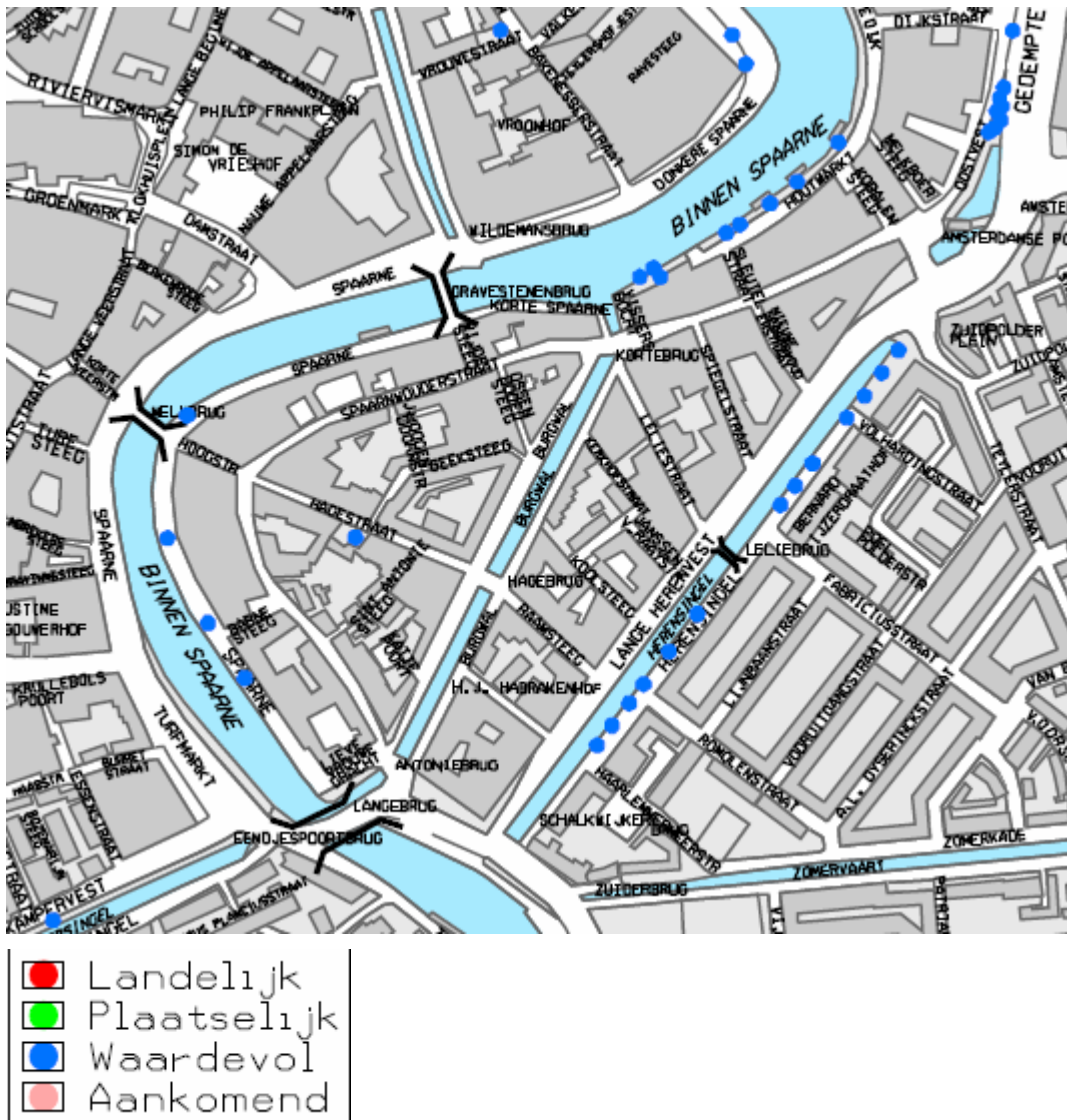
Haarlem stimuleert een gezonde en verantwoorde sportbeoefening. Sport wordt ingezet als middel om een aanvullende bijdrage te leveren aan de sociaalmaatschappelijke cohesie en op beleidsterreinen als volksgezondheid, jeugd- en jongerenwerk en integratie. De afgelopen jaren heeft de gemeente Haarlem veel geïnvesteerd in haar sportbeleid om sporten voor Haarlemmers toegankelijk, laagdrempelig en uitdagend te maken. De gemeente zal 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 sportcentrum de Hagedis ligt binnen het plangebied, het is een belangrijke sportvoorziening voor dit deel van Haarlem.

3.8 Groen en recreatie

Voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofd groenstructuur uitgangspunt. In het Groenstructuurplan (1991) valt Burgwal in de typologie van het stedelijk gebied: Binnenstad. Kenmerken zijn: beperkte gebruiksmogelijkheden van openbare ruimtes, tekort aan speelruimte, beperkte recreatiemogelijkheden en onvolledige bomenstructuur langs de waterwegen. Uitbreiding van (kleinschalig) groen in stedelijk gebied is vooral gewenst in laagbouwwijken waar een tekort is voor buurtgroen. Voor de Burgwal is in het Groenstructuurplan aangegeven dat de uitbreiding van buurtgroen gewenst is. In het bomenbeleidsplan 2009 is de hoofdbomenstructuur vastgesteld. In het bestemmingsplangebied maken de Lange Herenest en de bomen langs het Spaarne deel uit van deze hoofdbomenstructuur. In 2009 is de Haarlemse monumentale bomenlijst vastgesteld. Binnen dit plangebied komen enkele monumentale bomen voor.



Afbeelding 3.6 Monumentale bomen (2010) bij monumentale bomenverordening

In de Haarlemse Recreatienota (1997) en het Structuurplan (2005) wordt de wens neergelegd om herkenbare en aantrekkelijk doorgaande recreatieve langzaamverkeer routes te versterken of te ontwikkelen. De oostoever van het Spaarne wordt ter hoogte van de Burgwal aangewezen als recreatieve hoofdstructuur. De westoever van het Spaarne wordt in het structuurplan aangewezen als terrassenzone. Deze zone valt buiten het bestemmingsplangebied.

Daarnaast is in 2008 de Kansenkaart Watertoerisme Haarlem opgesteld (ProjectbureauVrolijks, 2008). Dit is een document met verschillende plannen om het watertoerisme in de stad te stimuleren. Plannen omvatten onder andere het vergroten van de capaciteit van de recreantenhavens, het opwaarderen van de kades en het verbeteren van de voorzieningen voor passanten.

3.9 Ruimtelijke kwaliteit

In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2007(HIOR) is de uitstraling van de binnenstad voor een groot deel vastgelegd. Opgenomen is een visie op de inrichting van de openbare ruimte (incl groen) en richtlijnen voor de toe te passen materialen, profielen, details en objecten, waarmee bij ontwerp, inrichting, uitvoering en beheer rekening moet worden gehouden. Het HIOR kan als instrument gebruikt worden bij kwaliteitsverbetering van met name bestaand groen. Het doel van de HIOR is te komen tot een kaderstellende en samenhangende visie op de openbare ruimte, die bovendien is uitgewerkt in concrete voorschriften voor de inrichtingen van de openbare ruimte van de binnenstad, gericht op een beheerbaar en uitvoerbaar straatbeeld van goede ruimtelijke kwaliteit.

Hoewel er in de openbare ruimte nog heel wat te verbeteren valt, kent de binnenstad van Haarlem ook vele uitdrukkelijk te koesteren kernkwaliteiten. Alle verdere keuzes en uitwerkingen zijn gericht op het behoud en versterken van deze kernkwaliteiten:

- Haarlem kent een gaaf, historisch gegroeid patroon van lanen, grachten, straten en stegen. Er is weinig door doorbraken en vernieuwingen beschadigd. Wel is het patroon soms minder goed zichtbaar geworden, zoals het centrale H-vormige geestdorpstelsel.
- In Haarlem liggen – zeker in verhouding met andere grote steden – nog heel veel authentieke bestratingsmaterialen, vooral klinkers, maar ook natuurstenen banden. In dat opzicht heeft het ook zo zijn voordelen dat in de afgelopen decennia weinig is vernieuwd.
- Er zijn in Haarlem veel authentieke straatprofielen: met name de stegen en smalle straten kennen een profielindeling met kenmerkende molgoten die (nog) niet is aangetast door verkeerde ingrepen, niet passende snelheidsremmers of andere functionele of modegevoelige ingrepen.
- De maatvoering en materialisering van de openbare ruimte is op de meeste plekken in harmonie met de stedenbouw en architectuur.
- De groenstructuur van de binnenstad is ijzersterk: prachtige parken aan de noordzijde, verborgen parels van hofjes en binnentuinen in het zuidelijk deel, fraaie gevelbeplanting door initiatieven van bewoners. Deze kernkwaliteiten zijn soms wel verborgen en moeten weer veel meer zichtbaar gemaakt worden. Met name achterstallig onderhoud, de wildgroei aan straatmeubilair, de soms gebrekkige detaillering en de kwaliteitsarme inrichting van bepaalde hoofdstraten, verdoezelen de onmiskenbaar

Op dit moment wordt er gewerkt aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en Structuurvisie Openbare ruimte.

In de concept nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden

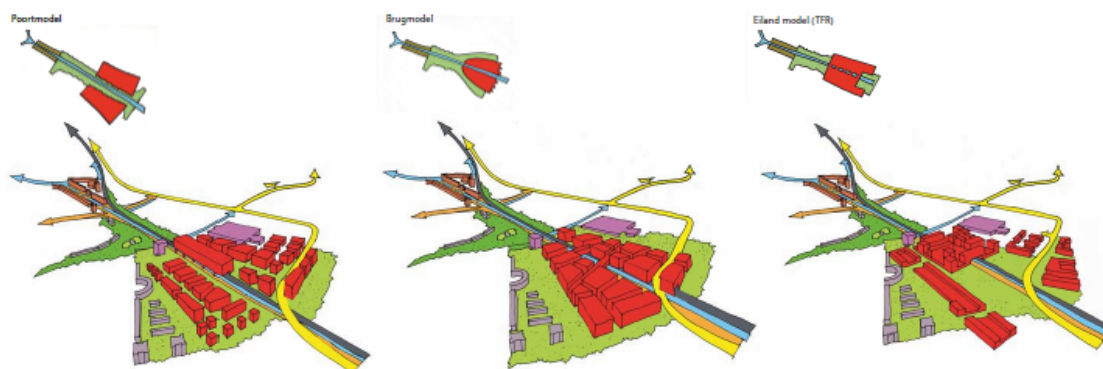
regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken. Burgwal behoort tot de "Beschermd stad" hiervoor is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten moeten versterken, repareren en verrijken. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord. Elke nieuwe ontwikkeling zal hierop beoordeeld worden, hiervoor zijn beoordelingscriteria opgesteld.

3.10 Overig relevant beleid

Voor het gebied ten noordoosten van het plangebied is een gebiedsvisie vastgesteld; Gebiedsvisie Oostradiaal (2010). De gebiedsvisie Oostradiaal omvat het gebied langs de Amsterdamsevaart, rondom de Amsterdamse Poort, de omgeving van station Spaarnwoude en de stadsentree bij de nieuwe fly-over.

Het terugbrengen van water in de Amsterdamsevaart over de hele lengte van het plangebied vormt de basis van de visie. Door het verleggen van de hoofdentree van de Amsterdamsevaart naar de Oudeweg, in combinatie met het versmallen van het profiel en het opheffen van de parallelweg, ontstaat ruimte voor een nieuw programma waar water en groen een belangrijk onderdeel van uitmaken. Het maakt ook de versterking van de woonfunctie ter hoogte van het terrein van Nedtrain mogelijk.

Door de aanleg van de fly-over wordt één van de belangrijkste toegangsroutes tot de stad verlegd van de Amsterdamsevaart naar de op te waarden Oudeweg. Aan de oostkant van het OV-knooppunt Spaarnwoude ontstaat dan de nieuwe entree tot de stad. Rondom dit station zijn mogelijkheden voor intensivering door meervoudig ruimtegebruik en multifunctioneel gebruik met een gemengd stedelijk programma. Meerdere modellen zijn hier denkbaar maar dienen nog nadere uitwerking te krijgen.



Losse groengebieden langs de Amsterdamsevaart kunnen verbonden worden tot een stadspark van formaat (Vaartpark). De aangrenzende woonbuurten Amsterdamse Buurt, Parkwijk en Zuiderpolder krijgen aansluiting op dit park. Hierin worden cultuurhistorisch waardevolle elementen als de Joodse begraafplaats, het oude stationsgebouw en het voormalige tracé van de Haarlemmermeerspoorlijn, ingepast.

In het coalitie akkoord, de gebiedsvisie Oostradiaal, de Regionale Bereikbaarheidsvisie en raadsnoties is de wenselijkheid van de verbinding

tussen de Prins Bernhardlaan en de Waarderpolder aangegeven. De verlenging van de Prins Bernhardlaan in noordelijke richting is een bepalende factor in hoeverre de Amsterdamsevaart voor het autoverkeer kan worden afgewaardeerd en het woon- en verblijfklimaat wordt verbeterd. Momenteel vindt een integrale verkeersstudie plaats die in de loop van 2012 duidelijkheid moet scheppen over de (financiële) haalbaarheid van een dergelijke verbinding. Deze verlenging is een bepalende factor in hoeverre de Amsterdamsevaart voor het autoverkeer kan worden afgewaardeerd en maakt herstel van de watergang in de Gedempte Oostersingelgracht mogelijk. Beide ontwikkelingen zullen van invloed zijn op het bestemmingsplangebied Burgwal. De dominante verkeerssfunctie rond de Amsterdamsepoort zal verdwijnen waardoor er kansen ontstaan om dit op een andere manier in te richten.

Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een milieuonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek geeft een overzicht van mogelijke milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Middels zoning en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met het bestemmingsplan mogelijk worden (bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties) kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de milieunormen. De conclusies van het milieuonderzoek op de gebieden bodemkwaliteit, geluidhinder, bedrijven en hinder, luchtverontreiniging, duurzaamheid en externe veiligheid worden hieronder omschreven.

4.2 Milieuzoneringen

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Burgwal is getypeerd als stedelijk centrum. De maximaal toegestane milieucategorie is C (3.1). In het plangebied kunnen verschillende milieucategorieën worden toegewezen afhankelijk van de gewenste invulling. Dit is nader omschreven in hoofdstuk 6.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 1), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoninglijst welke is bijgevoegd bij de Regels. Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

4.3 Geluid

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 onderstaande tabel is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

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

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:

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

-Zones spoorwegverkeer

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

-Zones industrieterrein

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.

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).

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. Hiervoor wordt naar toepassingsvolgorde van geluidsreducerende maatregelen verwezen.

-Normering spoorweglawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor spoorweglawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. 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.

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.

Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Burgwal is in voorbereiding en er zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. In de omgeving van het plangebied is het spoortraject Haarlem Centraal – Haarlem Spaarnwoude en het gezoneerd industrieterrein Waarderpolder gesitueerd. Het bestemmingsplan valt echter niet binnen de geluidzone van het spoortraject en het gezoneerde industrieterrein.

Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van 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 1 % autonome groei per jaar vanaf 2015 voor de wegvakken

Antoniestraat, Antoniebrug en Lange Herenvest. Voor de andere wegvakken is 0,5 % groei gehanteerd. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2010-2011). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen.

Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2021 aangegeven. Omdat de Burgwal geen onderdeel uitmaakt van het Haarlemse verkeersnetwerk (hoofdroutes) ligt de verkeersintensiteit in werkelijkheid waarschijnlijk lager. De overige wegen binnen het plangebied hebben een dermate lage intensiteit dat verwacht mag worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Wegvak	Etm aalin tensi teit [mvt/ etm]	Snelh eid [km/uu r]	Wegd ek	Verdeling [%]			Voertuigverdel ing [%]			Busintensit eit [mvt/etm]
				Da g	Avo nd	Nac ht	LV	MV	ZV	
				Antoniestraat	138 37	50	Dab	6,1	4,5	
Antoniebrug	114 140	50	Dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	912 ¹⁾
Burgwal	171 7	30	Klinker s	7,0	2,8	0,6	98	2	0	0
Lange Herenvest	959 5	50	Dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Spaarne	582 9	30	Klinker s	6,1	4,5	1,1	97	2	1	129 ²⁾
Donkere Spaarne	502 5	50	Dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	129 ²⁾
Turfmarkt	673 4	50	Klinker s	6,1	4,5	1,1	97	2	1	912 ¹⁾

Afbeelding 4.1 Verkeersintensiteiten 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

¹⁾ periodeverdeling voor bus is 5,7 - 4,5 en 1,7 in de dag-, avond- en nachtperiode.

²⁾ periodeverdeling voor bus is 6,0 - 3,5 en 1,7 in de dag-, avond- en nachtperiode.

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

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

Resultaten

In de **bijlage 2** zijn de berekeningsheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Antoniestraat	13	64
Antoniebrug	35	60
Burgwal	4,5	57
Lange Herenvest	9,5	63
Spaarne	45	53
Donkere Spaarne	56	50
Turfmarkt	65	56

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB) wordt niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties (63 dB) wordt wel overschreden.

Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient bij nieuwe situaties tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het vervangen van klinkers door asfalt levert tevens 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 toepassen van asfalt in plaats van klinkers of de zogenaamde stille klinkers levert een reductie van circa 5 dB op.

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 geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 64 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied overschrijdt alleen langs de Antoniestraat de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties.

De toename van extra functies op de begane grond is zo gering, dit heeft geen extra gevolgen voor geluidsnormering c.q. luchtkwaliteit.

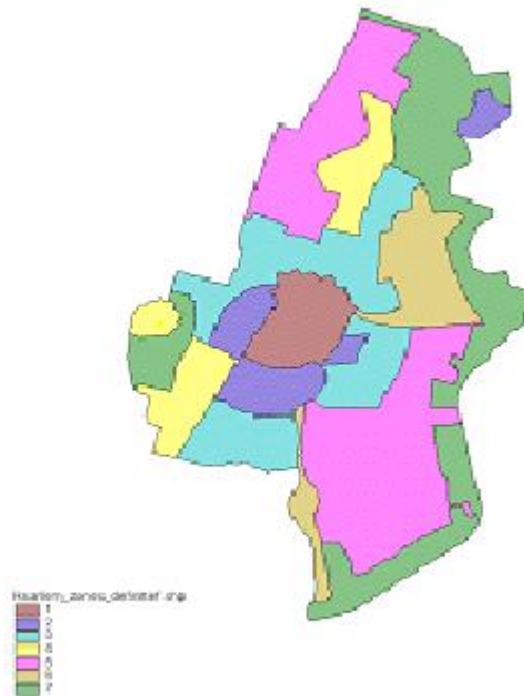
4.4 Bodemparagraaf

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.

Bodemkwaliteitszone

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 bodemkwaliteitszone 1.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)



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

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteitszone 1	10,45	0,84	17,78	55,35	0,60	371,89	12,63	479,76	25,82	0,70	261,94
P95 ondergrond											
Kwaliteitszone 1	17,11	0,77	20,95	102,52	1,29	323,48	20,00	350,82	17,00	0,53	305,41
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 1	5,98	0,38	11,14	49,54	0,67	298,29	7,95	230,22	4,29	0,24	67,45
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 1	6,64	0,31	11,19	27,44	0,28	85,89	8,13	92,88	3,77	0,17	128,23

Afbeelding 4.2 Bodemkwaliteitszone 1

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)

Bodemkwaliteitszone 1

In de bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk sterke verontreinigingen met koper, lood en zink voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen plaatselijk sterke verontreinigingen voorkomen met koper en lood. Zink kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

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

Bodemonderzoek

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

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

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

De P95 waarden geven aan dat binnen het bestemmingsplangebied overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. Naast deze verontreinigingen zijn in het bestemmingsplangebied ook verontreinigingen aanwezig die gerelateerd worden aan (vroegere) bedrijfsactiviteiten. De achtergrondverontreinigingen en de gevallen van ernstige verontreinigingen in het bestemmingsplangebied vormen geen belemmeringen voor de huidige functies binnen het gebied. In geval van

grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

In het bestemmingsplan gebied zijn een aantal saneringen uitgevoerd. Deze sanering zijn nodig geweest om bouwplannen te realiseren,. Het betreft gevallen van ernstige verontreinigingen met metalen. De aangetoond gehalten liggen beneden de 95 percentielwaarde van de bodemkwaliteitszone.

Voorts zijn bij de vernieuwing/renovatie van de Lange Herenvest de gevallen van verontreiniging met minerale olie langs de Lange Herenvest gesaneerd tot een aanvaardbaar niveau.

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.

Conclusie

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

4.5 Waterparagraaf

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

Het open water in Haarlem kan worden verdeeld in drie watertypen (Hoogheemraadschap van Rijnland, 2004):

- Boezemwater: Spaarne, Ringvaart, Liede, Mooie Nel, grachten en Leidsevaart
- Polderwater: Het open water in de verschillende polders
- Duinwater: Houtvaart, Brouwersvaart, Delft, Duinrellen (ontwateringsloten)

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft Spaarne, de Burgwal. Het Spaarne en Burwal behoren tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie.

Overeenkomstig het Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 2-5 m ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het

profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie.

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

In het integraal waterplan is opgenomen dat het wenselijk is om ten noorden van het bestemmingsplangebied, de Papentorenvest en een deel van de Oostvest tot aan de Amsterdamse Poort weer open te graven. Deze nieuwe waterverbinding zal de Lange Herenest verbinden met de Nieuwe Gracht. Het weer terug brengen van water op deze locaties wordt ook vanuit cultuurhistorie gezien als een kans.

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. Een afkoppelkansenkaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied kan inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het bestemmingsplangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden.

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

Watertoets

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

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk. Ten aanzien van riolering is de gemeente Haarlem verantwoordelijk. In het kader van de watertoets is onderstaande tekst in overleg met het Hoogheemraadschap opgesteld. In paragraaf 7.2 van de toelichting zijn de uitkomsten van het overleg in het kader van de watertoets beschreven.

Waterkwantiteit

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Spaarne bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandsche IJssel aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal.

In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60m - NAP gehandhaafd.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit in het compenseren van een toename van verharding (wegen, gebouwen enz.). Indien verharding in een plangebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toegenomen verharding te voorkomen. Wanneer meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15 % van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. In het bestemmingsplan Burgwal wordt niet voorzien in een toename van verharding. Er worden dan ook geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

Waterkwaliteit

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

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.

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 'Nota integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken' en de 'Nota dempingen en verhard oppervlak'.

Afkoppeling verhard oppervlak

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken.

Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloegbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

4.6 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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Dit is ondermeer het geval indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

NIBM criterium

Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AmvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is aangegeven dat van NIBM ondermeer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO

kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Burgwal is, zoals elders aangegeven in deze ruimtelijke onderbouwing, in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante netto wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of vrijstellingen / projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Daaruit volgt dat de vaststelling van het bestemmingsplan zeker geen uitbreiding met méér dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO kantooroppervlak mogelijk maakt. Evenmin is er sprake van andere relevante uitbreidingen zoals horeca of grootschalige detailhandel of van verkeersstructuurwijzigingen van enig belang.

Het is daarom evident dat het bestemmingsplan Niet in betekenende mate gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, en daarmee voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm.

Reeds op die grond is daarom de conclusie dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Burgwal.

Optredende concentraties

Een tweede grond waarop eveneens voldaan kan worden aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit is wanneer aannemelijk is dat voldaan wordt aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 onder a).

Om de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in het gebied te beoordelen is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (zie www.nsl-monitoring.nl, onder menu bekijken, keuzeoptie "Kaarten-NSL").

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 de gemeente Haarlem). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De relevante wegen zijn de binnen het plangebied gelegen Lange Brug, Antoniestraat, en Lange Herenvest, en de nabij het plangebied gelegen Herensingel, Gedempte Herensingel, Turfmarkt en Schalkwijkerstraat. Op alle andere wegen in of grenzend aan het plangebied zijn de intensiteiten op voorhand te gering om een mogelijke overschrijding van grenswaarden te kunnen veroorzaken.

De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2011, 2015 en 2020 optreden langs de Schalkwijkerstraat. Deze hoogst voorkomende concentraties NO₂ en fijnstof in en rond het plangebied zijn overgenomen in onderstaande tabel 1. Langs de andere wegen zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
------	---------	------	------	------	------	---------------

NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	33	30	24	40 miv 2015	Schalkwijkerstraat **)
Fijnstof (PM ₁₀) *)	µg/m ³ als jaargemiddelde	20	19	17	40 miv 2011	Schalkwijkerstraat **)
*) : Fijnstof na wettelijke correctie voor aandeel zeezout, 6 µg/m ³ **): Dit betreft receptorpunt 139560 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 104283; 487895						

Tabel 1. Berekende hoogste concentratie NO₂ en fijnstof binnen en rond bestemmingsplan Burgwal volgens meest recente Monitoringtool versie (2010)

Uit tabel 1 volgt dat ook de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en 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/m³ 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/m³ (na correctie voor aandeel zeezout). Met een maximale concentratie van 20 µg/m³ (2011) wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd.

De conclusie is dat er ruim voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wm (art 5.16 lid 1 onder a), er geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit zijn tegen de vaststelling van bestemmingsplan Burgwal.

4.7 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, beheerswerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Die zorgplicht houdt onder meer 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 in de afzonderlijke lijsten 1 t/m 3 en voor alle vogels. 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 en 3 en alle vogels 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 of een vrijstelling 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

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.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het Natuurloket. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied

beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw. Er zijn anno 2006 [nog] geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen.

Het bestemmingsplangebied ligt in kilometerhok 104; 488. Het natuurloket geeft van dit kilometerhok alleen gegevens over de vaatplanten, broedvogels en watervogels. In het bestemmingsplangebied komt in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. De vogel nestelt onder dakpannen en heeft jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigert een andere broedplek te accepteren wanneer zijn vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen.

Conclusie

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.

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in binnentuincomplexen. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten geldt nog wel de zwaardere beschermingsverplichtingen dan de algemene zorgplicht. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of zwaluwen en eventueel vleermuizen en andere wettelijk beschermde soorten inderdaad aanwezig zijn. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere

aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

4.8 MER

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. De Wet milieubeheer bevat bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit 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 m² of meer. Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan), dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van mer-plichtige dan wel mer-beoordelingsplichte activiteiten.

4.9 Cultuurhistorie

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

Waarderingskaart

Voor het beschermd stadsgezicht is een waarderingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn alle gebouwen in het plangebied 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 gehandhaafd dient te worden. De orde aanduidingen worden gebruikt in de bouwregels daarom worden deze ook opgenomen op de verbeelding.

In voorliggend bestemmingsplan is het beschermd stadsgezicht met de dubbelbestemming 'waarde - beschermd stadsgezicht' aangegeven op de verbeelding. Om de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht te beschermen zijn de bouwregels voor gebouwen in dit artikel beschreven. Inhoudelijk wordt deze dubbelbestemming toegelicht in hoofdstuk 6.

De gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart weergegeven als orde 1. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen 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.

Behorend bij de waarderingskaart is voor Orde 2 panden de redengevende omschrijving opgesteld, deze is opgenomen in **bijlage 3**.

4.10 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) bouwden de mensen boerderijen en legden ze akkers aan. Vele eeuwen later, in de -8^e eeuw n. Chr. onstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, dat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten.

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

Beleid ten aanzien van archeologie

Rijksbeleid

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

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke

archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën.

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

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

Beleid gemeente Haarlem

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

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

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

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

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

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

Plangebied Burgwal

De oudste vermelding van de Burgwal stamt uit 1380. Al in de 12^e eeuw werd een begin gemaakt met de ontginning van het gebied aan de oostkant van het Spaarne, waarvan de Burgwal deel uit maakte. Aan het begin van de 13^e eeuw legt men hier een dijk aan, tegenwoordig de Anthonie-en Spaarnwouderstraat geheten. Maar om de almaar groeiende bevolking van de stad woonruimte te bieden graaft men uiteindelijk in de 14^e eeuw de Burgwal. Hoewel er al vele mensen woonden lag het gebied van de Burgwal in die tijd nog buiten de stad. In 1426 geeft hertog Filips van Bourgondie de stad het recht om de stadgrens in oostelijke richting uit te breiden en wordt het Burgwalgebied, door de aanleg van een nieuw gegraven gracht, de huidige Lange Herevest, officieel bij de stad ingelijfd.

De nieuwe stadswijk speelt in de daarop volgende eeuwen een belangrijke rol in de plaatselijke aardewerkproductie. Historisch en archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat aan het begin van de 16^e eeuw aan de oostzijde van de Burgwal sprake was van een grote concentratie van pottenbakkers die gespecialiseerd waren in het vervaardigen van roodbakkend aardewerk. Maar archeologische vondsten hebben aangetoond dat ook al voor die tijd, al vanaf de 14^e eeuw, potten bakkers zich hier in deze buurt vestigden.

Het plangebied staat op de AMK als een terrein van hoge archeologische waarde. Er zijn geen wettelijk beschermde terreinen in het plangebied aanwezig. Op de IKAW heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Het plangebied staat niet vermeld op de CHW als een terrein met archeologische punten, lijnen of vlakken. De herenvest/herensingel is aangegeven als een lijn van hoge waarde.

Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

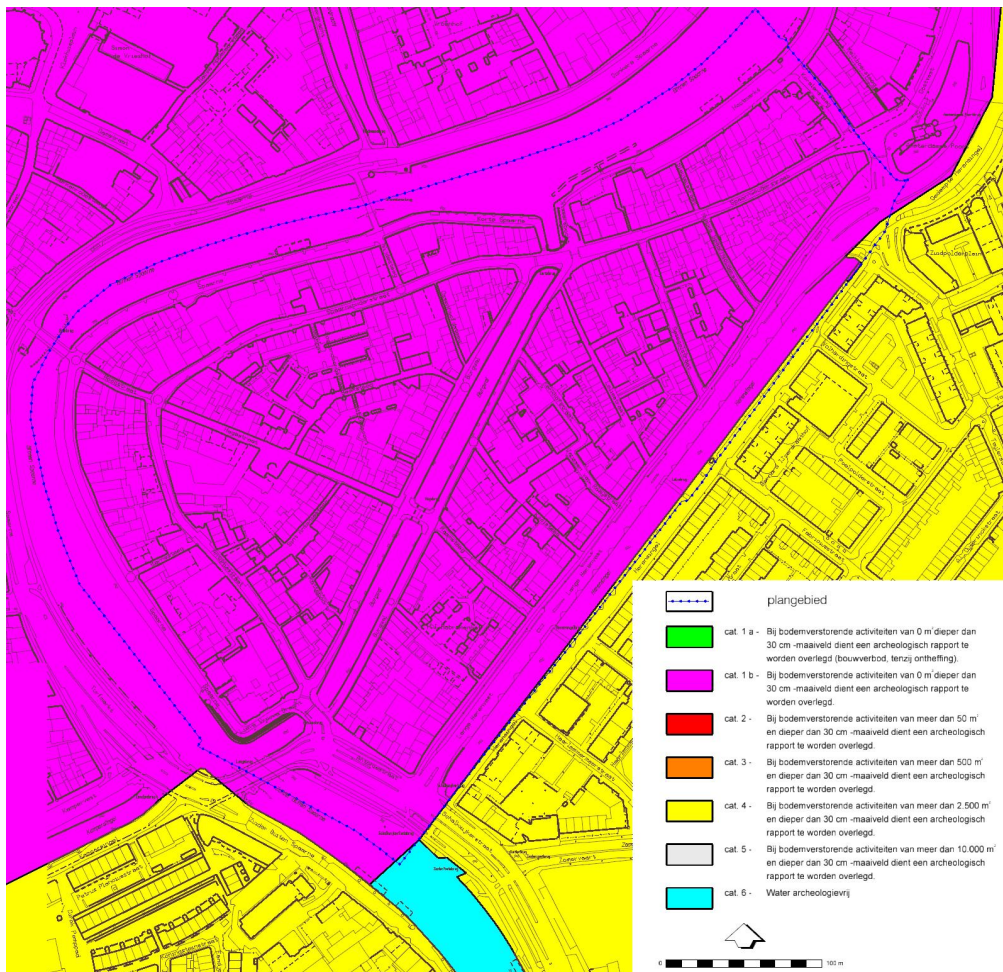
Categorie 1b

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

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 0 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm –mv archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Categorie 4

Een heel klein deel van het plangebied behoort tot categorie 4. Het betreft hier de oostelijk gelegen strandvlakte die grenst aan de Haarlemse strandwal. De vondsten zijn, blijkens onderzoek in de nabije omgeving van het plangebied, aanwezig in een relatief lagere dichtheid. Om die reden geldt hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.



Kaartje: Uitsnede ABH, plangebied Burgwal

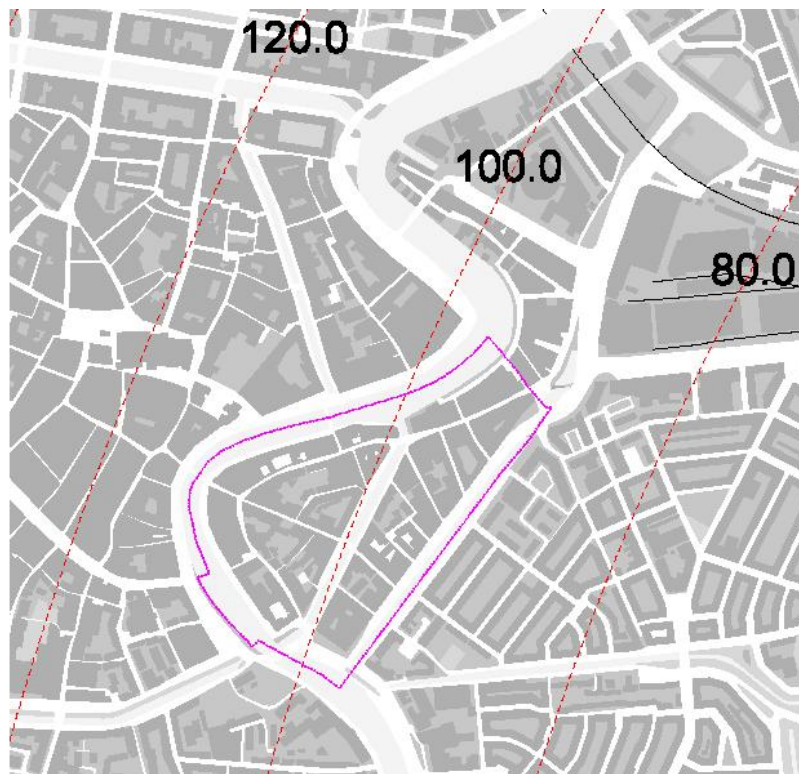
4.11 Vliegverkeer

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

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- Industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;

- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuureservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.



Voor het bestemmingsplan heeft de hoogtebeperking gezien de gehanteerde maximale bouwhoogten geen gevolgen en is ook geen sprake van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

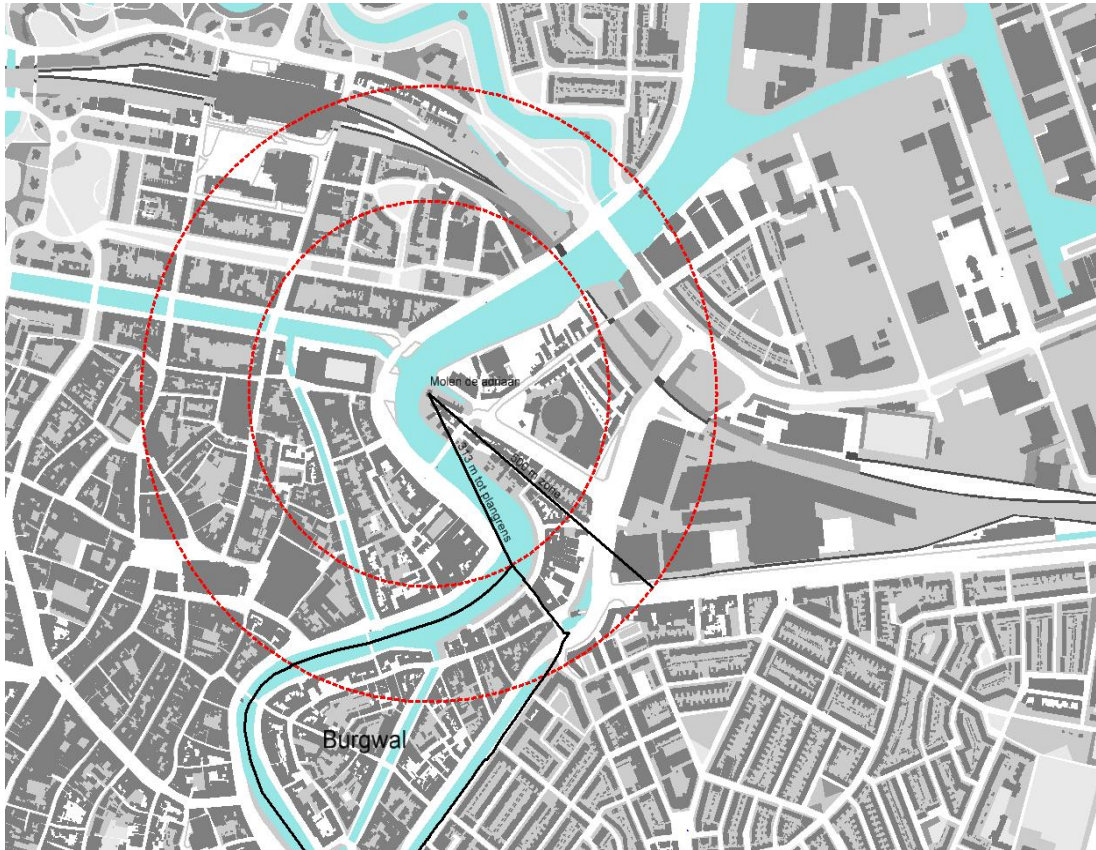
4.12 Molenbiotoop

Het is raadzaam in het bestemmingsplan een zogenaamde 'molenbiotoop' te bepalen voor het gebied rondom molen de Adriaan. Een molenbiotoop is de gehele omgeving van een molen, voor zover die omgeving van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig (en als monument). Dit houdt in dat binnen een bepaalde afstand rond de molen geen nieuwe bouwwerken en of beplantingen mogen worden geplaatst of aangebracht die de molen kunnen belemmeren in zijn windvang. Voor een molen die in goede staat is en een bijzondere plaats in het (stads)landschap geldt tevens dat de molenbiotoop ter bescherming van de belevingswaarde van de molen fungeert. De belevingswaarde van een molen is groter indien de molen vrij in een ruimte staat waarin geen grootschalige objecten voorkomen.

Voor het bepalen van de molenbiotoop is de Handleiding Molenbiotoop (november 1995) en de Haarlemse Molennota (1988) richtinggevend. Wil er sprake zijn van een ongestoorde windvang voor de molen, dan houdt dit in dat op een afstand tussen [de 0 en de 100 m] van de molen geen bouwwerk of beplantingselement mogen worden gebouwd of geplaatst. Voor objecten die

verder weg staan dan [100 m], gelden de volgende bebouwingshoogten:

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



Via een vrijstellingsbevoegdheid kan van deze maximale hoogtematen afgeweken worden. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk in dit bestemmingsplan die van invloed zijn op de molenbiotoop.

4.13 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 streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal 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 streefqualiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Een voorbeeld maatregel van de checklist is het FSC-hout. Het college heeft in 1996 de Intentieverklaring "Heb hart voor hout" van Milieudefensie en Novib ondertekend. Daarmee is vastgesteld dat alleen nog FSC gecertificeerd hout gebruikt zal worden bij (bouw-)projecten waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. In de bestaande moederbestekken van de gemeente is deze eis als standaard toegevoegd. Ook bij losse elementen in het openbare gebied (bankjes bijvoorbeeld) geldt de eis dat hout met FSC certificaat of een gelijkwaardig keurmerk (duurzaam beheer) moet worden gebruikt. Verder is de ondertekening van het FSC convenant van FSC Nederland in voorbereiding als herbevestiging van beleid dat hier in Haarlem al meerdere jaren wordt toegepast.

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

Het toepassen van de voorkeurslijst duurzame maatregelen nieuwbouw.

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

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

Haarlem Klimaatneutraal

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

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

worden gezocht.

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

4.14 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 PR in nieuwe situaties is de contour (afstand vanaf de risicobron) waar een PR 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 en in de naaste omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er is in de nabijheid van het plangebied geen sprake van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.15 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. De planologisch relevante leidingen. De ligging van de leiding is globaal vastgelegd op provinciale risicokaarten. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Er liggen blijkens de bij het streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/ regionale leidingstroken in of nabij het plangebied die planologisch relevant zijn. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

Van oudsher is het plangebied overwegend een woongebied met daarbinnen kleine bedrijvigheid en detailhandel. In veel gevallen werd boven de winkel of het bedrijfje gewoond. Dit is nog te zien aan de indeling van de historische panden. In de afgelopen decennia is echter steeds meer kleine bedrijvigheid uit het gebied verdwenen en verdrongen door de woonfunctie.

Uitgangspunt voor dit gebied dat het een centrumstedelijk gebied is dat geschikt is voor functiemenging. Hierbij moeten de rustige binnenstedelijke woongebieden gerespecteerd worden. Functiemenging heeft tot doel de kleine binnenstedelijke economie te behouden en stimuleren. Door gemengd te bestemmen wordt de mogelijkheid van kleine economische functies vergroot en in ieder geval niet bij voorbaat uitgesloten. De beperkingen van de milieuzonering zorgen ervoor dat deze functies passend zijn binnen een gemengd woongebied. Bij functieverruiming bij rijksmonumenten moet in het achterhoofd gehouden worden dat die panden beschermd worden via de Monumentenwet. Bij verbouwingwensen zal altijd een monumentenvergunning nodig zijn.

Voor de afweging welke bestemmingen worden toebedeeld zijn de stedenbouwkundige ligging en de functionele aard van de straten en gebouwen bekeken. In het algemeen is getracht zoveel mogelijk bloksgewijs en globaal te bestemmen. Soms is een pand echter door zijn bouwkenmerk niet geschikt voor de beoogde gemengde globale bestemming (bijvoorbeeld bij een zeer smal pand waarbij horizontale splitsing in boven en beneden niet reeel is omdat de bovenwoning dan te klein wordt). Dan wordt een enkelvoudige bestemming opgenomen of wordt gewerkt met aanduidingen om de toegestane functies te beperken. Hier is terughoudend mee omgegaan om flexibiliteit in het plan te houden. Bij veel (nu niet horizontaal gesplitste) woonpanden zal geen gebruik gemaakt worden van de bredere functie mogelijkheden die bijvoorbeeld GD-1 en GD-2 bieden op de begane grond, omdat het simpelweg woonhuizen in particulier eigendom zijn waarbij geen markt is om op de begane grond bijvoorbeeld een kantoor of klein bedrijfje of detailhandel te starten.

Om bij een pand een zo objectief mogelijke keuze te maken tussen een de gemengde bestemming (GD) of een woonbestemming (W) is op basis van onderstaande aspecten een afweging gemaakt. Een pand hoeft beslist niet aan alle aspecten te voldoen. Als één van de aspecten 1 t/m 5 duidelijk aanwezig is kan dat de doorslag geven om een pand een gemengde bestemming te geven.

Op straatniveau is gekeken naar de functie van de straat en de situering van het pand. Op pandniveau is in de eerste plaats gekeken naar aspecten als uitstraling van de plint (etalages), afzonderlijke entrees/ eigen opgang en de aanwezigheid bestaande laad/garagedeur.

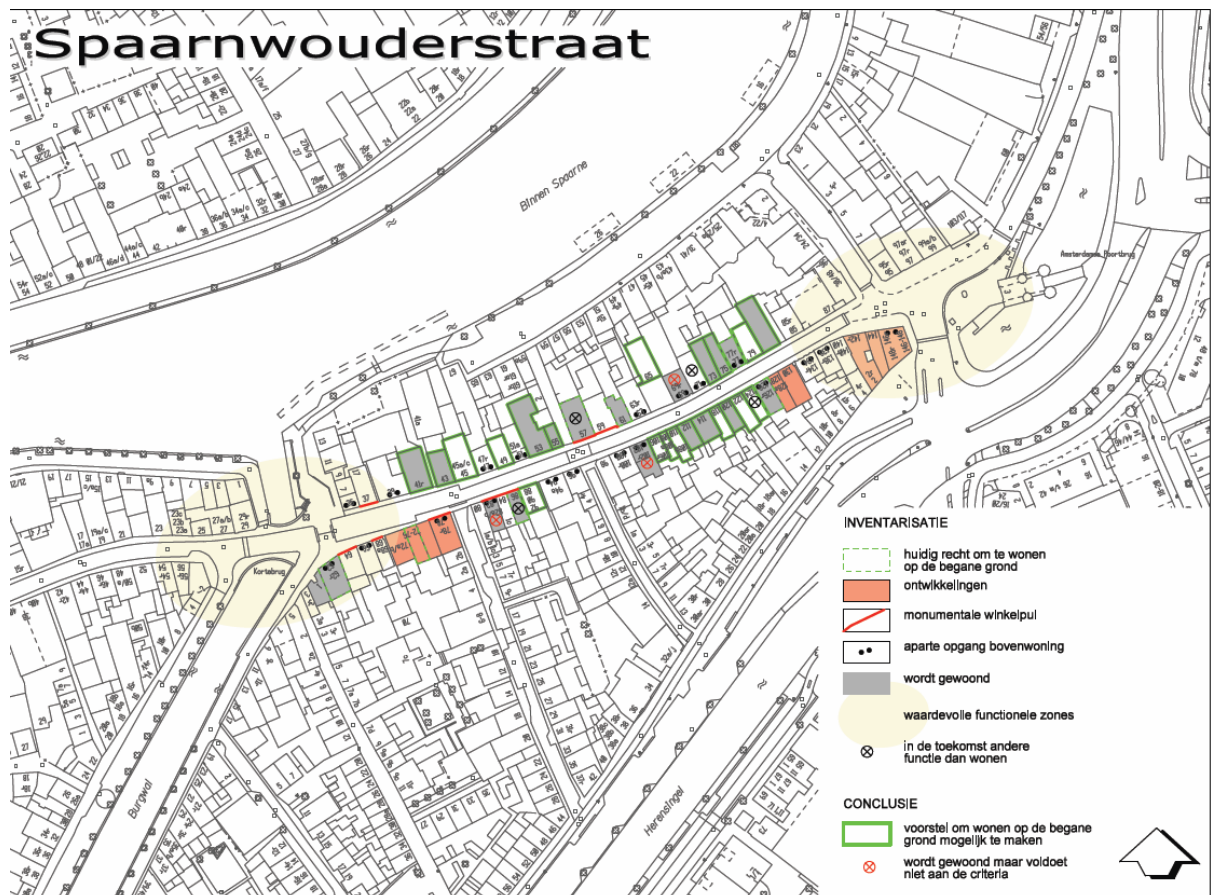
Voor Burgwal heeft dit erin geresulteerd dat meer doorgaande routes in het plangebied Spaarne, Lange Herenest, Schalkwijkerstraat, Burgwal, Spaarnwouderstraat en de Antoniestraat zijn zoveel mogelijk gemengd bestemd waarbij op de begane grond een economische functie mogelijk is en boven

gewoond wordt. De tussenliggende straten zijn hoofdzakelijk enkelvoudig voor wonen bestemd.

Voor sommige hoekpanden is een gemengde bestemming opgenomen waarbinnen ook detailhandel mogelijk is. Hierbij is wel gekeken in hoeverre het hoekpand fysiek geschikt is voor detailhandel. In de middeleeuwse en de negentiende eeuwse plattegrond werden vanwege de strategische ligging vooral op hoeken van straten, winkels of andere werkfuncties gepland. Hoekpanden, panden in de zichtlijn van de zijstraat, gelegen aan een buurtplein of andere strategische plekken

Het noordelijk deel van de Spaarnwouderstraat is een winkelstraat. Voor dit gedeelte van de straat is ook een gemengde bestemming opgenomen waarbij wonen op de begane grond niet overal is toegestaan. Voor het al dan niet toestaan van wonen op de begane grond is gekeken naar onderstaande criteria.

1. Of het pand op dit moment al een juridisch recht heeft om te mogen wonen op de begane grond, dan is de woonfunctie opgenomen.
2. Of het pand behoort tot een recente ontwikkeling, de woonfunctie is niet opgenomen.
3. Of het pand gelegen is aan één van de twee pleinen (waardevolle functionele zones) dan is de woonfunctie niet opgenomen.
4. Of het pand een monumentale winkelpui heeft dan is de woonfunctie niet opgenomen.
5. Of pand over twee opgangen beschikt zodat boven en beneden makkelijk gescheiden kunnen worden, dan is de woonfunctie niet opgenomen.
6. Of het hoekpand betreft waar op dit moment niet gewoond mag worden, dan is de woonfunctie niet opgenomen.



Dit heeft geresulteerd in bovenstaand kaartje. De economische functies zijn geconcentreerd op de twee pleinen en verder als een soort stepping stones verspreid over de straat. De uitkomst betekent dat het economische karakter van de Sparnwouderstraat behouden blijft en toch mee kan gaan in de behoefte om te mogen wonen op de begane grond. Toekomstige ontwikkelingen nabij het plangebied zoals omschreven in de gebiedvisie Oostradiaal (zie paragraaf 3.10) kunnen in de toekomst zorgen voor een looproute door Sparnwouderstraat waardoor de economische functie aantrekt.

Stedenbouwkundige visie

De opzet van dit plan is als aangegeven grotendeels consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten van het plangebied het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is. De stedenbouwkundige hoofdstructuur is organisch gegroeid in twee fases. De eerste fase vond plaats vanaf de eerste helft van de veertiende eeuw. De tweede ontwikkelingsfase dateert van kort na 1426 (zie paragraaf 2.1).

De (potentiële) kwaliteiten van de Burgwalbuurt zitten 'm in de structuur, de gevarieerde, overwegend historische bebouwing, de idyllische Spaarneoever, de Sparnwouderstraat, de Burgwal, de ligging nabij het centrum en de Lange Herengracht die onderdeel uitmaakt van de binnenstadstangent.

De Spaarneoever en Burgwal zijn duidelijk de pronkstukken van de wijk en bepalen grotendeels de identiteit.

De structuur is over het algemeen helder. In de tijd van de stadsvernieuwing rond 1970 zijn er een aantal plannen uitgevoerd die afwijken van de originele structuur. In de looptijd van dit bestemmingsplan zijn er geen plannen om hier iets aan te veranderen.

De gevarieerde overwegend historische bebouwing bepaald grotendeels de uitstraling van de wijk. Door de jaren heen hebben zich al heel wat functiewijzigingen voorgedaan. De wijk voegt zich naar de tijd en is dynamisch. Zowel planologisch als stedenbouwkundig dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor deze veranderingen. In dit plan worden regels opgenomen voor standaard uitbreidingen waarvan verwacht wordt dat deze geen onevenredige invloed hebben op het straatbeeld, de privacy en de bezonning van de directe omgeving, het daklandschap en de uitstraling van het beschermd stadsgezicht in het algemeen. Te denken valt hierbij aan aan- en uitbouwen, dakkapellen, bijgebouwen en andere ondergeschikte uitbreidingen. Voor niet standaard ingrepen die een grotere impact kunnen hebben op een van deze punten worden binnenplanse ontheffingen opgenomen. Met een relatief korte procedure wordt door de gemeente beoordeeld of deze ingrepen acceptabel zijn. Voorbeelden hiervan zijn dakopbouwen, dakterrassen, dakdoorbrekingen, bijzondere (afwijkende dakkapellen etc).

Visie op het daklandschap

Er is een studie gedaan naar de kwaliteiten van het Haarlemse daklandschap in het beschermd stadsgezicht. In deze studie is geconstateerd dat de variatie van verschillende kapvormen als een belangrijke kwaliteit van het Haarlemse daklandschap genoemd. In dit bestemmingsplan is dat beschermd door een kapverplichting op te nemen. Om grip te houden op het volume wordt er een ontheffing opgenomen die een andere hellingshoek, een hogere maximale hoogte en of een platte afdekking mogelijk maakt.

Het meervoudig gebruiken van ruimtes moet worden gestimuleerd in het dichtbebouwde centrum van Haarlem. De platte daken van binnengebieden lenen zich uitstekend voor toegankelijke buitenruimtes op aanbouwen. Uitgangspunt is dan ook dat dakterrassen stedenbouwkundig niet bezwaarlijk zijn, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die benoemd worden in het bestemmingsplan.

Visie binnengebieden

De bouwblokken binnen het beschermd stadsgezicht hebben allemaal een formele, beschermde buitenkant waardoor de uitstraling wordt bepaald. Ruimte voor flexibiliteit zit in het informele binnengebied. Het gebied tussen de achtergevelrooilijnen van de (beschermde) hoofdbebouwing.

De grootste krachten van de binnengebieden zijn variëteit en flexibiliteit. De verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd en de hoogteverschillen van de bebouwing spelen een belangrijke rol bij het ontstaan van bijzondere plekken in de binnengebieden. Flexibiliteit vergroot de aanpasbaarheid voor verschillende functies en draagt daardoor ook bij aan een duurzaam gebruik.

Het gebrek aan kwaliteit van sommige binnengebieden ligt niet zo zeer aan de aanwezigheid van bebouwing in de binnengebieden, maar meer aan de

vormgeving en het gebruik van de daken van deze "binnenbebouwing".

Binnengebieden kunnen getransformeerd worden tot gebieden met getrapte groene (toegankelijke) terrassen waar ook energie kan worden gewonnen en een begane grond met tuinen en bomen.

De verhouding tussen een strakke, historische rooilijn aan de buitenzijde en een kleinschalige getraptheid van terrassen, daktuinen en open binnentuinen kan de kwaliteit van de binnengebieden verhogen. Uitgangspunt is om de kwaliteiten te versterken door te bestemmen wat er staat met meer ruimte voor flexibiliteit, te vergroenen en te verduurzamen door een beter gebruik van de daken. In dit bestemmingsplan worden dakterrassen, daktuinen en zonnepanelen op bebouwing in een binnengebied gefaciliteerd.

Visie Lange Herenvest

Het zuidoosten van het plangebied wordt begrensd door de Lange Herenvest. Het brede profiel van deze straat is een onderdeel van de binnenstadstangent. De totale breedte van het profiel is net geen 50 meter. Tussen de gevels is ruimte voor de Herensingel met aan de oostzijde een woonstraat, een groenstrook langs het water en een trottoir langs de bebouwing. Aan de westkant van de Herensingel wordt langsgeparkeerd tussen een bomenstrook een brede asfaltweg is het onderdeel van de binnenstadstangent naast de langsparkeerstrook liggen een fietsstrook en een trottoir langs de bebouwing.

De bebouwing aan de westzijde is erg gevarieerd, Zowel in volume als qua functie. Zowel een appartementencomplex van 4 lagen als een bedrijfspand van 1 laag is te vinden langs de Lange Herenvest. De wisselende hoogtes en diverse functies worden gezien als een kwaliteit van de vest. Deze variëteit aan de westzijde contrasteert mooi met de planmatige opzet aan de oostzijde. De beide zijden hebben een eigen beleving waarin de ontstaansgeschiedenis wordt gereflecteerd. De Herensingel snijdt het profiel in tweeën en vormt een mooie overgang tussen de binnenstad en de stadsuitbreiding 'de Amsterdamse buurt'.

In dit bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan overgenomen.

Lange termijn visie parkeren oostkant Haarlem

In de discussienota 'Parkeervisie Haarlem' wordt het parkeerbeleid onder de loep genomen. Vergroten van de ruimtelijke kwaliteit is hierin een belangrijk thema. De ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd door het parkeren van de Spaarneoevers te halen en deze kwalitatief hoogwaardiger in te richten. Op dit moment wordt het in het bestemmingsplan niet meegenomen aangezien het niet mogelijk is alternatieve parkeervoorzieningen aan te bieden.

Het is wenselijk om een parkeergelegenheid aan de oostkant van Haarlem te realiseren. Er zal de komende jaren nagegaan worden of de ambitie voor een parkeergarage aan de oostkant van Haarlem haalbaar is. Ontwikkelingen zoals omschreven in de gebiedvisie Oostradiaal (zie paragraaf 3.10) hangen hiermee samen zoals bijvoorbeeld de demping van de Oostersingelgracht.

5.2 Ontwikkeling

Ontwikkeling Vissersbocht

In het bestemmingsplan is een bouwmogelijkheid opgenomen voor een kleinschalige recreatieve voorziening. Hiervoor is de studie "Vissersbocht; verblijfplaats aan het Spaarne" gebruikt die opgesteld is door de wijk Burgwal. (bijlage 4)

De Vissersbocht ligt op een prachtige plek aan het Spaarne. De locatie heeft één van de mooiste uitkijkpunten over het Spaarne. Eén van de uitgangspunten is dat de oever toegankelijk blijft voor iedereen, de recreatieve wandeldoorsteek dient behouden te blijven. Bebouwing is mogelijk mits deze qua verschijningsvorm, functie en aantrekkingskracht een toegevoegde waarde heeft voor de buurt en de stad. Er is niet veel ruimte. Aangenomen dat de bestaande bomen niet gekapt mogen worden, blijft er nog minder ruimte over. Een technische oplossing kan het mogelijk maken dichter bij de boom te bouwen.

Deze plek langs het spaarne is altijd al uniek geweest. Bij ontwikkeling blijft dit het uitgangspunt. Als er naar een aansluiting in de directe omgeving wordt gezocht dient de naastgelegen houten loods als referentie.

De bebouwing heeft als doel de achterkanten een gezicht te geven. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de woonbebouwing ten westen en de woonfunctie op de verdieping ten zuiden van de plek. Het zijn deze randvoorwaarden die de oppervlakte en de hoogte van het toekomstige volume bepalen. De rooilijn is bepaald door een geleidelijke overgang van de achtergevel van de houtloods en de zijgevel van de woonbebouwing aan de Vissersbocht.

De functie moet bijdragen aan een aangename openbare ruimte langs het Spaarne. Door toevoeging van functies zal de sociale controle vergroot worden. De gemeente is al enkele jaren bezig het recreatief gebruik van het Spaarne te vergroten. Verbetering van de inrichting van de oevers is hier een onlosmakelijk een onderdeel van. Met name door de aanwezigheid van het Spaarne kan in de Visserbocht gedacht worden aan publiekstreckende functies die een relatie hebben met het water. Te denken valt aan nautische en recreatieve voorzieningen en uitspanning met terras aan het water (water gelieerde horeca zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant). De functie moet een aanvulling zijn op de voorzieningaanbod van de Spaarnwouderstraat en bijdragen aan de revitalisering van de Spaarnwouderstraat.

Het gebied is omsloten door achterkanten van bebouwing. Met komst van meer publiek zal de sociale veiligheid vergroot worden. De publieksaantrekkende functie moet echter beperkt zijn zodat de leef-, werk-, en woonkwaliteit niet onevenredig aangetast wordt van andere gebruikers.

De functie dient gecombineerd te worden met de passantenligplaatsen. Zo mogelijk moet de functie de sanitaire voorzieningen tbv de pleziervaart faciliteren.

Functionele randvoorwaarden Vissersbocht

- Behoudt recreatieve wandelroute langs het Spaarne
- Vergroten recreatief gebruik van het Spaarne door toevoeging van een recreatieve functie icm een lichte horeca categorie
- de functie moet een aanvulling zijn op voorzieningenaanbod Spaarnwouderstraat
- De functie moet de sociale veiligheid van het gebied vergroten
- De functie mag geen extra verkeer aantrekken
- Gestreefd wordt sanitaire voorzieningen tbv pleziervaart te combineren

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Hoofdstuk 6 JURIDISCHEASPECTEN

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.

6.2 Juridische planopzet

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

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

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

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

De regels zijn genummerd en bevatten (in relatie met de plankaarten) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de

toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing. Omdat dit bestemmingsplan niet alleen op papier in boekvorm te raadplegen is, maar in het bijzonder door iedereen raadpleegbaar is via internet, zijn de regels per bestemming zodanig opgesteld, dat daarbij de volledige op de bestemming van toepassing zijnde regels beschikbaar zijn. Dus zowel de specifieke bouw- en gebruiksregels, maar ook de algemene gebruiksbepalingen, vrijstellingsmogelijkheden en strafbepalingen. Daardoor is het niet nodig te werken met verwijzigingen naar andere van toepassing zijnde regels. De leesbaarheid van het bestemmingsplan wordt daarmee bevorderd.

De specifieke bestemmingen zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving (waar hebben we het over), bouwregels van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering), de bouwregels van aan-, bijgebouwen en opbouwen, de eventuele nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plantoelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen), de vrijstelling van de bouwvoorschriften (vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders), de eventuele aanlegvergunningvoorschriften (vergunningvereisten voor niet bouwwerkzaamheden), de gebruiksvoorschriften (hoe mag het erf en de bebouwing gebruikt worden), de strafbepaling (op grond waarvan is iets strafbaar gesteld), de eventuele wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsplicht (bevoegdheid van burgemeester en wethouders om de bestemming op de aangegeven punten te wijzigen en/of de plicht om het plan volgens de aangegeven punten uit te werken), de wijzigingsprocedure (de te volgen procedure t.b.v. een goede afweging van alle belangen en tot slot de zgn. toverformule. (een juridische definitie om bij de bestemming het normale gebruik dat in wezen afwijkt van de zuivere bestemming, toe te staan). Voorbeeld is de opslag van huisvuil, afval e.d. Zolang dat qua hoeveelheid past bij een woonbestemming, is er sprake van de vrijstelling. Zodra de hoeveelheid afval ongebruikelijk wordt bij de bestemming wonen, kan tegen dit ongewenste gebruik, op basis van strijd met het bestemmingsplan, handhavend worden opgetreden. Bij de beschrijving van de bestemmingen per artikel wordt, gelet op het vorenstaande, alleen ingegaan op de bij die bestemming specifiek van toepassing zijnde regels.

6.3 Inleidende regels

Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid in interpretatie van de regels, wordt de serie regels begonnen met een drietal inleidende bepalingen. Daarbij wordt aangegeven waar we het over hebben en wat er bedoeld wordt.

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

Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld

met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden. 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Bestaande nutsgebouwen met een groter oppervlak dan 10 m² zijn bestemd als Bedrijf met de aanduiding (nv) nutsvoorziening. Kleinere nutsvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' heeft tot doel de beperkte ruimte in het plangebied optimaal te gebruiken waar mogelijk. Uitgangspunt is 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 standaard typen te onderscheiden: Gemengd 1 (GD1), Gemengd 2 (GD2), Gemengd 3 (GD3), Gemengd 4 (GD4) en Gemengd 5 (GD5). In bestemmingsplan Burgwal komen de bestemming Gemengd 1, 2 en 4 voor.

GD1	GD2	GD4
Begane grond		
Wonen	Wonen	Wonen
Kantoor (zonder loketfunctie)	Kantoor (met loket)	Kantoor
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
	Dienstverlening	
	Detailhandel	
Bedrijven	Bedrijven	
Overige verdiepingen		
Wonen	Wonen	Wonen
		Kantoor
		Praktijkruimte/ atelierruimte

Afbeelding 6.1 Gebruiksmogelijkheden Gemengde Doeleinden

Binnen de bestemming Gemengd 1, 2 en 4 is ook beroepsuitoefening aan huis, gast ouderschap (tot 4 kinderen) en bed en breakfastvoorziening (tot 4 bedden, verdeeld over 2 kamers) mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan Burgwal zijn binnen de bestemmingen Gemengde Doeleinden op de verbeelding enkele gebouwen aangeduid als horeca.

Binnen de bestemming 'Horeca' (hotel-restaurant-café) worden vijf typen onderscheiden. Horeca 5 komt niet voor in bestemmingsplangebied Burgwal. 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.

(H<_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.

(H<_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.

(H<_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.

(H= 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.

H= 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.

Artikel 4, Gemengd 1

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

De maatschappelijke instellingen die als activiteit een kantooruitstraling hebben (stichtingen) zijn niet apart mogelijk gemaakt onder deze bestemming maar zijn passend aangezien kantoor mogelijk is gemaakt.

Op de verdieping mag alleen gewoond worden. Binnen de bestemming Gemengd 1 is ook gast ouderschap (tot 4 kinderen) en bed en breakfastvoorziening (tot 4 bedden, verdeeld over 2 kamers) mogelijk gemaakt.

Artikel 5, Gemengd 2

Binnen deze bestemming gaat het om (woon)gebouwen waar op de begane grond naast wonen en praktijkruimte ook publieksaantrekkende functies toegestaan zijn, zoals detailhandel en dienstverlening. De maatschappelijke instellingen die als activiteit een kantooruitstraling hebben (stichtingen) zijn niet apart mogelijk gemaakt onder deze bestemming maar zijn passend aangezien kantoor mogelijk is gemaakt.

De bestaande horeca voorzieningen zijn met een aanduiding in het plan mogelijk gemaakt .

Bestaande bedrijven binnen de gemengde bestemming met een hogere milieuhindercategorie worden specifiek aangeduid zoals groothandel in vaten

Op de verdieping mag alleen gewoond worden. Binnen de bestemming Gemengd 2 is ook beroepsuitoefening aan huis, gastouderschap (tot 4 kinderen) en bed en breakfastvoorziening (tot 4 bedden, verdeeld over 2 kamers) mogelijk gemaakt.

Binnen het plangebied is wonen is niet toegestaan op de begane grond waar de aanduiding (-w) is opgenomen, op de verdieping is wonen wel toegestaan.

Binnen het plangebied is alleen bij de aanduiding (si) een sexinrichting mogelijk gemaakt op andere locaties is dit niet toegestaan.

De aanduiding (th) is opgenomen om daar een kindertheater te kunnen realiseren en bij de aanduiding (vm) is een tankstation zonder lpg mogelijk gemaakt.

Artikel 6, Gemengd 4

Binnen deze bestemming gaat het om panden waar op de begane grond en overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties (kantoren en praktijkruimte) zijn toegestaan. De bestaande horeca voorzieningen zijn met een aanduiding in het plan mogelijk gemaakt en er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een hotel (h=4) mogelijk te maken.

De maatschappelijke instellingen die als activiteit een kantooruitstraling hebben (stichtingen) zijn niet apart mogelijk gemaakt onder deze bestemming maar zijn passend aangezien kantoor mogelijk is gemaakt.

Artikel 7 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen': bermen en bomen langs de wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen' is de bouw van gebouwen ten behoeve van de groenvoorzieningen onder voorwaarden toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Tevens zijn speelvoorzieningen toegestaan en is er ruimte voor waterlopen.

Artikel 8 Maatschappelijk

Met de bestemming "maatschappelijk" wordt bedoeld op activiteiten, gebouwen of terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, openbaar bestuur, cultuur, welzijn, religie, maatschappelijke opvang, uitvaartcentrum en/of gezondheid(szorg).

De maatschappelijke instellingen die als activiteit een kantooruitstraling hebben (stichtingen) worden als passend gezien in deze bestemming.

Binnen de maatschappelijke bestemming zijn ook de daarmee verbonden activiteiten toegestaan zoals de kloosterkeuken en slaapvertrekken van het Rosenstock Huessy huis. Daarnaast is bij het Rosenstock Huessy huis een aanduiding opgenomen (gd) opgenomen. Hier mag tot maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak ingezet worden voor commerciële activiteiten zoals detailhandel, praktijkruimte, bedrijf, atelier, kantoor en dienstverlening.

Er zijn ook maatschappelijke activiteiten die qua schaal en/of hinder voor de omgeving (geluid, parkeren) meer maatwerk verlangen. Het maatwerk vindt altijd plaats door middel van een aanduiding binnen de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn alleen de specifiek in de regels aangegeven activiteiten toegestaan zoals zoals asielzoekerscentrum, verslaafdenzorg, begraafplaatsen, dierenasiel, justitiële inrichtingen, ziekenhuizen. Deze activiteiten komt niet voor in het bestemmingsplan Burgwal.

Artikel 9 Recreatie

De bestemming recreatie is bedoeld om een kleinschalige recreatieve voorziening mogelijk te maken zoals ijssalon, galerie, theehuisje of sanitaire voorzieningen tbv pleziervaart met beperkte bebouwingsmogelijkheden.

Artikel 10 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 11 Tuin 2

De andere 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 zogenaamde erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt.

Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

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

Artikel 12 Tuin 3

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 procent worden bebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 4 meter bedragen; de bouwhoogte van bijgebouwen en van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen. Legale bebouwing die hoger is dan 4 meter wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 3' 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 13 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. Terrassen, standplaatsen, uitstallingen en kiosken worden mogelijk gemaakt binnen de verkeersbestemming, waar en of deze geplaatst worden, wordt geregeld in de benodigde vergunningen.

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 m².

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig 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.

Artikel 14 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.

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

In dit bestemmingsplan worden via een aanduiding steigers in het Spaarne mogelijk gemaakt. Woonschepen mogen uitsluitend voorkomen op ligplaatsen waar deze specifiek op de verbeelding zijn aangeduid. Bebouwing op de oever is niet toegestaan.

Het tuincentrum in het water van de Burgwal is niet wegbestemd en mogelijk gemaakt door een aanduiding (dh) op te nemen.

De rondvaartvoorziening in het Spaarne is mogelijk gemaakt door de

aanduiding (r) op te nemen.

De ligplaats voor een schip met educatieve doelstelling in het Spaarne is mogelijk gemaakt via een aanduiding.

Artikel 15 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 50m². Binnen de bestemming Wonen is ook gast ouderschap (tot 4 kinderen) en bed en breakfastvoorziening (tot 4 bedden, verdeeld over 2 kamers) mogelijk gemaakt.

Artikel 16 Waarde – beschermd stadsgezicht(dubbelbestemming)

Een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over alle andere bestemmingen. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Haarlem (zie ook paragraaf 6.8). Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen. De waarden van het beschermde stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle bebouwde bestemmingen en dan met name in de bebouwingsregelingen van de panden vastgelegd.

Artikel 17 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 Burgwal komen de categorieën 1B en 4 voor.

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 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Categorie 4: Het betreft de standvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Ook de strandvlakte westelijk van de op een na oudste strandwal (waaronder de Leidse Buurt) valt binnen deze categorie. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Om die reden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende

activiteiten met een oppervlak groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

6.5 Algemene regels

Artikel 18 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 19 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 een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

6.6 Overgangs en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus

de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 21 Slotregel

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

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

De bedrijvenlijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Bedrijvenlijst verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet Milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

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

Bestemmingen

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

Dubbel bestemmingen

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

Waarde - archeologie 1, 4,

De dubbelbestemming 'Waarde archeologie 1 en 4' zijn overgenomen uit het 'Facetbestemmingsplan archeologie'. De regels staan beschreven in artikel 17. Op de analoge verbeelding wordt waarde archeologie aangeduid met WR-A1, WR-A4 en WR-A6.

Waarde - beschermd stadsgezicht

Het gehele bestemmingsplan Burgwal valt binnen de aangewezen gronden voor beschermd stadsgezicht. In artikel 16 van de planregels wordt beschreven wat er mag op deze gronden. Omdat het gehele plan beschermd is zijn de bouwregels voor alle gebouwen in dit artikel opgenomen. Op de analoge verbeelding wordt waarde archeologie aangeduid met WR-B5.

Bebouwingsgrenzen / Rooilijnen

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

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

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

Bestemmingsgrenzen

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

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

Aanduidingen

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

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

1. Functieaanduidingen

Functieaanduidingen worden beschreven in het bestemmingsartikel waar de aanduiding in wordt geplaatst. Deze aanduidingen kunnen de mogelijkheden van de bestemming beperken maar ook verruimen. Bijvoorbeeld de aanduiding parkeren komt in de Burgwal veel voor. In de tuin2 bestemming wordt parkeren uitgesloten tenzij er een aanduiding parkeren in de tuin 2 bestemming is opgenomen.

2. Bouwaanduidingen

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

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

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

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

3. Maatvoeringsaanduidingen

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

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

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

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

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

Goothoogte

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

werkelijkheid de hoogtes tot maximaal 0.9 m verspringen.

Bouwhoogte

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

Maximale bouwhoogte

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

Minimale- en maximale goothoogte

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

Minimale- en maximale bouw- en goothoogte

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

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Het bestemmingsplangebied Burgwal is aangewezen tot beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden.

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

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

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

De stedenbouwkundige waardering voor het gebied is weergegeven in de

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

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

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

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

Zone D: Zone zonder een historisch vooropgezette plattegrond of een 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 (rood) betreft gebouwen die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijk monumentenverordening.

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

Orde 3 (geel) omvat bouwwerken die ouder zijn dan vijftig jaar en die vanwege hun wisselende architectonische kwaliteit, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren behoren tot deze categorie. Behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand is voor orde 3 gebouwen het uitgangspunt.

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

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

Herstel stedenbouwkundige structuur wordt aangegeven op de waarderingsskaart. 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 waarderingsskaart aangegeven "stedenbouwkundige accenten" is behoud.

Toetsing

Bij het toetsen van verzoeken om bouwvergunning, 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 waarderingsskaart geldt de bestaande goothoogte, zoals aangegeven op de verbeelding;
- toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat het straat- en bebouwingsbeeld van het beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- bij de beoordeling van het straat- en bebouwingsbeeld zijn onder meer rooilijnen, de schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, alsmede dakkapellen raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm van belang.

Uitvoering en afstemming

A Ruimtelijke structuur

- De ruimtelijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door het openbare gebied bestaande uit het bestaande patroon van straten, waterlopen en structurele groenvoorzieningen in samenhang met de schaal van de aanwezige bebouwing.
- Uitgangspunt is behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld en het historisch daklandschap. Dit beeld bestaat uit de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het plangebied inclusief de daarin voorkomende ruimtelijke, functionele en cultuurhistorische waarden.
- Bij de beoordeling of nieuwe ontwikkelingen planologisch 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 de rustige binnengebieden.
- Naast het woonkarakter vormt functiemenging in de doorgaande straten een wezenlijke bijdrage aan het gebied. Tevens is aan elke bestemming zoveel mogelijk de woonbestemming toegevoegd, waardoor de gevarieerdheid in het straatbeeld behouden kan blijven.
- Andere veranderingen in het gebruik zijn mogelijk na toepassing van een gebruiksontheffing. Het karakter van het gebied mag daardoor niet onevenredig worden aangetast.

C Afstemming

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

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

6.9 Handhavingsparagraaf

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

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Eens in de vier jaar wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling zullen worden aangepakt.

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

Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats middels bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal 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.

Hoofdstuk 7 **UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK**

7.1 **Financiële uitvoerbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Recente nieuwe ontwikkelingen - bijv. woningbouwontwikkeling bij de Koolsteeg- vinden hun grondslag in andere ruimtelijke besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn:

- - beperkte bouwmogelijkheid bij de Vissersbocht

Verhaal van kosten

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

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Een exploitatieplan is niet verplicht als de gemeente de grond in eigendom heeft of als de gemeente met alle eigenaren van de gronden waarop ontwikkeld kan worden, overeenkomsten heeft.

De gemeente heeft de grond in eigendom waar de ontwikkeling bij de Vissersbocht is voorzien. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk bij dit bestemmingsplan.

7.2 **Uitkomst watertoets**

Er spelen in dit bestemmingsplan weinig bijzonderheden op het gebied van water. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft het concept ontwerp bestemmingsplan toegestuurd gekregen waarbij conform de wettelijke verplichting om een wateradvies is gevraagd. Er zijn door het Hoogheemraadschap geen bijzonderheden geconstateerd.

7.3 Uitkomsten overleg

7.4 Uitkomst 3.1.1 Bro

Overzicht 3.1.1 Bro reacties inzake bestemmingsplan Burgwal en de reactie van de gemeente daarop:

1. bewoners en ondernemers Spaarnwouderstraat

Deze groep zeer betrokken mensen is enigszins teleurgesteld door de invoering van de functieaanduiding "wonen op begane grond niet toegestaan" in de Spaarnwouderstraat. Zij staan op het standpunt dat de maatschappelijke dynamiek als vanzelf een invulling zal geven aan de mix van wonen en werken in de straat. Door diverse initiatieven de afgelopen jaren is immers gebleken dat sturing vanuit de gemeente in het bezetten van vrijgekomen ruimte niet het effect sorteerde dat men voor ogen had. Men vreest dat door de voorgestane wijze van bestemmen in de straat een tweedeling zal ontstaan tussen die panden waar wel op de begane grond mag worden gewoond, en die panden waar dit niet het geval is. De laatste categorie zal dus veel moeilijker te verkopen c.q. verhuren zijn, een ontwikkeling die niet wenselijk is. Het verzoek aan de gemeente luidt dan ook de genoemde functieaanduiding te laten vervallen.

Reactie Gemeente:

Aangezien de woonfunctie sterker is dan andere functies zal door het laten vervallen van de aanduiding "wonen op begane grond niet toegestaan" langzaam de identiteit van de Spaarnwouderstraat verschuiven naar die van een (volledige) woonstraat, waar met name de latere vestiging van bedrijven, zoals nu toegestaan, als overlast kan worden ervaren door de (nieuwe) bewoners. Door haar ligging tussen de Amsterdamse poort en het stadscentrum, is de Spaarnwouderstraat een verbindingsas en looproute die zich goed leent als vestigingsplaats voor bedrijven, gemengd met woningen, welk vestigingsklimaat de gemeente graag wil behouden.

2. wijkraad Burgwal

De wijkraad heeft een aantal inhoudelijke opmerkingen over het concept:

- Er wordt niet ingegaan op de wenselijkheid van de beschreven bestaande ontwikkelingen en gebruik in het bestemmingsplan. De wijkraad ziet m.b.t. tot de negatieve effecten van dergelijk gebruik graag een meer uitgebreide planologisch-juridische afweging. Voorbeelden zijn de kroeg en een sexinstelling in de Spiegelstraat. Graag zou de wijkraad dergelijk gebruik koppelen aan een persoonlijk overgangsrecht.
- In sommige gevallen wordt jarenlang illegaal gebruik met dit bestemmingsplan gelegaliseerd zoals de ligplaatsen van de Post-Verkade Groep en de "duurzame boot" aan het Spaarne en het drijvende tuincentrum van Makkellie aan de Burgwal. De wijkraad ziet graag dat per onderwerp meer wordt gekeken naar de effecten die de genoemde voorzieningen op

- de omgeving en de omwonenden hebben.
- De wijkraad vindt de omschrijvingen van wat is toegestaan binnen de bestemmingen Groen, Water en Verkeer erg ruim in het licht van het beschermd stadsgezicht en hetgeen al vergunningvrij onder de Wabo mogelijk is. In het kader van de in voorbereiding zijnde nota ruimtelijke kwaliteit beveelt de wijkraad aan het openbaar gebied hier bij te betrekken en het straatmeubilair etc... niet meer zonder meer in de bestemmingsomschrijving mee te nemen.
 - Betreft woonschepenligplaatsen ziet de wijkraad graag de maximale afmetingen opgenomen en spreekt haar voorkeur uit voor schepen met een cultuurhistorisch karakter. Ook ziet de wijkraad graag beperkingen aan het zonder meer mogelijk maken van steigers.
 - De wijkraad heeft moeite met de leesbaarheid van de verbeelding en met name daar waar het gaat om het verschil in de diverse gemengde bestemmingen.
 - In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen Tuin-1 en Tuin-2. Het is de wijkraad niet geheel duidelijk welke status deze 2 bestemmingstypen hebben en hoe het parkeren binnen deze bestemmingen mogelijk is. Bovendien vreest de wijkraad dat op sommige plaatsen dan wel erg grote bouwwerken mogelijk worden wat in gaat tegen de wens de achtergebieden zo open mogelijk te houden. Ook zijn er een aantal specifieke gevallen waar het bestaande (parkeer) gebruik niet wordt overgenomen. De wijkraad geeft aan dat het wellicht handig is per adres een overzicht te geven van de mogelijkheden betreft pand en tuin.
 - Het bouwvlak ten behoeve van de bestemming recreatie ter hoogte van de "Vissersbocht" is naar de visie van de wijkraad te groot waardoor er weinig "schaarse" openbare ruimte overblijft.
 - De wijkraad ziet graag de aanduiding "wonen op begane grond niet toegestaan" op een aantal panden in de Spaarnwouderstraat verwijderd en pleit voor het invoering van een branchering.
 - De wijkraad onderschrijft de mogelijkheden voor de Spaarne-oever maar koppelt dit wel aan een sluitende parkeeroplossing in de nabije omgeving. In dit kader wijst de wijkraad nog op het gegeven dat het rondvaartbotenbedrijf van de Post.Verkadegroep wordt gelegaliseerd terwijl de locatie zich minder leent voor een dergelijk grootschalig bedrijf, zeker betreft milieu-aspecten.
 - De wijkraad ziet graag dat er geen uitbreiding komt van het aantal plaatsen waar horeca is toegestaan.

Reactie Gemeente:

Uitgangspunt bij het bestemmen is het overnemen van het huidige gebruik in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij dit huidige gebruik niet legaal is en ook niet gelegaliseerd kan worden. Hierbij wordt getoetst aan de bestemmingsbepalingen en de milieuzoneringslijst, maar ook wordt beoordeeld of er specifieke vergunningen aanwezig- of noodzakelijk zijn, en of de daaraan verbonden voorwaarden worden nageleefd. Betreft de Post Verkadegroep kan worden gesteld dat zij in het bezit is van een ligplaatsvergunning voor de boten en het ponton en de aan deze vergunning

verbonden voorwaarden naleeft. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen klachten zijn of dat de gemeente niets met klachten uit de buurt wil doen, wel houdt dit in dat het bedrijf zal worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij aangetekend dient te worden dat de gemeente geen uitbreiding wenst van de nu reeds aanwezige (horeca)voorzieningen. Dat er op de ponton voor en na het varen iets gedronken of gegeten kan worden past binnen dit kader, maar het vergroten van de aanwezige ruimte op het water ten behoeve van horeca-activiteiten en het maken van een terras op de wal vallen hier (ver) buiten. Betreft de "duurzame" boot is een ligplaatsvergunning verleend, waarbij een plaats is toegewezen die zo min mogelijk (visuele) overlast veroorzaakt. Overlastklachten betreft deze voorziening n.a.v. verkeersaantrekkende werking of lawaai zijn de gemeente niet bekend. Het tuincentrum van Makkellie bevindt zich al vele tientallen jaren in de Burgwal en nu met name de dekschuiten al heel lang voor het tuincentrum gebruikt worden, nautisch gezien geen obstakel vormen en in feite maatschappelijk geaccepteerd zijn, ontbeert een maatschappelijke gronddslag om te handhaven en rest legalisering en opname in het bestemmingsplan, waarbij dient te worden opgemerkt dat aan de ligplaatsvergunning voorwaarden worden verbonden die ook moeten worden nageleefd.

De bestemmingen Groen en Verkeer zijn inderdaad ruim geformuleerd. Dit is om te voorkomen dat voor elke verandering in het openbaar gebied een (zware) afwijkingsprocedure dient te worden gevoerd, zodat zowel tijd geld wordt bespaard. Tevens dient, ondanks de Wabo, aan het bestemmingsplan te worden te worden getoetst, met name binnen het beschermd stadsgezicht. De nota ruimtelijke kwaliteit zal zeker voor het openbaar gebied als toetsingskader gaan dienen zoals daar nu nog kaders als reclame- en terrassennota zijn. Overigens is het begrip kiosk uit de omschrijving verwijderd, aagezien deze in de Burgwal niet voorkomen. Mocht er toch een aanvraag voor een kiosk komen, dan zal dit met een (buitenplanse) ontheffing moeten.

De afmetingen van woonschepen zijn aangegeven in de verordening op de woonschepen en staan ook op de individuele ligplaatsvergunning. Het bestemmingsplan geeft slechts aan binnen welke zones het gebruik als woonschip is toegestaan. Hoewel de verordening op de woonschepen de mogelijkheid biedt welstandseisen op te nemen, hanteert de Havendienst bij het beoordelen van een aanvraag dergelijke criteria niet. Echter de roep om invulling van deze criteria, met name binnen het beschermd stadsgezicht, wordt steeds luider. Binnen de bestemmingsomschrijving Water zijn steigers tot een bepaalde maat mogelijk gemaakt. Dit om de flexibiliteit te verhogen. Overigens is voor de meeste steigers nog een omgevingsvergunning nodig buiten de tevens noodzakelijke toestemming van het hoogheemraadschap.

Het onderscheid tussen de verschillende (typen) bestemmingen is het meest duidelijk waarneembaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Betreft de Tuin 1 en Tuin 2 bestemming kan gesteld worden dat alleen in Tuin 2 bouwmogelijkheden zijn. Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing positief is bestemd, ook in de Tuin 2 bestemming.

Het o.a. door de wijkraad gestarte initiatief zal als bijlage aan de toelichting worden gehecht en zo correct mogelijk op de verbeelding worden weergegeven. Overigens ontbrak op de conceptontwerpverbeelding een bebouwingspercentage.

Voor de opmerkingen betreft de Spaarnwouderstraat wordt verwezen naar het gestelde onder 1. Betreft de gewenste branchering kan de gemeente alleen onderscheid maken in typen van detailhandel zoals het bijvoorbeeld het niet toestaan van grootschalige perifere detailhandel, het onderscheid maken tussen onderlinge vormen van detailhandel is echter niet mogelijk.

Binnen het bestemmingsplan wordt een intensiever gebruik van de Spaarneoevers mogelijk gemaakt. Echter in de praktijk zal dit natuurlijk altijd afhankelijk zijn van een goede parkeeroplossing, bijvoorbeeld aan de oostkant van de wijk. Betreft de Post Verkade groep is eerder reeds gesteld dat deze voorziening voldoet aan de gestelde (vergunningseisen) en dat uitbreiding niet aan de orde is.

Buiten de op dit moment mogelijke horeca is geen horeca (uitbreiding) voorzien in het bestemmingsplan.

3. Aanvullende opmerkingen Werner Kamp

Betreft de positie van de achtergevelrooilijn van het perceel Spaarnwouderstraat 69 merkt de heer Kamp op dat deze rooilijn drie meter meer bebouwingsruimte biedt ten opzichte van de huidige bebouwing, wat niet overeenstemt met de systematiek van het bestemmingsplan, i.c. de huidige (legale) situatie bestemmen. Tevens geeft de heer Kamp aan dat de uitbouw ter hoogte van de eerste verdieping van het perceel Houtmarkt 45 met dit concept wordt gelegaliseerd, wat niet overeenkomstig de reeds genoemde systematiek van het bestemmingsplan is. Als laatste geeft de heer Kamp aan dat er aan een loods in de Nieuwe Spaarnwouderstraat (zie bijlage) de woonbestemming is toegekend, terwijl de gemengde bestemming naar zijn mening beter bij het uitgangspunt van het bestemmingsplan en de typische eigenschappen van het gebied past.

Reactie Gemeente:

De opmerkingen van de heer Kamp zijn inmiddels overgenomen op de verbeelding.

4. Insp. Min. VROM

Geen opmerkingen, bovendien zal in het vervolg opvolger van deze inspectie geen rol meer vervullen in deze ruimtelijke procedure.

5. Ged. Staten van Noord-Holland

Geen opmerkingen en ook deze instantie maakt in het vervolg geen deel meer uit van het 3.1.1 overleg.

6. Gasunie

De Gasunie heeft geconstateerd dat dit bestemmingsplangebied niet binnen de invloedssfeer van haar leidingen ligt m.b.t. de 1% lethaliteitsgrens, en heeft derhalve geen opmerkingen.

7. Kamer van Koophandel Amsterdam

Deze organisatie ziet graag in de tekst van de toelichting een verwijzing naar een (eventueel) haalbaarheidsonderzoek betreft de realisatie van een parkeergarage in het oostelijk stadsdeel waar naar het idee van de KvK vooral de wenselijkheid van een dergelijke voorziening dient te worden benadrukt.

Reactie Gemeente:

Mede in verband met de gebruiksmogelijkheden van de Spaarneoevers zal in de toelichting verwezen worden naar de grote wenselijkheid aan de oostkant van de stad een grote parkeervoorziening te realiseren. Dit om aan een aantal wensen en mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en de wijkvisie de ruimte te kunnen geven.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Bijlage 1 Milieuzonering

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Wm bedrijvenlijst Burgwal 7-3-2012.xls

Naam inrichting	Straat	h. nr.		StraMis	cat.	SBI opmerking
HABE Banden Service v.o.f	Lange Herenvest	14		2097	3 B	Benzineservicestation zonder LPG en bandenservicebedrijf
Bouman, Auto	Lange Herenvest	18		344	2 B	Autohandel
Rosenhart / Koene&Co / Bijster	Lange Herenvest	82	-86	2542	2 B	inst.bedr/loodgietr/schilder
Haarlemsche Modelmakerij BV	Lange Herenvest	102		2104	3 B	Machinale modelmakerij
Metten	Lange Herenvest	110		2106	0 A	C.V. cleaningbedrijf
praktijkruimte mondhygiënisten	Lange Herenvest	130	132	8511	1 A	Mondhygiënistenpraktijk
Uitgeverij "In de Knipscheer"	Lange Herenvest	138		7533	1 A	uitgeverij
Veronica Jenaplan R.K. Basisschool	Antoniestraat	28		2454	1 B	R.K. Basisschool
KOV Lieverdjes, de - PSZ	Antoniestraat	28		9528	1 B	Kinderdagverblijf
Zafer	Antoniestraat	65		4	2 A	Koffiehuis
Gasstation 96	Antoniestraat	83		5	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Karadeniz	Antoniestraat	85		1410	2 A	Cafebedrijf
Haak Zonnewering BV	Burgwal	9	-13	47	2 B	Fabr.zonwering,opsl.klimmat.
Grote Slomp	Burgwal	20		1611	2 A	Bridgecentrum met buffetexpl
Pré Wonen	Burgwal	42	-44	7444	2 B	Aannemer
t Mannetje Transportfietsen	Spaarnwouderstraat	3		8528	2 B	verkoop en reparatie van (bak en transport) fietsen
Fa. J.J. Geerlings & Zn	Spaarnwouderstraat	5		151	2 B	Inr.bewaren/verw.specerijen
Bouwbedrijf RIMA b.v.	Spaarnwouderstraat	38	-40	1546	2 B	Machinale houtbewerking
Fred Bettenhausen Klavecimbelbouw	Spaarnwouderstraat	39	/41	515	2 B	Muziekinstrumentenbouw
S. Goedhart en Zn BV	Spaarnwouderstraat	41	a	514	3 3.1	Logen meub., vaten opslag
Verbouwbedrijf van Dansik	Spaarnwouderstraat	42		7352	1 B	aannemersbedrijf, opslag, niet Wm
Erotiek speciaalzaak Loveandmore	Spaarnwouderstraat	51		8678	0 A	winkel
M.W. van den Bos antiekrestauratie	Spaarnwouderstraat	63		488	2 B	D.H.Antiek/restauratie
Ristorante Arcimboldo	Spaarnwouderstraat	74		6694	2 A	Rest. annex gallerie
Arty meubelstofeerderij	Spaarnwouderstraat	79		339	2 A	Meubelstofeerderij
Olthof IJzerhandel B.V.	Spaarnwouderstraat	85		152	1 A	D.H. ijzerwaren, gereedschap
De Drie Kemphaantjes	Spaarnwouderstraat	144		1397	2 A	Café
Veronica Jenaplan R.K. Basisschool	Antoniestraat	28		2454	1 B	R.K. Basisschool
KOV Lieverdjes, de - PSZ	Antoniestraat	28		9528	1 B	
Zafer	Antoniestraat	65		4	2 A	Koffiehuis

Wm bedrijvenlijst Burgwal 7-3-2012.xls

Gasstation 96	Antoniestraat	83		5	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Karadeniz	Antoniestraat	85		1410	2 A	Cafébedrijf
Post Verkade Cruises BV	Spaarne	11	a	1728	2 A	Rondvaartboten/Cafébedrijf
DHW Post Verkade Cruises B.V.	Spaarne	11	a	9121	0 A	horeca
SEX Sunny's massages	Spaarne	33		9582	0 A	besloten club
In den Swarte Hondt	Spaarne	37		1401	2 A	Café met eetgelegenheid
Meubelstoffering Paulien Beversluis	Spaarne	55		2583	1 A	Meubelstoffeerderij
Gasstation	Spaarne		B	79	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation bij Melkbrug 170	Spaarne		A	87	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
B. Krom	Hagestraat	9		1872	1 A	Meubelstoffeerderij
De kloosterkeuken	Hagestraat	10	-12	1196	2 A	werkervaringsplaats/restaurant
Kapel	Hagestraat	10		7816	2 B	Kerk met nevenruimtes
KOV De Bengels - BSO	Hagestraat	10		9653	1 B	kinderdagverblijf
Sportschool de Hagedis	Hagestraat	13		1624	2 B	Buurthuis
Vrolijk	Raamsteeg	21		1675	2 B	handel in gebruikte auto's
	Koolsteeg			8748	0 B	opslag goederen, groothandel
Gezellige Zitje, 't	Spiegelstraat	7		1074	2 A	Café
SEX Club Jan Bik	Spiegelstraat	29		9203	0 A	besloten club
Deurendiscount	Houtmarkt	67		8620	2 B	
Garage Jansen	Beeksteeg	21		340	3 B	Autoreparatiebedrijf

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Bijlage 2 Geluid

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)



Wegvaknaam : Lange Herenvest

Opmerkingen : 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
4,5	61,14	59,82	53,70	63,70	62,87
7,5	60,63	59,30	53,19	63,19	62,36

Leq-contouren op 4,5 [m] :

48,0 dB :	87,0 [m]	53,0 dB :	43,8 [m]
58,0 dB :	21,8 [m]	63,0 dB :	9,2 [m]

Rijlijnen

Naam	Rijlijn		
	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding	DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	9,5		
Afstand hard [m]	9,5		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	9595		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	75,07	73,75	67,63

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Bijlage 3 Redengevende omschrijving orde 2 panden

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving	Stedenb ouw- Kundige zone
Antoniestraat	2a	Zie Hoogstraat 14	
Antoniestraat	2	Voormalige winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de voor- en rechterzijde. Voorgevel van drie vensterassen breed in schoon metselwerk uit 1911 in sobere rationalistische stijl. Pui in 1919 gewijzigd.	
Antoniestraat	4	Ensemble van twee huizen, elk met bedrijfsruimte op de begane grond en woning op de verdieping van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de voor- en achterzijde. Lijstgevels in schoon metselwerk in neorenaissancestijl uit de tweede helft 19 ^{de} eeuw vormen elkaars spiegelbeeld.	
Antoniestraat	4-01/22	Voormalig bedrijfsgebouw van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan voor- en achterzijde. Voorgevel in schoon metselwerk met overstekende goot uit 1911 met vier vensters op de begane grond, waarvan breedste in opzet toegang. De twee brede vensters op de verdieping zijn in 1960 gemaakt door samenvoegen van twee paar oorspronkelijke openingen.	
Antoniestraat	10	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak met lijstgevel in schoon metselwerk uit tweede helft 19 ^{de} eeuw. In 1986 ingrijpend verbouwd.	
Antoniestraat	12	Voormalige Christelijke school uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw, opgebouwd uit een vierkant bouwdeel van twee bouwlagen onder een mansardedak en links daarvan een diep rechthoekig bouwdeel van drie bouwlagen onder een mansarde- en platdak dat aan de voor en achterzijde doorsteekt ten opzicht van het vierkante bouwdeel. Lijstgevels uitgevoerd in rijke neorenaissance stijl. Vierkante bouwdeel zeven vensterassen breed met middenrisaliet waarin entree. Voorgevel rechthoekige bouwdeel gerend geplaatst en één vensteras breed. Ingrijpend verbouwd in 1982.	
Antoniestraat	16	Bedrijfsgebouw uit 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder een platdak met lijstgevels in rood geschilderd metselwerk, vijf en twee vensterassen breed.	
Antoniestraat	3	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat met wit gepleisterde 'gebroken' topgevel, aansluitend op het dak, van twee vensterassen breed.	
Antoniestraat	5	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat met lijstgevel uit tweede helft 19 ^{de} eeuw van drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed in schoon metselwerk met sobere neorenaissance kenmerken en bijbehorende houten winkelpui.	
Antoniestraat	7	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de voorzijde. De voorgevel betreft een sobere lijstgevel uit de eerste helft van de 19 ^{de} eeuw in schoon	

		metselwerk, twee vensterassen breed, waartussen de toegang op de begane grond.	
Antoniestraat	9	Voormalige boekbinderij, behorend bij het voormalig Wees- en Arm huis St. Jacob aan de Hagestraat, van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. De gevel aan de straat met bovenlangs een boeiboord dateert waarschijnlijk uit het midden van de 19 ^{de} eeuw, is uitgevoerd in schoon metselwerk en onderverdeeld in een rechter deel van drie vensterassen breed met in de middelste as de toegang en een linker deel van vier assen breed op de verdieping en twee op de begane grond.	
Antoniestraat	39 t/m 43	U-vormig Complex van drie woningen en een bedrijfsruimte uit 1959, van twee bouwlagen onder een platdak met schild aan de achterzijde en op de begane grond éénlaags uitbouwen op de hoeken. Voorgevel in schoon metselwerk in sobere wederopbouwarchitectuur, symmetrisch ingedeeld met centraal portiek voor twee bovenwoningen. Links onder het bedrijf.	
Antoniestraat	45	Ensemble van twee huizen, elk in opzet bestaande uit een winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de voorzijde. De gemeenschappelijke lijstgevels dateert van rond 1900 en is uitgevoerd in schoon metselwerk met neorenaissance elementen. De bijbehorende pui is aangepast.	
Antoniestraat	47	Bedrijfspannd met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, met in schoon metselwerk uitgevoerde gevel met overstekende goot van twee vensterassen breed. De rechter as is daarbij breder in verband met de toegang tot het bedrijf en een driezijdige houten erker op de verdieping.	
Antoniestraat	49	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat met lijstgevel uit tweede helft 19 ^{de} eeuw van drie vensterassen breed in schoon metselwerk met licht gebogen strekken boven de vensters. Winkelpui vervangen.	
Antoniestraat	57	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, met in schoon metselwerk uitgevoerde lijstgevel van drie vensterassen breed in schoon metselwerk met segmentbogen boven de openingen. De middelste as op de begane grond is breder en betrof in opzet een inrijpoort met rechts daarvan een venster.	
Antoniestraat	59	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak, met in gele en rode verblendsteen uitgevoerde rationalistische lijstgevel met hoekpinakels uit ca. 1910 in van drie vensterassen breed. Voor de middelste as op de verdieping bevindt zich een erker met balkon erop.	
Antoniestraat	61	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, met gepleisterde 19 ^{de} -eeuwse lijstgevel van twee vensterassen breed.	
Antoniestraat	63	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, met lijstgevel van drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed, uitgevoerd in schoon metselwerk met spekbanden en	

		segmentbogen in gele verblendsteen. Pui uitgevoerd met geprofileerde en zwarte baksteen.	
Antoniestraat	65	Zie Burgwal 100	
Antoniestraat	67	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, met lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed, gedecoreerd met kordonbanden en imitatie sluitstenen in de segmentbogen boven de vensters.	
Antoniestraat	69	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, met eenvoudige in schoon metselwerk uitgevoerde lijstgevel van drie vensterassen breed. De pui is vernieuwd.	
	75	Monument	
Antoniestraat	77	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat, met eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed en segmentbogen boven de gevelopeningen. Pui in tweede helft 20 ^{ste} eeuw gewijzigd.	
Antoniestraat	79	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een haaks op de straat georiënteerd zadeldak met aan de voorzijde een dwars schilddak. Voorgevel uit 1919 van drie vensterassen breed in schoon metselwerk boven winkelpui met inloopportiek, uitgevoerd met hoeklisenen en Vlaamse gevel	
Antoniestraat	81	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Witgepleisterde voorgevel uit 1921 van drie vensterassen breed onder overkragende goot en centrale driehoekige erker op de verdieping. De winkelpui is in laatste kwart 20 ^{ste} eeuw vernieuwd.	
Antoniestraat	83	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak met voorschild haaks op de straat, in 1975 aan de achterzijde uitgebouwd met twee bouwlagen onder een platdak. Voorgevel is een eenvoudige gepleisterde lijstgevel uit 19 ^{de} eeuw van twee vensterassen breed met 4 x 4 roedenramen. Pui in 1985 vernieuwd.	
Antoniestraat	85	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat achter een sober gedecoreerde lijstgevel in schoon metselwerk uit de late 19 ^{de} eeuw van drie vensterassen breed. De winkelpui is in laatste kwart 20 ^{ste} eeuw vernieuwd.	
Antoniestraat	87	In 1921 op de hoek gebouwde voormalige winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straat en een afgeschuinde hoek. De lijstgevels in eenvoudige neorenaissance stijl zijn ontworpen in aansluiting op de gevels van Lange Herenest 140 en uitgevoerd met een gepleisterde begane grond waarin een blokverdeling is aangebracht. De indeling hiervan is in de loop van de 20 ^{ste} eeuw gewijzigd. De verdieping is uitgevoerd in schoon metselwerk met korfbogen boven de vensters en betegeling in de boogvelden.	
Barnesteeg	2	Tot appartementencomplex verbouwd bedrijfsgebouw uit	

		ca. 1930 evenwijdig aan de Barnesteeg van drie bouwlagen onder een platdak met schild langs de straat, waarvan de gevel met overstekende goot is uitgevoerd in schoon metselwerk, 10 vensterassen breed. De beide buitenste assen worden door lisenen gescheiden.	
Beeksteeg	2	Eenvoudig, maar beeldbepalend pand met lijstgevel. Gekoppelde zesruiters op de verdieping. Twee verdiepingen onder een dwars zadeldak.	B
Beeksteeg	18	Groot pand met lijstgevel. Twee gekoppelde vensters op de verdieping. Ter plekke kijken!! Uit verhouding vanwege de lege plek ernaast.	B
Burgwal	1	Pand met klokgevel. De bestaande klokgevel werd in de jaren '40 grondig gerestaureerd en daarbij werd de voorgevel opnieuw opgemetseld in iets gewijzigde vorm en voorzien van een nieuwe indeling. Ook de indeling op de begane grond met twee boogjes dateert uit deze periode.	B
Burgwal	3		Monument
Burgwal	5		Monument
Burgwal	7		Monument
Burgwal	9	Karakteristiek bedrijfspand met bovenwoning, gebouwd in 1903. Op de begane grond een garagedeur. Daarboven een band over de volle breedte met tekst. Op de verdieping drie schuiframen. De kroonlijst wordt doorbroken door een dakkapel. Mansardekap. Karakteristieke bedrijfswoning aan de Burgwal.	B
Burgwal	11	Goed bewaard gebleven voormalig pakhuis met bovenwoning, gebouwd omstreeks 1932. Traditioneel vormgegeven met schuiframen met roedeverdeling. Twee verdiepingen met een puntgevel. Op de begane grond houten garagedeuren. Karakteristieke bedrijfswoning aan de Burgwal.	B
	13-15		Orde 3
Burgwal	17	Hoekpand met asymmetrische plattegrond. Het pand verbreedt zich naar achter toe in drie sprongen. De voorgevel is een traditionele lijstgevel. Op de begane grond een houten winkelpui. Twee verdiepingen onder een mansardedak. De gevel aan de Kerkhofstraat is gepleisterd en het achterhuis heeft één verdieping onder een zadeldak.	
Burgwal	23 t/m 29	Een rij van vier panden met een doorlopende lijst. De panden hebben verschillende breedtes, maar zijn verder wat vormgeving betreft eenvormig. Traditionele lijstgevels onder een mansardekap en schuiframen. Dakkapellen met gemetselde wangen. Het extra brede pand nr.29 had oorspronkelijk een overbouwde poort, maar deze is later dichtgezet.	
Burgwal	35	Goed bewaard gebleven traditioneel herenhuis. Twee bouwlagen onder een mansardedak. Zware kroonlijst met	

		consoles.	
Burgwal	37	Goed bewaard gebleven traditioneel herenhuis. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Op de gevel een oude reclameuiting, waarschijnlijk omstreeks 1924, in stucwerk.	
Burgwal	49	Pakhuis, gebouwd in 1937 naar ontwerp van de architect A.Koonings. Het werd gebouwd op een braakliggend terrein. Waarschijnlijk omdat een ingediend bouwplan uit 1935 niet tot uitvoering kwam. Voor de sloop was op deze plaats ook al een pakhuis gesitueerd. Het is een dubbelbreed pand van drie bouwlagen onder een plat dak met overstek. De voorgevel is uitgevoerd in baksteen die is overgeschilderd. De verdiepingen hebben ieder vier vaste ramen met roedeverdeling. De begane grond heeft een raam en grote garagedeuren. Bij de verbouwplannen zal de oorspronkelijke detaillering van de begane grond verdwijnen.	
Burgwal	53	Woon/bedrijfspannd in hoofdopzet daterend uit 1894. Op deze plek stond voorheen een fraai pand met trapgevel met daarnaast een smal poortje. Dit pand werd grotendeels gesloopt, zodat de poort aanzienlijk verbreedt kon worden. Aan dit poortje werden bovendien twee nieuwe pakhuizen gebouwd. Het pand bestaat uit twee verdiepingen onder een afgeplat schilddak, waarschijnlijk nog daterend uit de 17 ^{de} eeuw. Bij de verbouwplannen wordt deze gewijzigd in een mansardekap. Op de verdieping drie roederamen. De begane grond is vernieuwd en zal bij de verbouwing opnieuw worden gewijzigd.	
Burgwal	57	Woon/bedrijfspannd in hoofdopzet daterend uit 1911. Ook hier stond een fraaie trapgevel die zeer ingrijpend werd verbouwd. Grote delen van het muurwerk bleven hierbij echter behouden. Zowel de positie van de ramen op de verdieping als de deur op de begane grond hebben een lange historie. Opvallend is de deels overbouwde poort, een situatie die waarschijnlijk ook ver terug gaat. Het pand bestaat uit twee verdiepingen onder een mansardekap. Op de verdieping drie schuiframen. De begane grond werd in 1961 vernieuwd. Uit deze periode dateert de garagedeur en het vernieuwde metselwerk. Alleen de deur bleef toen intact. De pui zal bij de verbouwplannen een glazen invulling krijgen.	
Burgwal	59	Woon/bedrijfspannd, bouwdatum onbekend, maar in hoofdopzet in ieder geval ouder dan 1906. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een schilddak. Het naastgelegen poortje is grotendeels bij het pand getrokken. Alle percelen op dit stuk van de Burgwal zijn schuin gesitueerd ten opzichte van de straat, maar door de lage kap is het hier het meest zichtbaar, en ook karakteristiek voor dit pand. De verdieping is gepleisterd en de ramen zijn momenteel dichtgezet. De indeling van de begane grond dateert uit 1924. Vanwege de zeer slechte staat van het pand zal het grotendeels opnieuw worden opgetrokken.	
Burgwal	61-63	Goed bewaard gebleven dubbel woonhuis van twee lagen onder een schilddak. In hoofdopzet daterend uit 1906.	

		Vorgevel in oranje verblendsteen. De raamindeling, met een bovenlicht met 3 ruiten en bendenraam met middenstijl is karakteristiek voor ramen uit begin 20 ^{ste} eeuw. Opgezet als een winkel-woonhuis.	
Burgwal	85-87	Twee smalle en diepe woonhuizen. Door de, waarschijnlijk later aangebrachte, afwerking van pleister in blokverband vormden de panden visueel een geheel. Hoewel er behoorlijk wat gewijzigd is, aan onder andere deuren en vensters is het bouwblok in hoofdopzet nog oorspronkelijk en karakteristiek voor de bebouwing aan de Burgwal.	
Burgwal	89-91	Dubbel pakhuis gebouwd in 1907. Twee bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel in baksteen heeft een versiering langs de dakrand met neo-gotische stijlkenmerken. Van nummer 98 is de pui storend gewijzigd en ook is er omstreeks 1996 een dakopbouw geplaatst. Desondanks heeft het pand, mede door de samenhang met het buurpand nog een belangrijke voor de gevelwand van de Burgwal. Ook nummer 91 kreeg omstreeks 1996 een, afwijkende, dakopbouw.	
Burgwal	99	Breed pand met gepleisterde klokgevel. Oorspronkelijk een dubbel woonhuis, maar in 1917 werden deze samengevoegd en de voorgevel aangepast. Sobere architectuur, maar met karakteristiek silouet.	
Burgwal	105-109	Naar ontwerp van architect S. van den Anker in 1935 gebouwd bouwblok, bestaande uit drie pakhuizen met bovenwoningen. Symmetrisch opgezet met twee gespiegelde topgevels en een lager middendeel met schilddak. Houten pui. Eenvoudige, maar passende baksteenarchitectuur.	
Burgwal	115	Witgeschilderd hoekpand. Waarschijnlijk daterend uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw. Karakteristiek is de afgeschuinde hoek, de forse kroonlijst en de rondbogen met sluitstenen boven de ramen. Een houten pui met mooi houtsnijwerk.	
Burgwal	2	Winkelwoonhuis, in 1936 gebouwd in een traditionalistische vormgeving. Veel van de oorspronkelijke detaillering, zoals de kruiskozijsen met luiken gingen helaas verloren. De hoofdopzet is echter goed bewaard gebleven. Ook van belang vanwege de stedenbouwkundige situering dwars op de Burgwal.	B
Burgwal	4	Gebouwd in 1934 als kantoor en woning, naar ontwerp van architect H. Heidstra. Bestaande uit twee in hoogte verschillende bouwvolumes met zadeldaken. Traditionalistisch vormgegeven in baksteen met schuifvensters met roedenverdeling. Het lagere bouwdeel is eind 20 ^{ste} eeuw opgetrokken.	
Burgwal	8		Monument
Burgwal	10	Traditioneel bedrijfspand met bovenwoning. Gebouwd in 1897 als smederij met bovenwoning. Twee lagen onder een mansardekap. Op de verdieping twee T-ramen en een blindnis. Op de begane grond openslaande deuren met aan weerszijden smalle vensters met roedenverdeling.	

		Daarnaast toegang tot de bovenwoning	
Burgwal	14	Breed pand uit ca. 1900 van twee bouwlagen met mansardekap omlopend bij de voorgevel waar kleine dakkapel; voorgevel in bruinrode baksteen met speklagen en segmentbogen boven de kozijnen met siermetselwerk in de boogvelden; kroonlijst met fries; vrijwel blinde zijgevel in de steeg; kozijnvullingen niet oorspronkelijk.	
Burgwal	16	Zeer diep pand van vóór 1900 van twee bouwlagen met zadeldak met rode pannen, voorgeveldakschild met moderne dakkapel; in blikverband gepleisterde voorgevel met woningtoegangsdeur en bedrijfsdeur op de begane grond en drie schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; kroonlijst met fries; kozijnvullingen grotendeels vernieuwd.	
Burgwal	18	Vrij gaaf bewaard bedrijfspand uit 1925 in twee lagen met zadeldak en voorgeveldakschild met moderne dakkapel, gedekt met donkerblauwe tuiles du nord; traditioneel zakelijke architectuur in bruinrode baksteen met zandstenen lateien boven de kozijnen en centrale driezijdige erker op de eerste verdieping.	
Burgwal	20	te sterk verbouwd	Orde 3
Burgwal	22	te sterk verbouwd	Orde 3
Burgwal	24	Transformatorhuisje uit 1929 van één bouwlaag met zadeldak in de trant van de Amsterdamse School.	
Burgwal	26	Monument	
Burgwal	28		Orde 3
Burgwal	30		Orde 3
Burgwal	32		Orde 3
Burgwal	34	te sterk verbouwd	Orde 3
Burgwal	36	Woonwinkelhuis van drie bouwlagen met plat dak uit het begin van de 20ste eeuw met op de begane grond gewijzigde voorgevel; drie ramen brede voorgevel met schuifraamkozijnen waarvan de bovenlichten met roederamen; rood metselwerk met sierranden in geel en wit geschilderde sluitstenen; geprononceerde gevellijst op gestileerde consoles.	
Burgwal	38	Bedrijfspand met bovenwoning met vermoedelijk hoge ouderdom, waarvan de gepleisterde voorgevel in 1961 werd vernieuwd; twee bouwlagen met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel.	
Burgwal	40		Orde 3
Burgwal	42	Bedrijfspand met bovenwoning van vóór 1900; twee bouwlagen met kapverdieping in mansardekap; voorgevel drie ramen breed met vernieuwde puizone waarboven traditionele opzet in donkere bruinrode baksteen met kroonlijst.	
Burgwal	44	Smal pand van twee bouwlagen met kapverdieping achter voorgeveldakschild, plat dak; voorgevel met kroonlijst twee ramen breed, vernieuwde puizone.	
Burgwal	46	Appartementencomplex uit ??, orde 3 ?	
Burgwal	50	Smal pand van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, in opzet 17de-eeuws en aanbouw van één bouwlaag tegen achterzijde. Lijstgevel in schoon, thans geschilderd metselwerk van twee	

		vensterassen breed met winkelpui uit ca. 1900.	
Burgwal	52	Zeer smalle voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgewolfd zadeldak haaks op de straat; 17 ^{de} eeuw. Lijsgevel in schoon 17 ^{de} -eeuws metselwerk van een vensteras breed met winkelpui uit 1907.	
Burgwal	54	Vermoedelijk twee samengevoegde 17 ^{de} -eeuwse woonhuizen van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat met L-vormige plattegrond en aanbouw van één bouwlaag tegen achterzijde. Symmetrisch ingedeelde tuitgevel uit 18 ^{de} of 19 ^{de} eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed.	
Burgwal	56		Monument
Burgwal	58	Voormalige winkel met bovenwoning op de hoek met de Hagestraat van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat., mogelijk 17 ^{de} -eeuwse kern. Met blokverdeling gepleisterde lijsgevel van twee vensterassen breed met verbouwde winkelpui en afgeschuinde hoek. Twee vensterassen aan de Hagestraat.	
Burgwal	60	In opzet 19de-eeuwse woning op de hoek met de Hagestraat, van één bouwlaag, in 1905 opgehoogd met een verdieping onder een platdak. Met blokverdeling gepleisterde lijstgevel met onregelmatige indeling en afgeschuinde hoek. Open plaats aan achterzijde in 1963 met platdak overbouwd t.b.v. garage	
Burgwal	62-64	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, met vermoedelijk 17 ^{de} -eeuwse kern. Lijstgevel in schoon metselwerk met sobere neorenaissance kenmerken, drie vensterassen breed boven gepleisterde pui.	
Burgwal	66	Pakhuis met bovenwoning uit 1916 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. In historiserende stijl gebouwde trapgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, brede inrijpoort op begane grond.	
Burgwal	68	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Lijsgevel in schoon metselwerk uit 19 ^{de} eeuw van drie vensterassen breed en winkelpui uit 1913. Achter het pand een plaats met aan twee zijden L-vormige bergplaats van één bouwlaag onder een platdak met lichtkappen uit 1933.	
Burgwal	70		Monument
Burgwal	72	Bergplaats met bovenwoning uit 1922 van drie bouwlagen onder een platdak. Gevel in schoon metselwerk in traditionele stijl, uitkragende goot, drie vensterassen breed, waarvan brede inrijpoort op de begane grond	
Burgwal	74	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat uit begin 20 ^{ste} eeuw. Geknikte tuitgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met brede inrijpoort op de begane grond.	
	76-90	Woningen uit 1982	Na 1950
Burgwal	92	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder	

		een mansardedak haaks op de straat uit late 19 ^{de} eeuw. Lijstgevel in schoon metselwerk met sobere neorenaissance kenmerken, drie vensterassen breed met brede inrijpoort centraal op de begane grond.	
Burgwal	94	Bergplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met een schild aan twee zijden. Lijstgevel in schoon metselwerk uit de late 19 ^{de} eeuw met sobere neorenaissance kenmerken, twee vensterassen breed met brede inrijpoort op de begane grond.	
Burgwal	96	Voormalig bierhuis met bovenwoning uit 1904 van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken, drie vensterassen breed met brede inrijpoort centraal op de begane grond. Rechts overbouwde steeg.	
Burgwal	98	Voormalige bergplaats met bovenwoning uit begin 20 ^{ste} eeuw van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak met dwarskap langs de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met siermetselwerk, drie vensterassen breed. Begane grond in 1977 gewijzigd.	
Burgwal	100	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak op de hoek met de Antoniestraat. Lijstgevels, aan de burgwal vier vensterassen breed in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken, middelste assen in middenrisaliet met timpaanvormige beëindiging en blokpilasters. Aan de Antoniestraat drie vensterassen.	
Hagestraat	2	Woonhuis van twee bouwlagen onder mansardedak, haaks op de straat, met sobere, laat 19de-eeuwse lijstgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed. Pui eind 20ste eeuw vernieuwd.	
Hagestraat	4-6	Gebouw van twee bouwlagen hoog onder zadeldak evenwijdig aan de straat met twee boven en twee benedenwoningen. De voorgevel betreft een laat 19de-eeuwse lijstgevel in schoon metselwerk voorzien van hardstenen plint, gepleisterde spekbanden en waterlijst.	
Hagestraat	10-12		Monument
Hagestraat	14	Bedrijfspannd van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat, met topgevel uit begin 20ste eeuw in schoon metselwerk, waarin muizentandfries is opgenomen en hijsbalk in top.	
Hagestraat	16	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, met in schoon metselwerk uitgevoerde lijstgevel uit ca. 1900 in sobere neorenaissance stijl en bijbehorende houten winkelpui.	
Hagestraat	18	Woonhuis van één bouwlaag onder zadeldak, haaks op de straat, met geschilderde 17de-eeuwse klokgevel.	
Hagestraat	22	Woonhuis van één bouwlaag onder een gebroken dak, evenwijdig aan de straat, met lijstgevel in schoon metselwerk uit 1939 en twee dakkapellen.	
Hagestraat	24	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, met in schoon	

		metselwerk uitgevoerde lijstgevel uit begin 20 ^{ste} eeuw en pui uit laatste kwart 20 ^{ste} eeuw.	
Hagestraat	26	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat uit 1937, met in schoon metselwerk uitgevoerde tuitgevel van twee vensterassen breed.	
Hagestraat	28	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgewolfd zadeldak, haaks op de straat, met in schoon metselwerk uitgevoerde lijstgevel van drie vensterassen breed uit eind 19 ^{de} eeuw. Pui in 1961 vervangen. Zijgevel gepleisterd en voorzien van blokverdeling..	
Hagestraat	32	Winkel met bovenwoning van twee en drie bouwlagen (achter, 1932) onder respectievelijk een zadel- en platdak, haaks op de straat, met in schoon metselwerk uitgevoerde topgevel van drie vensterassen uit ca. 1932 met bijbehorende houten winkelpui.	
Hagestraat	34	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgewolfd zadeldak, haaks op de straat, met wit geschilderde baksteen lijstgevel van twee vensterassen breed uit eind 19 ^{de} eeuw. Pui in 1966 gewijzigd.	
Hagestraat	36	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, evenwijdig aan de straat en een mansardedak haaks op de straat, met gepleisterde en van blokverdeling voorziene lijstgevel van twee vensterassen uit tweede helft 19 ^{de} eeuw.	
Hagestraat	38	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, evenwijdig aan de straat, met gepleisterde lijstgevel met winkelpui uit 1928 en uitkragende tweezijdige erker op de verdieping.	
Hagestraat	3	Woonhuis van twee bouwlagen onder zadeldak, evenwijdig aan de straat, met sobere lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw, uitgevoerd in schoon metselwerk en twee vensterassen breed.	B
Hagestraat	5	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, gebouwd in 1910. Voorgevel met overstekende goot, uitgevoerd in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met centrale toegang tot bedrijf.	
Hagestraat	7		Monument
Hagestraat	9	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een aan de straat afgewolfd zadeldak., haaks op de straat met sobere, laat 19de-eeuwse lijstgevel van drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed.	
Hagestraat	11	Bedrijfspannd met bovenwoning en los achterhuis. Beide bouwdelen tellen twee bouwlagen onder een evenwijdig aan de straat geplaatst zadeldak bij het voorhuis en een mansardedak bij het achterhuis. Voorgevel gebouwd ca. 1930 ???? twee vensterassen breed.	
Hagestraat	13	Rond 1900 in sobere neorenaissance stijl uitgevoerd schoolgebouw (gymzaal?) van een bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat.. De toegang bevindt zich links in een aangebouwd, maar bijbehorend portaal. Voorgevel is een topgevel met groot, hoog geplaatst vijflicht en twee	

		vensters in de top. Interieur met ziende kap.	
Hagestraat	17	Woonhuis van twee bouwlagen onder een evenwijdig aan de straat gebouwd zadeldak met laat 19de-eeuwse lijstgevel van twee vensterassen breed.	
Hagestraat	22	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat met 17de-eeuwse klokgevel in schoon metselwerk.	
Hagestraat	29	Woonhuis van een bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat met gepleisterde 17de-eeuwse klokgevel.	
Hagestraat	31	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat met gepleisterde lijstgevel van twee vensterassen breed. Pui in 1991 vernieuwd.	
Hagestraat	33	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder mansardedak, haaks op de straat, met in schoon metselwerk uitgevoerde lijstgevel in neorenaissance stijl.	
Hagestraat	45	Winkel met bovenwoning uit 1907 van twee bouwlagen onder schilddak, haaks op de straat, met in schoon metselwerk uitgevoerde lijstgevel in neorenaissance stijl en bijbehorende houten winkelpui. Tegen de achterzijde een smaller achterhuis van twee bouwlagen onder platdak. Hierachter voormalige bakkerij uit 1934 van een bouwlaag onder platdak.	
Hagestraat	47	Bedrijfspan met bovenwoning van twee bouwlagen onder afgewolfd zadeldak, haaks op de straat, met tot lijstgevel verbouwde 17de-eeuwse trapgevel van twee vensterassen breed.	
Hagestraat	49	Winkel met bovenwoning uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder mansardedak, haaks op de straat, met in schoon metselwerk uitgevoerde lijstgevel in sobere neorenaissance stijl en bijbehorende houten winkelpui.	
Hagestraat	51	Winkel met bovenwoning uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder schilddak, haaks op de straat, met gepleisterde lijstgevel in sobere neorenaissance stijl en bijbehorende houten winkelpui.	
Hagestraat	53	Bergplaats met bovenwoning uit 1998	Na 1950
Hagestraat	55-57	Winkel met bovenwoning uit eind 19de eeuw, van twee bouwlagen onder mansardedak haaks op de straat en zadeldak evenwijdig aan de straat, met lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed. Rechter as als risaliet uitgevoerd. Houten winkelpui.	
Hoogstraat	2	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat met in schoon metselwerk uitgevoerde lijstgevel in schoon metselwerk. Pui 19 ^{de} -eeuws. Verdiepingsgevel 17 ^{de} -eeuws op geprofileerde puibalk, twee vensterassen breed.	
Hoogstraat	4	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat met lijstgevel van twee vensterassen breed en dakkapel in sobere neorenaissance stijl. Winkelpui met portiek uit 1938.	
Hoogstraat	6	Voormalig kaaspakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat met lijstgevel van twee vensterassen breed in neorenaissance	

		stijl. Houten pui in 1921 aangepast.	
Hoogstraat	8	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een in 1936 gemaakt platdak met schild aan de straat. Lijstgevel van drie vensterassen breed in schoon metselwerk, 19 ^{de} eeuw met bijbehorende winklepui en aparte opgang bovenwoning.	
Hoogstraat	12	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat met tuitgevel van twee vensterassen breed in schoon metselwerk, in opzet 17 ^{de} eeuw, met winklepui uit 1927.	
Hoogstraat	14	Hoekhuis met winkel en bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat met lijstgevels in neorenaissance stijl met bijbehorende winklepui.	
Hoogstraat	5	Zie Spaarnwouderstraat 1	
Houtmarkt	47	Voormalige bergplaats voor metselmateriaal uit 1913 van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat. Topgevel in schoon metselwerk, waarvan indeling in 1999 is gewijzigd.	
Houtmarkt	49	Voormalige beneden- en bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel uit late 19 ^{de} eeuw in schoon metselwerk met neorenaissance details, drie vensterassen breed met erker uit 1998 op verdieping en in 1926 gewijzigde begane grond.	
Houtmarkt	53-59	Vier woningen van één bouwlaag onder een doorlopend zadeldak evenwijdig aan de straat en uitgebouwde smallere keuken aan de achterzijde. Elk pand een gepleisterde gevel van twee assen breed met goot op klossen. Bij nr. 57 is de gevel in 1920 met een verdieping opgehoogd.	
Houtmarkt	63	Bergplaats met bovenwoning uit 1936 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Topgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed.	
Houtmarkt	65	Bergplaats met bovenwoning uit 1936 van in opzet drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, in nadien gedeeltelijk voorzien van vierde bouwlaag. Topgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed.	
Janssen van Raaystraat	1	Beneden- en bovenwoning uit 1910, van twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Voorgevel in sobere traditionele stijl met overstekende goot, in schoon metselwerk met vier assen op de begane grond en drie op de verdieping. Hoort bij Kerkhofstraat 23-35.	
Janssen van Raaystraat	2	Beneden- en bovenwoning uit 1910, van twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Voorgevel in sobere traditionele stijl met overstekende goot, in schoon metselwerk met vier assen op de begane grond en drie op de verdieping. Hoort bij Kerkhofstraat 23-35.	

Kerkhofstraat	12-18	Vier huizen met elk een beneden- en bovenwoning uit 1907, van twee bouwlagen onder een doorlopend mansardedak evenwijdig aan de straat. Voorgevels in sobere traditionele stijl met overstekende goot, in opzet in schoon metselwerk en thans deels geschilderd met telkens gespiegelde indeling van vier assen op de begane grond en drie op de verdieping.	
Kerkhofstraat	20	Woonhuis op hoek in 1907 gebouwd en behorend bij Kerkhofstraat 12-18, van één bouwlaag onder een half mansardedak. Voorgevel in sobere traditionele stijl met overstekende goot, in schoon metselwerk, met afgeschuinde hoek waarboven Vlaamse gevel.	
Kerkhofstraat	11-21	Vijf woningen en een berging uit 1991	Na 1950
Kerkhofstraat	23-25	Twee huizen met elk een beneden- en bovenwoning uit 1910, van twee bouwlagen onder een doorlopend mansardedak evenwijdig aan de straat. Voorgevels in sobere traditionele stijl met overstekende goot, in schoon metselwerk met per pand gespiegelde indeling van vier assen op de begane grond en drie op de verdieping. Kopie van Kerkhofstraat 12-18.	
Kerkhofstraat	27-35	Vijf huizen, behorend bij Kerkhofstraat 23-35 met elk een beneden- en bovenwoning uit 1910, van twee bouwlagen onder een doorlopend mansardedak evenwijdig aan de straat. Voorgevels in sobere traditionele stijl met overstekende goot, in schoon metselwerk met per pand gespiegelde indeling van vier assen op de begane grond en drie op de verdieping.	
Koolsteeg	2	Woonhuis van drie bouwlagen onder platdak	Na 1950
Koolsteeg	6	Voormalige boven- en benedenwoning uit 1902 van twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat, samengevoegd in 1977. Gepleisterde lijstgevel van drie vensterassen breed.	
Koolsteeg	8	Bergplaats uit 1953 van één bouwlaag onder platdak.	Na 1950
Koolsteeg	10	Voormalige bergplaats met bovenwoning uit het begin van de 20 ^{ste} eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed. Toegang tot bergplaats in 1978 gewijzigd in venster.	
Koolsteeg	12-20	Vijf woningen uit 1984 van twee bouwlagen onder gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat.	Na 1950
Koolsteeg	26-28	Twee woningen van één bouwlaag onder een zadeldak evenwijdig aan de straat.	Orde 3
Koolsteeg	30	Werkplaats uit 1951 van twee bouwlagen onder zadeldak haaks op de straat.	Na 1950
Korte Spaarne	9	Woonhuis, vermoedelijk in opzet 17 ^{de} -eeuws van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Gepleisterde lijstgevel van drie vensterassen breed, waarin de voordeur in 1909 verplaatst is van het midden naar de zijkant.	

Korte Spaarne	9a	Achterzijde van voormalig pakhuis Spaarnwouderstraat 23, twee bouwlagen hoog onder een platdak. Gepleisterde lijstgevel van drie vensterassen breed, waarvan de begane grond in 1985 nieuw is ingedeeld.	
Korte Spaarne	17	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met een schild aan de straat. Lijstgevel uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed.	
Korte Spaarne	19	Woonhuis uit 1902 van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance details, drie vensterassen breed.	
Lange Herenvest	2	Achtergevel van het voormalige garagebedrijf met bovenwoning Spaarnwouderstraat 142 uit 1927, bestaande uit drie bouwlagen onder een platdak. Gevel in schoon metselwerk met gewijzigde indeling begane grond en vermoedelijk ook verdieping. Drielicht bij de bovenste bouwlaag.	
Lange Herenvest	4	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Lijstgevel van twee bouwlagen hoog en op de verdieping twee vensterassen breed, in schoon metselwerk. De pui is in 1950 vernieuwd en naderhand betegeld. Ook het open erf links, achter Lange Herenvest 6 en 8 is toen overbouwd.	
Lange Herenvest	6	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw. De lijstgevel aan de straat telt op de verdieping drie vensterassen met sluitstenen in de strekken boven de openingen. De pui dateert uit het laatste kwart van de 20 ^{ste} eeuw.	
Lange Herenvest	8-10	Twee voormalige bedrijfspannen met bovenwoning, vermoedelijk uit ca. 1925 van drie bouwlagen onder een platdak met schild en Vlaamse gevels aan de voorzijde. De gevels zijn symmetrisch opgezet met aan weerszijden van de as een toegang tot de voormalige bedrijfsruimte en de opgang naar de bovenwoning. Boven de brede toegang een driezijdige erker, die bij de rechter woning is verdwenen, en een venster. De linkergevel in schoonmetselwerk, met siermetselwerk gedecoreerd. De rechtergevel is nadien gepleisterd.	
Lange Herenvest	12	Voormalig bedrijfspannd met bovenwoning uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder een mansardedak.. Lijstgevel gepleisterd met blokverdeling, twee vensterassen breed met op begane grond de in 1976 tot venster verbouwde bedrijfstoegang en de ingang woning.	
Lange Herenvest	14	Een in 1933 tot garage verbouwde fabriek van een bouwlaag onder een schilddak en een zadeldak evenwijdig aan de straat.	
Lange Herenvest	16	Kort na 1900 gebouwde woning van twee bouwlagen onder een platdak. Gevel in schoon metselwerk met spekbanden met op de begane grond de toegang en een	

		venster en een driezijdige houten erker op de verdieping. Overstekende goot op klossen.	
Lange Hereninvest	18	Voormalig pakhuis met twee bovenwoningen uit 1904 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat en bij eidere hoek een uitbouw van twee bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed op de verdieping. Op de begane grond aan weerszijden van de in 1930 gewijzigde toegang tot het bedrijf de opgang naar de bovenwoningen. Uiterst links de toegang tot een overbouwde steeg. In 1948 is het erf achter het huis grotendeels met een werkplaats bebouwd. Overstekende goot op klossen.	
Lange Hereninvest	20	Benedenwoning met voormalig pakhuis en twee bovenwoningen uit 1906 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden in gele steen, vier vensterassen breed op de verdieping. Op de begane grond links de toegang tot een bovenwoning en de benedenwoning, twee vensters, de toegang van het pakhuis en de opgang van de rechter bovenwoning. Bovenlichten en bovenramen met glas-in-lood. Lijstgoot op consoles en twee oorspronkelijke dakkapellen. Links achter bij eerste opzet behorende uitbouw van twee bouwlagen onder een platdak. Rechts idem achter bovenwoning smallere uitbouw onder platdak op geheel bebouwde begane grond.	
Lange Hereninvest	22	Woning uit 1950 van drie bouwlagen met flauw hellend schild aan de straat. Lijstgevel uit 1969 van twee bouwlagen bestaande uit een met glas en multiplex gevuld houtskelet.	
Lange Hereninvest	24	Van oorsprong laat 19 ^{de} -eeuwse beneden en bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. Gemetselde en wit geschilderde lijstgevel van twee vensterassen breed. De dubbele voordeur is in 1972 vermaakt tot een enkele toegang.	
Lange Hereninvest	26-28	Twee woningen uit de tweede helft van de 19 ^{de} eeuw van één bouwlaag onder een in 1925 aangebracht mansardedak evenwijdig aan de straat. Witgepleisterde gevel met blokverdeling, in samenhang met het verschil in breedte van de woningen ongelijk ingedeeld in drie vensters en twee toegangen ertussen. Tegen nr. 26 een keukenaanbouw uit 1927 met een verdieping uit 1976 onder een platdak en bij nr. 28 een keukenuitbouw onder een platdak uit 1907.	
Lange Hereninvest	30	Voormalig Garagebedrijf met aangrenzende benedenwoning en twee bovenwoningen uit 1927 van drie bouwlagen onder een platdak en tegen rechter zijde een bijbehorende éénlaags uitbouw. Symmetrisch ingedeelde gevel in schoon metselwerk met banden ter hoogte van verdiepingsvloeren. Centraal de opgangen voor beide bovenwoningen en links twee vensters en rechts de brede toegang tot het bedrijfsgedeelte. Op de verdieping twee driezijdige erkers met een venster ernaast. Op de erkers en ertussen siermetselwerk. Vier vensters op de tweede verdieping. Vensters met oorspronkelijke indeling met glas-in-lood in bovenramen. Overstekend dak	
Lange Hereninvest	38	In opzet twee boven- en twee benedenwoningen van drie	

		bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat uit ca. 1900. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee bouwlagen hoog en zeven vensterassen breed, in sobere neorenaissance stijl met spekbanden en segmentbogen boven de gevelopeningen. Pui van het rechter deel (38 zwart) in 1934 gewijzigd met een brede bedrijfstoegang en nieuwe opgang bovenwoning.	
Lange Herenvest	40	Van oorsprong 19 ^{de} -eeuws woonhuis van één bouwlaag onder een afgeplat zadeldak haaks op de straat met afgeplatte topgevel uit 1926 waarvan metselwerk is witgeschilderd. Op de begane grond toegang en links venster met nieuw raam. Tweede venster in top.	
Lange Herenvest	44 t/m 62	In opzet rond 1900 gebouwd als 10 arbeiderswoning van één bouwlaag onder een gemeenschappelijk schilddak evenwijdig aan de straat, met een doorlopende en vermoedelijk gepleisterde lijstgevel waarbij telkens de gevelindeling van een venster en een toegang is gespiegeld. Nadien zijn de huizen individueel verbouwd. Zo zijn nr. 48 en 50 in 1925 voorzien van een tweede bouwlaag onder een platdak en erker op de verdieping. Nr. 54, 58 en 60 hebben in de jaren 80 van de 20 ^{ste} eeuw een houten opbouw aan de voorzijde gekregen en bij verschillende huizen is het venster verbreed. De nummers 44, 46 52 en 56 bezitten nog de oorspronkelijke gevelindeling.	
Lange Herenvest	80 a t/m e	In traditionele stijl uitgevoerd U-vormig woningencomplex uit 1921, opgebouwd uit twee vleugels van twee bouwlagen onder een zadeldak met eindschild langs de Janssen van Raaystraat en de Leliestraat met elk acht woningen en daartussen een éénlaags bouwdeel onder een zadeldak langs en evenwijdig aan de Herenvest met een woning aan weerszijden van een voormalige poortdoorgang. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met een gele steen boven een donker trasraam. Vensters bestaan uit kruis en kloosterkozijnen, die regelmatig over de gevels zijn verdeeld. In het dakvlak nog de oorspronkelijke dakkapellen. De poort is in 1959 versmald tot een gang met voordeur ten voordele van de woning links ervan, die in 1978 inwendig is verbouwd.	Verdient status GM
Lange Herenvest	82-84-86	In opzet drie ca. 1930 gebouwde bedrijfsruimten met bovenwoning van twee bouwlagen onder een doorlopend afgeplat schilddak evenwijdig aan de straat. De gevel met horizontale beëindiging is in opzet uitgevoerd in schoon metselwerk. De begane grond is in 1964 en 1972 betegeld en verdeeld in een brede opening aan de buitenzijde, twee toegangen daarnaast en centraal een breed venster. Op de verdieping heeft elke woning een driezijdige erker met een venster ernaast. Bij nr. 82 en 84 is de oorspronkelijke dakkapel nog aanwezig. Bij 86 is deze vervangen.	
Lange Herenvest	92-94-96	Drie identieke woningen van twee bouwlagen onder één zadeldak evenwijdig aan de straat uit ca. 1900 achter een gemeenschappelijke lijstgevel. Elke woning is twee vensterassen breed met op de begane grond links de voordeur. Bij nr. 92 is het metselwerk wit geschilderd en de pui in 1931 gewijzigd. Bij nr. 94 en 96 is op de gevel nog het bijzondere decoratieve pleisterwerk aanwezig.	

Lange Herenvest	98	Semi permanenten showroom uit 1971 van één bouwlaag onder platdak.	Na 1950
Lange Herenvest	102	Pand van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, dat in 1909 is gebouwd als café met drie bovenwoningen achter lijstgevel van zes vensterassen breed, op de begane grond allen openingen dienstdoende als doorgang, waarvan tweede en vijfde tweemaal zo breed.	
Lange Herenvest	104a-b	Twee woningen onder één kap uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een zadeldak evenwijdig aan de straat met lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen. Elke woning heeft links een venster en rechts de toegang en in het dakvlak een dakkapel van recente datum.	
Lange Herenvest	104c	Woning van twee bouwlagen onder een platdak uit ca. 1900. Lijstgevel met twee vensters en toegang op de begane grond en twee vensters op de verdieping in schoon metselwerk met neorenaissance elementen, waaronder segmentbogen boven de gevelopeningen en betegelde boogvelden.	
Lange Herenvest	104d	Vermoedelijk laat 19 ^{de} -eeuwse hoekwoning van één bouwlaag met links zadeldak haaks op de straat en rechts platdak, waarvan de gevels zijn gepleisterd. In de topgevel links een groot venster op de begane grond en kleiner in de top. De toegang bevindt zich links. De zijgevel aan de Raamsteeg is blind.	
Lange Herenvest	110		Orde 3
Lange Herenvest	112		Orde 3
Lange Herenvest	122	Bedrijfspannd uit 1928, gebouwd voor de N.V CUPREA, technische en luxe metaalindustrie, bestaande uit een kantoorgebouw van twee bouwlagen onder een platdak aan de straat en een tweebeukige hal met sheddaken en mansardedak erachter. De voorgevel aan de straat is uitgevoerd in schoon metselwerk en heeft een horizontale beëindiging waarvan het midden iets is verhoogd. De begane grond telt in opzet drie vensters en een brede doorgang aan de rechter zijde. Het linker venster is naderhand verbouwd tot toegang. Op de verdieping telt de gevel drie vierkante vensters, waarvan de bovenramen in tweeën zijn gedeeld. In het metselwerk zijn twee verdiepte velden waarin boven –lood- en onder, tegen de borstwering van de verdieping ‘pletterij & buizenfabriek’ is geschreven.	
Lange Herenvest	124	Woonhuis uit 1919 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Voorgevel in schoon metselwerk in traditionele stijl, twee vensterassen breed, waarbij de linker as breder is en uitgevoerd met driezijdige erker op de verdieping en Vlaamse gevel op de tweede verdieping.	
Lange Herenvest	126-128	Dubbelpand van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat met schild aan linker zijde uit einde 19 ^{de} eeuw, vermoedelijk gebouwd als bedrijfspannd met bovenwoning en zelfstandige woning. Witgeschilderde baksteen lijstgevel van vijf onregelmatig verdeelde vensterassen op de verdieping met segmentbogen boven de	

		openingen. In de pui bevindt zich links een inrijpoort en centraal twee toegangen tot woningen met bijbehorende vensters.	
Lange Herenvest	134	Bedrijfsgebouw met bovenwoning en achterliggende garagehal. Het bedrijfsgebouw dateert uit ca. 1930 en bestaat uit twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat. De topgevel aan de straat is uitgevoerd in schoon metselwerk. De pui is gelijktijdig met het maken van de garagehal in 1932 vernieuwd en bestaat uit een brede inrijpoort links en een venster met opgang naar de woning rechts. Vier vensters verdelen de gevel op de verdieping en zijn aan de bovenzijde voorzien van keperbogen. In de top een venster met driehoekige bovenzijde.	
Lange Herenvest	136-138	In 1931 gebouwde 'Eerste Haarlemse Vleeschwaren en Conservefabriek' van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat en linker zijde. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk in noordsverband. Het linkerdeel is drie vensterassen breed, voorzien van een topgevel en heeft kruisvensters op de begane grond en een laaddeur met smalle vensters ernaast op de verdieping. Een tweede laaddeur is in de top aanwezig. Rechts is een brede inrijpoort en een zelfstandige opgang naar de verdieping, waar twee driezijdige erkers uit de gevel steken. In het dakvlak twee dakkapellen. Behalve de deuren in de inrijpoort is de gevel ongewijzigd.	
Lange Herenvest	140	In 1904 gebouwde voormalige winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straat. De gevel uit 1904 is uitgevoerd in eenvoudige neorenaissance stijl met aan de linkerzijde een topgevel en rechts een lijstgevel. De begane grond is gepleisterd en voorzien van een blokverdeling. De indeling is hier in de loop van de 20 ^{ste} eeuw gewijzigd. De verdieping telt vier vensterassen en is uitgevoerd in schoon metselwerk met korfbogen boven de vensters en betegeling in de boogvelden.	
Leliestraat	3	Woonhuis van twee bouwlagen onder gebroken tentdak. Lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk met in gele steen sobere neorenaissance kenmerken, drie vensterassen op de verdieping, de toegang en een venster op de begane grond.	
Leliestraat	5 t/m 7B	Vier woningen uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een gemeenschappelijk mansardedak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met in gele steen sobere neorenaissance kenmerken, telkens gespiegeld ingedeeld met een toegang en twee vensters. Elk huis heeft een dakkapel en uitbouw tegen de achtergevel.	
Leliestraat	7C	Voormalige boerderij uit ca. 1900, gelegen achter Leliestraat 5 t/m 7B van één bouwlaag onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Zuidgevel (voormalig woongedeelte) in schoon metselwerk met in gele steen sobere neorenaissance kenmerken.	
Leliestraat	7D-9	Twee woningen uit eind 19 ^{de} eeuw van één bouwlaag	

		onder een gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat. Met blokverdeling gepleisterde lijstgevel met bij elke woning een toegang en venster.	
Leliestraat	9A-B	Twee woningen uit eind 19 ^{de} eeuw van één bouwlaag onder een gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat. Met blokverdeling gepleisterde lijstgevel met bij elke woning een toegang en venster.	
Leliestraat	9C	Woonhuis van twee bouwlagen onder een platdak, in 1975 herbouwd	Na 1950
Leliestraat	11	In 1926 gebouwde boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een platdak. Voorgevel geschilderd metselwerk, twee vensterassen breed met links overstekend dak en rechts flauwe geveltop. Jongere aanbouw tegen achterzijde van één bouwlaag onder een platdak	
Leliestraat	4 t/m 8	Drie woningen uit eind 19 ^{de} eeuw onder een gemeenschappelijke zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel van zes vensterassen breed (twee assen per woning) in schoon metselwerk. Bij nummer 4 is op de begane grond naderhand een inrijpoort gemaakt en de gootlijst gewijzigd.	
Leliestraat	20 t/m 36	10 arbeiderswoningen van één bouwlaag onder een doorlopend zadeldak met gebroken schild evenwijdig aan de straat.	
Lieve Vrouwe Gracht	1-3	Blok uit 1907 op de hoek met de Antoniestraat bestaande uit twee winkels, waarvan in opzet de rechter op de hoek met bovenwoning en de linker met woning op begane grond en een derde woning daarboven van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Gevel in schoon metselwerk met uitkragende goot op klossen en Vlaamse gevel met late neorenaissance elementen. Links twee vensterassen en een tweezijdige erker boven de in laatste kwart 20 ^{ste} eeuw in vensters gewijzigde winkelpui. Rechts vier vensterassen, waarvan één breder ter plaatse van oorspronkelijke etalage, die met de pui in laatste kwart 20 ^{ste} eeuw is gewijzigd. Aan Antoniestraat etalage en op verdieping van oorsprong dichtgemetselde venster nis.	
Raamsteeg	11 t/m 17	Vier huizen uit de late 19 ^{de} eeuw, elk met een boven- en benedenwoning, van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak evenwijdig aan de straat. In schoon metselwerk uitgevoerde lijstgevels met segmentbogen boven de openingen, per pand spiegelbeeldig ingedeeld, twee ongelijke vensterassen breed met op de begane grond beide toegangen en een breed tweelicht venster en op de verdieping een smal en een breed tweelicht venster. Tegen de achtergevels tweelaags aanbouwen onder platdak behorend bij de eerste opzet.	
Raamsteeg	19	Boven en benedenwoning aan de straat van twee bouwlagen onder een mansardedak, gebouwd over een	

		steeg waarin drie huizen (19 C t.m E). Lijstgevel in schoon metselwerk uit ca. 1900 met siermetselwerk, twee toegangen met een venster ertussen op de begane grond en links poortdoorgang. Twee vensters op de verdieping.	
Raamsteeg	21	Voormalige stal, in 1934 verbouwd tot bedrijfsruimte van een bouwlaag onder een platdak en nadien aan de voorzijde voorzien van een verdieping onder platdak	Orde 3
Raamsteeg	6	Mogelijk 18 ^{de} -eeuws woonhuis van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat, met aanbouw tegen de achtergevel uit 1919, welke is vergroot in 1979. Klokgevel in schoon metselwerk.	
Raamsteeg	24	Bedrijfsruimte met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met op begane grond brede inrijpoort en opgang bovenwoning.	
Raamsteeg	26-28	Twee huizen met elke een beneden en bovenwoning van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel met gespiegelde indeling van twee toegangen en een venster op de begane grond en twee vensters op de verdieping. Bij 26 is het venster op de begane grond nadien gewijzigd in een doorgang.	
Sint Antoniesteeg	13/13a, 15/15a	Vier huizen uit de late 19 ^{de} eeuw, elk met een boven- en benedenwoning, van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak evenwijdig aan de straat. In schoon metselwerk uitgevoerde en vervolgens geschilderde lijstgevels, per pand spiegelbeeldig ingedeeld, twee ongelijke vensterassen breed met op de begane grond beide toegangen en een breed tweelicht venster en op de verdieping een smal en een breed tweelicht venster. Tegen de achtergevels tweelaags aanbouwen onder platdak behorend bij de eerste opzet.	
Sint Antoniesteeg	17	Woonhuis van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Gepleisterde, vermoedelijk 19 ^{de} -eeuwse lijstgevel van drie assen breed met links de toegang. 20 ^{ste} -eeuwse aanbouw van twee bouwlagen onder platdak rechts achter.	
Sint Antoniesteeg	18	Werkplaats van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat.. Geschouderde tuitgevel in schoon metselwerk met brede toegang en venster. Venster in top. In 1953 is aan de achterzijde de buitenruimte overbouwd met een platdak.	
Sint Antoniesteeg	20	Woning met werkplaats uit begin 20 ^{ste} eeuw van in opzet één bouwlaag onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, nadien opgehoogd aan de achterzijde met tweede bouwlagen waarbij schild aan de voorzijde is gehandhaafd en voorzien van dakkapel.	
Sint Antoniesteeg	24	Woning uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw van één bouwlaag onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van vier ongelijke assen breed, waarbij tweede as van links breed tweelicht venster	

		en derde as toegang.	
Spaarne	1	Onderkelderd woonhuis op de hoek met de Wijdesteeg van twee bouwlagen onder een aan de voorzijde afgewolfd zadeldak haaks op de straat, in de kern vermoedelijk 17 ^{de} -eeuws of ouder. Lijstgevel uit ca. 1880 in schoon metselwerk van drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed met gedecoreerde strekken boven de openingen. Gevel aan de steeg gepleisterd, drie vensters.	
Spaarne	5	Voormalig pakhuis met bovenwoning uit ca. 1880 van drie bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed met spekbanden, gedecoreerde segmentbogen en als pilasters eindigende muurdammen. Op de verdieping centraal erker uit 1907. Achterliggend erf tot aan Spaanrwouderstraat in 1928 bebouwd met éénlaags bedrijfsruimte.	
Spaarne	9	Voormalige pakhuis van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee bouwlagen hoog met middenrisaliet voorzien van top en oorspronkelijke entree. Sobere neorenaissance kenmerken als spekbanden en sluitstenen. Vensters op begane grond verlengd tot toegangen (1981) en op verdiepingen naar onderen vergroot (1999).	
Spaarne	9a	Woonhuis van één bouwlaag onder een mansardedak haaks op de straat uit rond 1900. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance decoraties, vier assen breed met excentrische risaliet met toegang en Vlaamse gevel. Oorspronkelijke dakkapellen.	
Spaarne	15	Woonhuis van drie bouwlagen onder een mansardedak uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw en smallere bijbehorende aanbouw tegen achtergevel van één bouwlaag onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk, met gepleisterde begane grond, twee ongelijke vensterassen breed, waarvan de smalle aan linkerkant risaleert en voorzien van schilddak. Brede as met drielichten en trapgevel boven lijst.	
Spaarne	21	In opzet waarschijnlijk 17 ^{de} -eeuws woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met wolfseind aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed uit tweede helft 18 ^{de} of eerste helft 19 ^{de} eeuw en pui uit tweede helft 19 ^{de} eeuw.	
Spaarne	25-27	Twee woningen uit 1910 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat en rechts overbouwde poort. Voorgevels in traditionele stijl in schoonmetselwerk gespiegeld, waarbij as vanwege poort excentrisch. Toegang met twee vensters op begane grond en twee venster waarvan één met halfroond balkon op eerste verdieping. Tweede verdieping Vlaamse gevel met tweelicht in top. Rechter pand (27) is vanwege poort op verdieping een vensteras breder en voorzien van oorspronkelijke dakkapel. Tegen achtergevel op begane grond in opzet keuken en serre, welke situatie bij nr. 25 nog aanwezig is. Bij nr. 27 is	

		een recente aanbouw tegen het huis en achter in de tuin gerealiseerd, verbonden door een gang uit 1910.	
Spaarne	33	Pakhuis met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel uit late 19 ^{de} eeuw met neorenaissance kenmerken, drie vensterassen breed met boven middelste as Vlaamse gevel. Pui gepleisterd met blokverdeling en centraal brede toegang. Links opgang naar bovenwoning. Gevel ter hoogte van verdieping in schoon metselwerk en gepleisterde hoekketting, sluitstenen in strekken boven vensters. Vermoedelijk oudere kern.	
Spaarne	41	Werkplaats met twee bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel met neorenaissance kenmerken van drie bouwlagen hoog en vier vensterassen breed waarvan metselwerk geschilderd. Middelste assen vormen op begane grond brede toegang tot bedrijf, die in opzet smaller was met vensters aan weerszijden.	
Spaarne	47	In opzet een woning (links) en kantoor met bovenwoning (rechts) van drie bouwlagen onder een platdak met in opzet een schild aan de achterzijde, in 1998 bij nr 47a (rechts) verwijderd. Lijstgevel uit late 19 ^{de} eeuw met neorenaissance kenmerken in schoon metselwerk en gepleisterde begane grond. Indeling begane grond gewijzigd in 1914 rechts en in 1938. Verschillend uitgevoerde verdieping, met links enkel venster met balkon en rechts venster en erker en beide twee verschillende vensters voor de tweede verdieping, maar doorlopende gootlijst. Tuin achter rechter huis (47a) in 1929 bebouwd, bij linker huis (47b) in 1938. Achter rechter huis een pakhuis van een bouwlaag onder een mansardedak in opzet verbonden door een gang met de straat.	
Spaarne	49	Twee voormalige pakhuizen van drie bouwlagen onder een platdak met in het midden lichtkap, ingrijpend gerenoveerd in 1989 en 1996.	Na 1950
Spaarne	65	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat. Trapgevel uit ca. 1900 met middenrisaliet in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken van drie vensterassen breed. Achter het huis jongere bebouwing van voormalig industrieel complex.	
Spaarne	67	Voormalig pakhuis van drie bouwlagen onder een mansardedak uit 1999, in opzet platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk, in opzet voorzien van kantelen langs bovenzijde, drie vensterassen breed. Begane grond in 1947 gewijzigd met brede doorgang. In 1999 voorzien van lichthof.	
Spaarne	75	Hoekpand met bedrijf en bovenwoning, in opzet van twee bouwlagen onder een platdak, in 1987 voorzien van een derde bouwlaag onder een platdak met schilden langs de straat. Gevels uit ca. 1900 in schoon metselwerk met afgeschuinde hoek, aan het Spaarne zowel Jugendstil als neorenaissance elementen, brede doorgang op de begane grond en driezijdige erker op verdieping.	
Spaarne	197 t/m	Gedeeltelijk onderkelderde R.K. pastorie en kosterswoning	

	221	uit 1929 op een L-vormige plattegrond van twee bouwlagen onder een afgeplat mansardedak, waarbij de kosterswoning in de korte poot aan de noordzijde lager is geplaatst. Gevels met overkragende goot in schoon metselwerk van drie en vier vensterassen aan het Spaarne en vijf vensterassen aan de Lieve vrouwengracht in sobere expressionistische stijl, waarbij met name het risalerende trappenhuis aan de Lieve VrouweGracht en de erker op de afgeschuinde hoek opvallen.	
Spaarnwouderstraat	1	Hoekhuis, gebouwd als bakkerij met bovenwoning in 1908, van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Gevels in schoon metselwerk met verblendsteen in rationalistische stijl, met op de einden Vlaamse gevel en afgeschuinde, risalerende hoek.	
Spaarnwouderstraat	3	Kantoorgebouw met achtergelegen magazijn uit 1910, vergroot met een perceel aan de linkerzijde in 1925 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Voorgevel met knik, uitgevoerd in schoon metselwerk, twee bouwlagen hoog met overstekende goot op klossen en segmentbogen boven de verdiepingvensters. Links van de knik dateert gevel uit 1925 en is één vensteras breed, rechts drie vensterassen, waarvan middelste breder en bij derde bouwlaag voorzien van Vlaamse gevel. Puien vervangen in tweede helft 20 ^{ste} eeuw.	
Spaarnwouderstraat	5	Magazijn van twee bouwlagen onder een platdak met L-vormige plattegrond, waarvan de korte poot evenwijdig aan de straat aan de rechterzijde dateert uit 1928 en de linker haaks op de straat uit 1953. Brut gecementeerde gevel met overstekend dak en brede toegangen op de begane grond. Uit de indeling van de vensters met ijzeren ramen op de verdieping blijkt verschil in bouwfase.	
Spaarnwouderstraat	9a	Bedrijfspannd uit begin 20 ^{ste} eeuw van één bouwlaag onder een mansardedak haaks op de straat. Topgevel in schoon metselwerk met brede toegang uit 1984 en venster erboven.	
Spaarnwouderstraat	9b t/m d	Van oorsprong drie boven- en drie benedenwoningen uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak evenwijdig aan de straat, elk met een uitbouw aan de achterzijde onder een platdak. Benedenwoningen zijn in 1970 samengevoegd tot één woning. Drie identieke symmetrisch ingedeelde lijstgevels in schoon metselwerk met spekbanden van gele verblendsteen, vier assen breed op de begane grond, met in de buitenste de toegangen, en twee assen op de verdieping. Een dakkapel in het dakvlak van elk huis.	
Spaarnwouderstraat	11	Voormalige smederij met in 1932 gemaakte bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Topgevel uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw in schoon metselwerk met links twee oorspronkelijke toegangen en rechts tot doorgang verbouwd venster onder segmentbogen. Drie vensters uit 1932 op de verdieping en twee in de top.	

Spaarnwouderstraat	11b	Voormalig pakhuis uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een mansardedak haaks op de straat. Geschouderde topgevel van twee bouwlagen hoog in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan middelste op de verdieping voormalige laaddeur. Drie toegangen op de begane grond waarvan brede middelste met kanteldeur uit 1996.	
Spaarnwouderstraat	13	In 1923 tot slagerij verbouwd kantoor met bovenwoning en thans geheel woonhuis van twee bouwlagen onder een schilddak evenwijdig aan de straat. Gepleisterde lijstgevel met blokverdeling uit tweede helft 19 ^{de} eeuw, maar mogelijk ouder casco. Gevel onregelmatig ingedeeld met drie vensters en toegang op begane grond en daarboven drie vensters.	
Spaarnwouderstraat	15	Garage met bovenwoning van de Zuid-Hollandse Bierbrouwerij uit ca. 1920 van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Gevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed en op de begane grond brede inrijpoort en opgang bovenwoning.	
Spaarnwouderstraat	17	Bergplaats van twee bouwlagen onder een dwars geplaatste zadeldak aan de straat en een platdak met lichtkappen erachter. Met blokverdeling gepleisterde gevel waarvan de indeling in 1947 is gewijzigd in een brede inrijpoort op de begane grond en laaddeur op de verdieping.	
Spaarnwouderstraat	21	Winkel met bovenwoning uit tweede helft 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk drie vensterassen breed boven een winkelpui uit 1927.	
Spaarnwouderstraat	23	Over de volle diepte van het perceel gebouwd pakhuis uit late 19 ^{de} of begin 20 ^{ste} eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Gepleisterde geschouderde topgevel van drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed met brede inrijpoort op begane grond en centraal op verdieping voormalige laaddeur.	
Spaarnwouderstraat	23A	Bergplaats met bovenwoning uit 1923 van twee bouwlagen onder een platdak. In eenvoudige expressionistische stijl uitgevoerde voorgevel in schoon metselwerk in gele baksteen met spekbanden van geglazuurde steen, op de verdieping voorzien van venster en houten erker. Gave winkelpui uit 1932, aansluitend op pui nr. 25.	
Spaarnwouderstraat	25	Winkel met bovenwoning uit 1932 van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed op de eerste verdieping en vierlicht op de tweede verdieping boven oorspronkelijke gedeeltelijk betegelde pui.	
Spaarnwouderstraat	27	Winkel met bovenwoning uit 1932 van twee bouwlagen onder een schilddak evenwijdig aan de straat. Voorgevel met overstekend goot, drie vensterassen breed met gedeeltelijk betegelde pui, waarvan opzet laatste kwart 20 ^{ste} eeuw gewijzigd. Was vrijwel gelijk aan nr. 25.	
Spaarnwouderstraat	29	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Burgwal uit tweede helft 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Gepleisterde lijstgevel met blokverdeling, drie vensterassen breed. Op de begane	

		grond etalage en opgang bovenwoning. Toegang woning overhoeks. Aan burgwal dubbele etalage en toegang berging, drie vensters op de verdieping.	
Spaarnwouderstraat	35	Winkel met bovenwoning uit 1937 van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Geschouderde tuitgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed en drielicht in top. Pui in 1989 vernieuwd.	
Spaarnwouderstraat	39	Winkel en voormalige garage met bovenwoning uit 1913, behorend bij de stoomroggebroomfabriek H.C. Funke&Zn, van twee bouwlagen onder een platdak. Voorgevel in schoon metselwerk met overstekend dak, vier vensterassen breed, pui verdeeld in tweeën met vulling uit 1972. Links van het huis een steeg. Achterliggende bakkerij in 1972 na brand vervangen door éénlaags vierkant bouwdeel onder platdak.	
Spaarnwouderstraat	41	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de straat in waarschijnlijk 17 ^{de} -eeuws casco. Gepleisterde lijstgevel uit late 19 ^{de} eeuw met blokverdeling, drie vensterassen breed op de verdieping en vier op de begane grond waar de openingen zijn voorzien van wenkbrauwen. Rechts een steeg. Tegen achterzijde éénlaags bouwdeel onder platdak.	
	41A	Voormalige houten droogloods, vermoedelijk in opzet uit begin 20 ^{ste} eeuw, van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat, gelegen achter Spaarnwouderstraat 43 aan het Spaarne	
Spaarnwouderstraat	47	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel waarvan het metselwerk is geschilderd, drie vensterassen breed met sobere neorenaissance details en winkelpui uit jaren '30 van twintigste eeuw.	
Spaarnwouderstraat	49	Winkel met bovenwoning uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk, uitgevoerd met een rode strengperssteen, drie vensterassen breed met gave winkelpui uit 1920. Achter het huis een aanbouw van één bouwlaag onder een platdak van na 1920.	
Spaarnwouderstraat	51	Winkel met bovenwoning van één bouwlaag onder een zadeldak, aan de voorzijde aan het eind van de 19 ^{de} eeuw verhoogd met een verdieping. In de kern vermoedelijk 17 ^{de} -eeuws. Lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met winkelpui uit laatste kwart 20 ^{ste} eeuw. Achter het huis perceel geheel bebouwd met aanbouw van één bouwlaag onder een platdak.	
Spaarnwouderstraat	53	In opzet groot mogelijk 16 ^{de} -eeuws woonhuis van twee bouwlagen onder zadeldak met wolfseind aan de achterzijde, verdeeld in voorhuis met vast achterhuis. Lijstgevel uit eind 19 ^{de} eeuw in schoon metselwerk, drie bouwlagen hoog en vier vensterassen breed, met op de begane grond rechts een bijbehorende winkelpui. Ter hoogte van de zolder zijn de buitenste vensterassen als nissen uitgevoerd.	Verdient status Gemeentelijk monument
Spaarnwouderstraat	59	Winkel met bovenwoning uit eind 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat.	

		Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance decoraties, vier vensterassen breed en gave winkelpui uit 1909. Achter het huis perceel geheel bebouwd met latere aanbouw van gedeeltelijk twee bouwlagen onder een platdak.	
Spaarnwouderstraat	61	Winkel met bovenwoning uit eind 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance decoraties, twee vensterassen breed en gave winkelpui uit ca. 1910. Achter het huis perceel geheel bebouwd met aanbouw van één bouwlaag, grotendeels onder een mansardedak.	
Spaarnwouderstraat	63	Winkel met bovenwoning uit eind 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance decoraties, drie vensterassen breed. Winkelpui uit ca. 1967. Achter het huis perceel achtereenvolgens in 1963 en 1989 geheel bebouwd met aanbouw van één bouwlaag onder een platdak.	
Spaarnwouderstraat	65	Ter plaatse van twee percelen open erf met enkele loodsen	Na 1950
Spaarnwouderstraat	69	Winkel met bovenwoning uit eerste kwart 20 ^{ste} eeuw van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk drie vensterassen breed boven oorspronkelijke pui met aan weerszijden van etalage portiek met toegang. Achter het huis perceel geheel bebouwd met aanbouw van gedeeltelijk twee bouwlagen onder platte daken.	
Spaarnwouderstraat	71	Winkel met bovenwoning in van oorsprong 17 ^{de} -eeuws woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, waarvan voorzijde naderhand gewijzigd met dakschild. 17 ^{de} -eeuwse gevel in 19 ^{de} eeuw gewijzigd tot lijstgevel in schoonmetselwerk, twee vensterassen breed met winkelpui uit 1909. Tuin aan achterzijde.	
Spaarnwouderstraat	73-75	19 ^{de} -eeuws dubbelpand met twee winkels met bovenwoningen van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak haaks op de straat. Gemeenschappelijke lijstgevel van vier vensterassen breed, links geschilderd metselwerk boven winkelpui uit begin 20 ^{ste} eeuw en rechts gepleisterd met blokverdeling boven winkelpui uit jaren '30 van twintigste eeuw. Achter huizen aanbouwen links mogelijk oorspronkelijk rechts uit tweede helft 20 ^{ste} eeuw,	
Spaarnwouderstraat	77-79	19 ^{de} -eeuws dubbelpand met twee winkels met bovenwoningen van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak evenwijdig aan de straat. Aan nr 79 is in de 20 ^{ste} eeuw een pand aan de rechterzijde toegevoegd van één bouwlaag onder een mansardedak haaks op de straat. Met blokverdeling gepleisterde lijstgevel, in opzet vier vensterassen breed en na toevoegen rechter buurpand vijf assen. Links (nr. 75) winkelpui in schoon metselwerk uit ca, 1900 van bier en koffiehuis, rechts winkelpui uit 1978. Achter huizen recente aanbouwen van gedeeltelijk twee bouwlagen onder platte daken.	

Spaarnwouderstraat	85	Winkel met bovenwoning uit eind 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance decoraties, drie vensterassen breed. Winkelpui uit ca. 1927, waaruit de toegang tot de bovenwoning in 1965 is verwijderd. Links naast het huis in 1965 overbouwde steeg. Achter het oorspronkelijke aanbouw van twee bouwlagen onder platdak en jongere van één bouwlaag onder een platdak.	
Spaarnwouderstraat	2	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Hagestraat van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat met schild aan de voorzijde. Lijstgevel in schoon metselwerk uit de 19 ^{de} eeuw, twee vensterassen breed boven aangepaste winkelpui uit 1906.	
Spaarnwouderstraat	4	Woonhuis met boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat met schild aan de voorzijde. De linker helft van het dak is aan de achterzijde verhoogd tot een tweede verdieping met platdak. Gepleisterde lijstgevel van twee vensterassen op de verdieping en drie op de begane grond.	
Spaarnwouderstraat	6	Woonhuis uit 1911 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed en Vlaamse gevel voor midden van dakschild. Pui vermoedelijk in 1928 aangepast voor winkelfunctie op begane grond.	
Spaarnwouderstraat	8	Bergplaats met bovenwoning uit ca. 1900 van drie bouwlagen met bij bovenste bouwlaag uit 1928 aan twee zijden een schild. Lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met siermetselwerk in de boogvelden. Pui in 1912 vernieuwd en ongewijzigd.	
Spaarnwouderstraat	28	Wagenberging met bovenwoning van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met sobere neorenaissance elementen als spekbanden en segmentbogen in verblendsteen. Oorspronkelijke ramen met driedelig bovenlicht.	
Spaarnwouderstraat	30	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk uit tweede helft 19 ^{de} eeuw, drie vensterassen breed met in laatste kwart 20 ^{ste} eeuw gemoderniseerde pui	
Spaarnwouderstraat	32-34	Voormalig bedrijfspand van de N.V. Melkinrichting 'De Landbouw' van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. De voorgevel van twee bouwlagen is uitgevoerd in schoon metselwerk en voorzien van twee Vlaamse gevels. De indeling neigt naar symmetrie met centraal twee brede inrijpoorten en links de opgangen naar de bovenwoningen met op de verdieping een erker en rechts naar het kantoor en pakhuis. Dit laatste deel van het gebouw dateert uit 1925. De woning was al in 1921 gebouwd.	
Spaarnwouderstraat	42	Voormalig pakhuis op hoek met Ossenhoofdsteeg van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, in 1940 verbouwd tot garage met bovenwoning. Gecementeerde	

		afgeplatte topgevel, bekroond met overstekend timpaan uit tweede helft 19 ^{de} eeuw. De indeling van de gevel met inrijpoort en opgang op de begane grond en drie vensters op de verdieping dateert uit 1940. Twee kleine ronde vensters in de top maken deel uit van de eerste opzet. Pui is in 1990 gemoderniseerd.	
Spaarnwouderstraat	44	Pakhuis met bovenwoning van drie bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed en geleed met kordonbanden aan de onderzijde van de vensters. Ramen vervangen, pui met in 1983 gemaakte inrijpoort gecementeerd.	
Spaarnwouderstraat	46	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Gecementeerde lijstgevel uit einde 19 ^{de} eeuw met blokverdeling en drie vensterassen breed. Pui in 1998 vernieuwd op toegang links na.	
Spaarnwouderstraat	48-50	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, waarvan bovenste bouwlaag in 1915 geplaatst. Lijstgevel uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen hoog, twee vensterassen breed in schoon metselwerk met sobere neorenaissance details. Houten winkelpui in expressionistische stijl uit 1927. Tegen de achtergevel eenlaags aanbouw onder platdak en op einde perceel los achterhuis van twee bouwlagen onder zadeldak.	
Spaarnwouderstraat	54	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een plat dak. In sobere expressionistische stijl gebouwde voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, uit ca. 1930 met oorspronkelijke kozijnen, ramen en winkelpui.	
Spaarnwouderstraat	56	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw. Sobere neorenaissance details als spekbanden en sluitstenen in de strekken boven de vensters met T-ramen en glas-in-lood. Houten winkelpui uit bouwtijd gevel.	
Spaarnwouderstraat	62	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed uit ca. 1900 met in siermetselwerk uitgevoerde spekbanden en segmentbogen. Winkelpui uit tweede kwart 20 ^{ste} eeuw. Achter het huis een achterhuis van twee bouwlagen onder platdak, verbonden door een éénlaags bouwdeel, waarmee het perceel nagenoeg volledig is bebouwd.	
Spaarnwouderstraat	66	Eenlaags winkel onder een zadeldak haaks op de straat met aanbouw van een bouwlaag onder platdak aan achterzijde. Vermoedelijk van oorsprong smaller en vergroot door overbouwen steeg aan rechterzijde. Gecementeerde lijstgevel met blokverdeling met op de begane grond winkelpui met centrale toegang en tweede ingang rechts. Twee vensters op de verdieping.	
Spaarnwouderstraat	74	Voormalige café met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Afgetopte voorgevel uit 1913 in	

		schoon metselwerk van twee vensterassen breed met bijbehorende winkelpui. Achter het huis een overbouwde plaats	
Spaarnwouderstraat	80	Hoekhuis, bestaande uit een winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 1924 van twee vensterassen breed met sober siermetselwerk en overstekende goot. Pui in 1987 gemoderniseerd. Zijgevel aan Molensteeg is gecementeerd en voorzien van blokverdeling en heeft een in 1987 vernieuwde of aangepaste vensterindeling.	
Spaarnwouderstraat	82	Voormalig, thans als woning gebruikt café met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met aan de linkerzijde een schild. De voorgevel betreft een waarschijnlijk 17 ^{de} -eeuwse trapgevel die in de 19 ^{de} eeuw is verbouwd tot lijstgevel en gecementeerd. Houten winkelpui uit eind 19 ^{de} eeuw met aan weerszijden van etalage een toegang. Twee vensters op de verdieping met licht gebogen bovenzijde en 4 x 3 roedenramen en enkel venster op de tweede verdieping met 3 x 3 roedenraam.	
Spaarnwouderstraat	88	Winkel met bovenwoning uit 1940 van twee bouwlagen onder een schilddak, haaks op de straat en twee bijbehorende bergplaatsen erachter van één bouwlaag onder een platdak. Winkelpui in schoon metselwerk met spekbanden, centrale toegang (in opzet in portiek) met aan weerszijden een etalage. Drie vensters op de verdieping met nieuwe ramen. Dakkapel uit 1988 in voorste schild. Links van het huis een steeg.	
Spaarnwouderstraat	96	Hoekhuis bestaande uit een Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed uit ca. 1900 met sobere neorenaissance kenmerken als spekbanden en segmentbogen. Winkelpui in derde kwart 20 ^{ste} eeuw gemoderniseerd.	
Spaarnwouderstraat	98	Hoekhuis, bestaande uit een winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de Spaarnwouderstraat. Lijstgevel in schoon metselwerk met aan Spaarnwouderstraat sobere neorenaissance kenmerken en etalage, winkel toegang overhoeks. Gevel aan Nieuwe Spaarnwouderstraat niet gedecoreerd, voorzien van vier brede winkelvensters.	
Spaarnwouderstraat	100	Winkel met bovenwoning uit 1939 van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, smaller twee laags achterhuis onder een platdak en serre uit 1942. Traditionele tuitgevel in schoon metselwerk uit 1939 met bijbehorende winkelpui, drie vensters op de verdieping en één in de top	
Spaarnwouderstraat	102	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak voor en achter derde bouwlaag onder platdak. Traditionele klokgevel in schoon metselwerk uit ca. 1940 met bijbehorende winkelpui en drie vensters op de verdieping en één in de top	
Spaarnwouderstraat	106 ?	Voormalige bergplaats met bovenwoning uit 1920 van drie bouwlagen onder een platdak. Voorgevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen waaronder spekbanden van kalkzandsteen. Toegang tot bergplaats	

		gewijzigd in etalage en portiek voor opgang bovenwoning. Eerste verdieping twee vensters, tweede verdieping één.	
Spaarnwouderstraat	110	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat en platdak erachter. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee bouwlagen hoog uit 19 ^{de} eeuw met één venster en winkelpui uit 2003.	
Spaarnwouderstraat	112	Voormalige woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 19 ^{de} eeuw van drie vensterassen breed en winkelpui uit midden 20 ^{ste} eeuw.	
Spaarnwouderstraat	122	Voormalige woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat uit 1912. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed en winkelpui uit 1927.	
Spaarnwouderstraat	124	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak. Gepleisterde lijstgevel uit ca. 1900 van twee vensterassen breed met rustica imitatie en winkelpui uit 1958.	
Spaarnwouderstraat	126	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder zadeldak met schild aan de straat. Lijstgevel met winkelpui uit ca. 1900. Metselwerk op de verdieping gecementeerd en drie vensterassen breed. Vensters vermoedelijk recent gewijzigd.	
Spaarnwouderstraat	128	Gebouwd 2003	Na 1950
Spaarnwouderstraat	130	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat. Gecementeerde lijstgevel met blokverdeling uit einde 19 ^{de} eeuw, twee vensterassen breed en oculus onder gootlijst. Pui in 2003 vervangen.	
Spaarnwouderstraat	134	Voormalige café met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Lijstgevel uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw met winkelpui uit tweede kwart 20 ^{ste} eeuw. Verdieping in schoon metselwerk met sobere neorenaissance elementen en bijbehorende dakkapel. Achtererf in 1933 overbouwd. Rechts een steeg.	
Spaarnwouderstraat	138	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak uit 1909. Lijstgevel met winkelpui waarin geglazuurde baksteen. Geheel links dichtgemetselde toegang tot steeg. Verdieping gemetseld met oranje verblendsteen, drie vensterassen breed met neorenaissance kenmerken. Overstekende goot op klossen.	
Spaarnwouderstraat	140	Voormalig pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak met schild aan de straat. Voorgevel uit 1921 in schoon metselwerk met bedrijfstoegang en opgang bovenwoning op begane grond en twee vensters op de verdieping	
Spaarnwouderstraat	142	Garage met bovenwoning uit 1927 van drie bouwlagen onder een platdak. Sobere voorgevel in schoon metselwerk met bedrijfstoegang op begane grond en opgang tot bovenwoning. Verdiepingen symmetrisch ingedeeld met twee vensterassen. Gevel beëindigd met overstekende dak op klossen.	
Spaarnwouderstraat	144	Café met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel van twee	

		vensterassen breed in schoon metselwerk met neorenaissance elementen uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw en dakkapel. Pui in historiserende 17 ^{de} -eeuwse stijl in 1944 vervangen. De achtergevel aan de Lange Herenvest betreft een topgevel in schoon metselwerk van twee bouwlagen hoog.	
Spaarnwouderstraat	146-148	Winkel met twee bovenwoningen uit 1932 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. De drie gevels in traditionele stijl zijn uitgevoerd in schoon metselwerk, twee bouwlagen hoog, met aan de Lange Vest en Spaarnwouderstraat een topgevel bij de hoek. De winkelpui loopt door over alle drie de gevels en is nog nagenoeg gaaf.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	1a		na 1950
Nieuwe Spaarnwouderstraat	1b-d	Van oorsprong 1 laags achterbouw onder een platdak uit begin 20 ^{ste} eeuw, behorend bij Spaarnwouderstraat 98. In 1996 voorzien van verdieping met dakschild aan de straat	Orde 3
Nieuwe Spaarnwouderstraat	3-5	Bergplaats met twee bovenwoningen van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk, op de verdieping twee vensterassen breed en spekbanden in siermetselwerk. Begane grond toegangen tot bovenwoningen aan weerszijden van in 1969 gewijzigde inrijpoort. Tegen het pand aan de achterzijde L-vormige bedrijfsruimte 20 ^{ste} eeuw, deels twee bouwlagen hoog.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	7	Bedrijf met bovenwoning uit ca. 1930 van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat. Topgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen op de verdieping. Begane grond opgang bovenwoning en inrijpoort. Bedrijf aan achterzijde over gehele oppervlak perceel uitgebouwd.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	9	Woonhuis van één bouwlaag onder een mansardedak haaks op de straat Ten behoeve van het dak in 1915 aangepaste topgevel met vlechtingen, mogelijk van oorsprong 17 ^{de} -eeuws, met toegang en venster op begane grond en venster in top. Gevelopeningen allemaal naderhand gewijzigd. Tegen achterzijde smallere éénlaags aanbouw uit 1981.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	11	In 1928 tot pakhuis verbouwd woonhuis, mogelijk uit 17 ^{de} eeuw, van één bouwlaag onder een zadeldak met schild aan de straat.. Voorgevel laatste kwart 20 ^{ste} eeuw herbouwd.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	13	Behoort bij Lange Herenvest 30	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	4	Werkplaats met bovenwoning uit 1934 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat.. Voorgevel verdeeld in helft met topgevel links en horizontale beëindiging rechts in schoon metselwerk. Links opgang bovenwoning en twee vensters op begane grond en twee vensters met toiletraam ertussen op de verdieping. Rechts inrijpoort en drie vensters op verdieping.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	6	In 1935 tot pakhuis verbouwde woning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel uit ca. 1900 van twee vensterassen breed met in	

		schoon metselwerk met spekbanden van kalkzandsteen. Begane grond inrijpoort uit 1935.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	8	Tot bergplaats verbouwde woning van één bouwlaag onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel uit 19 ^{de} eeuw in schoon metselwerk met inrijpoort en venster. Uit metselwerk is oorspronkelijke indeling afleesbaar.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	10	Voormalige boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de straat, waarvan de benedenwoning in 1942 is verbouwd tot bergplaats. Lijstgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed op de verdieping. Inrijpoort uit 1942 en opgang bovenwoning op de begane grond.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	12	Bedrijf met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Topgevel in schoon metselwerk uit eerste decennium 20 ^{ste} eeuw, verlevendigd met siermetselwerk. Centraal inrijpoort op begane grond met links opgang bovenwoning en rechts dichtgemetseld venster. Twee vensters op de verdieping en een met driehoekige bovenzijde in de top.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	12a	Vermoedelijk van oorsprong bloembollenschuur, die behoorde bij de verdwenen stadsboerderij op nr. 14, één bouwlaag hoog onder een mansardedak haaks op de straat. Topgevel in schoon metselwerk uit begin 20 ^{ste} eeuw met banden van kalkzandsteen. Verbrede inrijpoort. Venster met driehoekige bovenzijde in de top. Tegen de achterzijde voormalige stal van twee bouwlagen onder platdak uit 1920, die nadien is verlengd.	
Nieuwe Spaarnwouderstraat	14	Dubbele garage uit 1926 van één bouwlaag onder een platdak met twee lichtkappen. Voorgevel in sobere expressionistische stijl met twee brede inrijpoorten met oorspronkelijke deuren en vensters met driehoekige boven- en onderzijde bij de hoeken.	
Spiegelstraat	1	Hoort bij Spaarnwouderstraat 80	
Spiegelstraat	7	Voormalige café met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat met schild aan de voorzijde. Lijstgevel uit laatste kwart 19 ^{de} eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed. Op de begane grond toegang tot bovenwoning en ingang met venster café.	
Spiegelstraat	9	Linker helft van boven- en twee benedenwoningen van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat.. Lijstgevel in 1975 vervangen. Tegen het huis is in 1975 een eenlaags aanbouw onder platdak gemaakt en in 1976 een berging aan de achterzijde van het perceel.	Orde 3
Spiegelstraat	17-27	Zes woningen uit 1976	Na 1950
Spiegelstraat	29-31	Twee pakhuizen met bovenwoningen uit 1926 van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat en achterzijde en achter dieper uitgebouwde begane grond. Voorgevel symmetrisch ingedeeld met van buiten naar binnen een inrijpoort en opgang op de begane grond en erker en venster op verdieping. Linker inrijpoort laatste kwart 20 ^{ste} eeuw verkleind.	

Spiegelstraat	33-35	Voormalige timmerwerkplaats en garage uit 1926 van één bouwlaag onder een platdak met twee lichtkappen. Nr. 33 is nadien tot aan de achterzijde van het perceel verlengd.	Orde 3
Spiegelstraat	37	Hoort bij Lange Herenvest 42	
Spiegelstraat	2	Bedrijf met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de straat. Het dak is in 1968 verwijderd en in 1982 herplaatst. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed, vermoedelijk eerste helft 19 ^{de} eeuw, pui in 1982 gereconstrueerd naar situatie in 1968.	
Spiegelstraat	4	Pakhuis uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Topgevel in schoon metselwerk, drie assen breed met inrijpoort op de begane grond en hijsluik bij de zolder, geflankeerd door venster. Op verdieping enkel vensters, waarvan middelste onder hijsluik uit 1996.	
Spiegelstraat	6-8	Bij Spiegelstraat 4 behorend voormalig pakhuis met paardenstal uit 1906 van twee bouwlagen onder een platdak met uitbreiding van de stal aan de achterzijde uit 1926, verhoogd met een verdieping in 1928. Voorgevel in schoon metselwerk met inrijpoort rechts en twee deuren links, waarvan de linker in opzet venster. Drie vensters en een hijsluik op de verdieping.	
Spiegelstraat	10-12	Twee woonhuizen uit 1976	Na 1950
Spiegelstraat	14	Woonhuis uit 1991	Na 1950
Spiegelstraat	18	Woonhuis uit 2009	Na 1950
Spiegelstraat	20	Woonhuis, mogelijk van oorsprong stadsboerderij, van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat met schild aan de achterzijde. Symmetrisch ingedeelde tuitgevel in schoonmetselwerk uit 19 ^{de} eeuw, met centrale toegang geflankeerd door vensters en twee vensters in top	
Spiegelstraat	22-24	Twee woningen van twee bouwlagen onder een platdak. In opzet huizen uit late 19 ^{de} eeuw van één bouwlaag onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan linker (24) in 1924 en rechter (22) in 1936 een nieuwe voorgevel kregen en met een verdieping zijn verhoogd. Gespiegelde lijstgevels in schoon metselwerk met toegang en twee vensters op begane grond en twee vensters op de verdieping. Bijgebouw in tuin achter 22 uit 1989.	Orde 3
Spiegelstraat	26-28	In opzet rond 1900 gebouwd als 2 arbeiderswoning, gelijk met Lange Herenvest 44-62 van één bouwlaag onder een gemeenschappelijk schilddak evenwijdig aan de straat, met een doorlopende en vermoedelijk gepleisterde lijstgevel waarbij telkens de gevelindeling van een venster en een toegang is gespiegeld. Nadien zijn de huizen individueel verbouwd, ondermeer door maken van een verdieping in 1936 bij nr. 22, 1924 bij nr. 24 en 1976 bij nr. 26.	Orde 3
Vissersbocht	7	Bovenwoning van Spaarnwouderstraat 35	
Vissersbocht	9	1989 gebouwd bij Spaarnwouderstraat 35	Na 1950
Vissersbocht	11-13	Twee woningen uit 1989	Na 1950

Wijdesteeg	2	Achterhuis van Spaarne 1 van twee bouwlagen onder een zadeldak. Gevel in tweede helft 20 ^{ste} eeuw vernieuwd.	Orde 3
Wijdesteeg	3	L-vormige achterhuis van Korte Spaarne 31, bestaande uit een deel van drie bouwlagen onder een schilddak haaks op de steeg en een half zo diep deel van twee bouwlagen onder een als dakteras gebruikt platdak. Gevel gepleisterd en witgeschilderd, voorzien van twee vensters met toegang ertussen en twee vensters op de verdieping. Ramen in 1978 vernieuwd.	

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Bijlage 4 Vissersbocht

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

V I S S E R S B O C H T
V E R B L I J F P L A A T S A A N H E T S P A A R N E



b e l e v i n g s w a a r d e n c e n t r a a l



architectenbureau werner kamp

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Inleiding	4
Doelstelling	6
Conclusies en aanbevelingen	8
Idee bewonersgroep	10
Belevingswaarde als uitgangspunt voor ruimtelijke kwaliteit	12
Verblijfplaatsen aan het Spaarne	14
Historie	22
Locatieanalyse	24
Flankerend beleid	28
Belevingswaarde Vissersbocht	30
Ideevorming Vissersbocht	34
Confrontatie belevingswaarden met de ideevorming	38
Workshop in beeld	42
Colofon	44

VOORWOORD

Allereerst willen wij de bewonersgroep Vissersbocht bedanken voor het in ons gestelde vertrouwen en het open vizier waarmee zij de workshop en de daaruit voortvloeiende ideeën voor de Vissersbocht heeft benaderd. De reikwijdte van de ideeën strekt immers verder dan alleen de openbare ruimte van de Vissersbocht: ze hebben ook invloed op de eigendomspercelen van de omwonenden.

Daarnaast is het dankzij de inspanning van de bewonersgroep Vissersbocht een goed verzorgde middag geworden: een geveegde straat, een hapje en drankje, tafels en stoelen, een gezamenlijk mailadres, het maken en rondbrengen van flyers voor de buurt en het organiseren en varen van bootjes. Allemaal op het eerste gezicht vanzelfsprekende dingen, maar ze moeten maar worden geregeld, in de voor iedereen schaarse vrije tijd!

Ook bedanken wij de ondersteuning vanuit de Wijkraad Burgwal en de Wijkraad Binnenstad: het heeft ertoe geleid dat de workshop in een bredere (namelijk wijkoverstijgende) context kon worden georganiseerd.

Uiteraard zijn wij de vele enthousiaste deelnemers veel dank verschuldigd. Zonder hun inbreng zou het niet mogelijk zijn geweest om op zoek te gaan naar de belevingswaarden en te putten uit een rijke hoeveelheid aan ideeën voor de Vissersbocht.

Tot slot bedanken wij burgemeester Schneiders en de diverse raadscommissies en fractieleden om deze bundel in ontvangst te willen nemen. Het geeft in ieder geval aan dat gemeente Haarlem bewonersparticipatie serieus neemt en anderzijds de verdere ontwikkeling van de binnenstad professioneel ter hand wil nemen. Wij hopen dat belevingswaarden van prominente plekken in de stad ook in de toekomst de aandacht krijgen die ze verdienen: dat ze als leidraad worden genomen voor de ontwikkeling van deze plekken, zodat ze als volwaardige verblijfplaats zullen fungeren. Want Haarlem, stad aan het Spaarne, is toch een stad waar prettig verblijven op één staat?

Haarlem, juni 2010

Werner Kamp en Danny van Leeuwen

INLEIDING

De afgelopen jaren heeft zich een aantal ontwikkelingen rondom de locatie Vissersbocht voorgedaan.

De herbestrating in de bocht naar de Burgwal en de vernieuwing van de Korte Brug hebben een eerste aanzet gegeven tot een kwalitatieve verbetering van de locatie, zowel voor bewoners als passanten.

Daartegenover staat dat de kwaliteit van de locatie in de ogen van omwonenden wordt bedreigd door zaken als (geluids)overlast door ongewenst gebruik, hondenpoep en zwerfvuil. Tot grote ontzetting van omwonenden werd in 2009 vanuit gemeente Haarlem voorgesteld om de Vissersbocht te bestemmen als ligplaats voor de rondvaartboten van de firma Post Verkade, inclusief een horecagelegenheid aan de wal. In november 2009 hebben de direct omwonenden van de Vissersbocht (hierna bewonersgroep genoemd) middels een georganiseerde handtekeningactie de komst van de rondvaartboten afgewend.

Nadien heerste een relatieve radiostilte rondom de plek, maar bewoners wilden de regie in eigen hand houden en onderzoeken welke ontwikkelingen ter plaatse mogelijk zijn en kunnen rekenen op voldoende draagvlak.

Om die reden heeft de bewonersgroep voorgesteld een workshop te organiseren voor bewoners van de Burgwalbuurt en bewoners van de centrumzijde van het Spaarne. Deze workshop is door Werner Kamp van architectenbureau werner kamp en Danny van Leeuwen van atelier100 inhoudelijk vormgegeven.

Deze workshop had tot doel een breed gedragen input van ideeën te verzamelen ter ondersteuning van de herontwikkeling van deze plek. De uitgave die voor u ligt geeft een verslag van deze ideevorming omtrent de inrichting en het voorgestelde toekomstig gebruik van de Vissersbocht.



DOELSTELLING

De beoordeling van de kansrijkheid van ideeën voor de herinrichting van de Vissersbocht op grond van, de uit waarnemingen afgeleide belevingswaarden, dient als doel van deze studie.

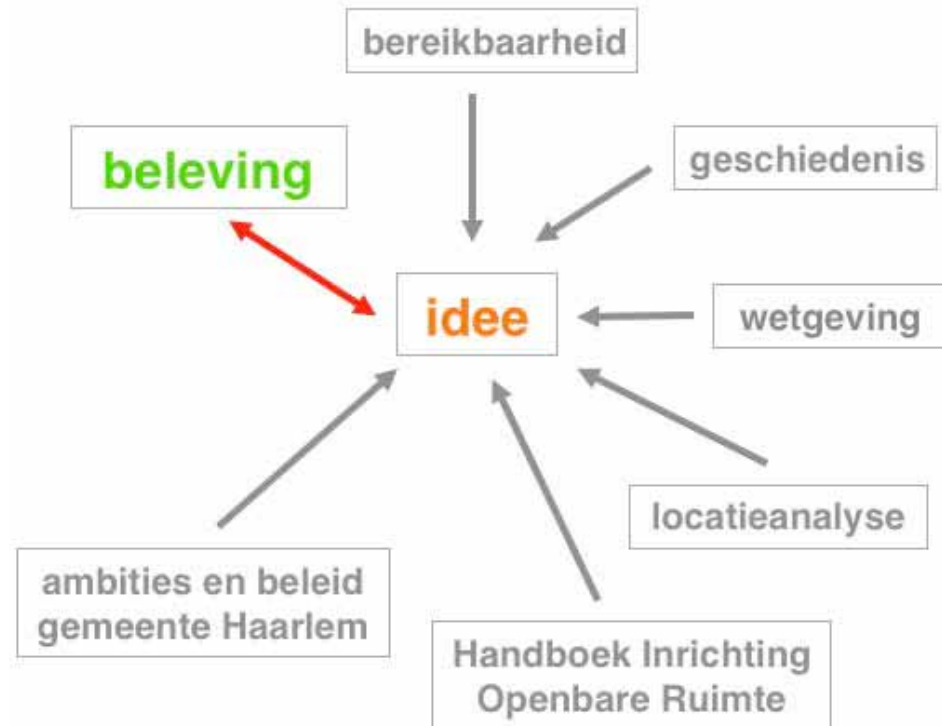
Bij het (her)ontwikkelen van openbare ruimte is er door de toegepaste ontwerp- en werkmethoden en wet- en regelgeving veel aandacht voor de synchrone en diachrone aspecten binnen het stedenbouwkundige ontwerp. De fenomenologische kant dreigt daarentegen nogal eens onderbelicht te blijven. Juist dit laatste aspect kan veel onderbouwing krijgen vanuit de gebruikers van de openbare ruimte. Zij “kennen de plek als geen ander”. In het hoofdstuk “Belevingswaarde als uitgangspunt voor ruimtelijke kwaliteit” wordt dieper ingegaan op deze materie. Naast de aandacht voor structureringsprincipes en ontwikkelingsdynamiek kunnen gebruikerservaringen van de openbare ruimte de ontwikkeling hiervan op een positieve manier beïnvloeden.

Middels het instrument “workshop” worden de deelnemers geprikkeld belevingswaarden op en rond de Vissersbocht te benoemen en te waarderen om zo een beeld te krijgen van de fenomenologische kant van de Vissersbocht.

Naast de belevingswaarden zijn tijdens de workshop enkele door de deelnemers ingediende ideeën voor de Vissersbocht getoetst aan deze gedefinieerde belevingswaarden.

Op deze wijze kan naast de toekomstwaarde (is een idee duurzaam in de tijd te realiseren?), gebruikswaarde (welke doelgroep gebruikt de locatie?) ook aan de hand van de belevingswaarde kaders worden gesteld voor de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Bij gesprekken met bijvoorbeeld de gemeente voor een concretere invulling van de Vissersbocht kan deze studie door de bewonersgroep Vissersbocht worden gebruikt als uitgangspunt en leidraad. Ook de gemeente Haarlem kan met dit document, gesteund worden bij de verdere uitwerking van de invulling van de plek.



Opzet workshop

Na een korte uitleg en introductie in onder meer historie, (gemeentelijk) beleid en een locatieanalyse worden de deelnemers aan de workshop op diverse plekken op/rond de Vissersbocht middels opdrachten gevraagd de locatie te beleven. Meer specifiek: te zien, te horen, te ruiken, te voelen. De plek 'proeven' is in dit geval meer overdrachtelijk op te vatten als een verzameling van de vier hiervoor genoemde zintuigen. Na de route met opdrachten wordt iedere deelnemer gevraagd een idee voor de invulling van de locatie te noteren, om deze vervolgens te waarderen met seizoensgebondenheid en openingstijden.

Wanneer eenmaal alle gegevens zijn verwerkt wordt een discussie gevoerd met de deelnemers naar aanleiding van de confrontatie tussen idee en belevingswaarden. Alle gegevens vormen de voedingsbodem van dit deze uitgave.



CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Conclusies

In het centrum van Haarlem onderscheiden wij een achttal pleinen aan het Spaarne. De Vissersbocht is er een van. De Vissersbocht heeft veel ontwikkelpotentie om te transformeren tot een hoogwaardige verblijfplaats aan het Spaarne.

Wij zien een drietal kansen voor de Vissersbocht:

- . herinrichting van de openbare ruimte conform het HIOR,
- . het toevoegen van een gebruiksfunctie,
- . het benutten van de potentiële schakelfunctie van de plek (tussen binnenstad en wijk).

Wij onderscheiden een tweetal gebruikersgroepen : de wijkbewoners en de (water)recreanten/passanten.

Wij constateren dat de locatie Vissersbocht:

- . voornamelijk in de zomermaanden wordt gebruikt, door de bewoners en (water)toeristen,
- . goed bereikbaar is vanuit het centrum (te voet en per fiets),
- . omzoomd is met ‘achterkanten’ van bebouwing,
- . aan de noord-oost zijde wordt geflankeerd door een potentieel interessante loods,
- . slecht bereikbaar is per auto,
- . slecht bereikbaar is met het openbaar vervoer,
- . goed bereikbaar is vanaf het water,
- . een gunstige bezonning heeft,
- . een uniek uitzicht heeft op de historische binnenstad,
- . een geïsoleerde indruk geeft,
- . een achterstallig beheer van de openbare ruimte kent.

De historie van de plek biedt, anders dan op veel andere plaatsen in de stad, onvoldoende eenduidige houvast om planvorming op te baseren: de plek is door de eeuwen heen op verschillende manieren gebruikt en ingericht.

Voor de Vissersbocht kunnen de volgende positieve en negatieve

belevingswaarden worden afgeleid:

De positieve belevingswaarde:

“De Vissersbocht is een openbare verblijfplaats waar het zicht op het historisch centrum, ondersteund door de beleving van water en de positieve menselijke maat en -interactie de kernkwaliteiten zijn”

De negatieve belevingswaarde:

“De Vissersbocht is een ruwe en versteende openbare ruimte waar anoniem, onbeschat, vervuild en (verkeers)geluidsoverlast de kernwoorden zijn”

Er zijn door de deelnemers 25 ideeën uitgewerkt voor de inrichting van de Vissersbocht. Deze zijn terug te brengen tot een vijftal categorieën:

- . openbare (verblijfs)ruimte,
- . spel en recreatie,
- . maritiem,
- . horeca,
- . kunst en cultuur.

Het overgrote deel van de ideeën heeft een uitgesproken openbaar karakter. De horeca-gerelateerde ideeën betreffen in alle gevallen “lichte daghoreca”, gericht op “gezelligheid” en “kleinschaligheid”. Gebruiksfuncties worden in alle gevallen gecombineerd met een zekere mate van behoud van openbare ruimte. De maritieme functies zijn in alle gevallen ondersteunende voorzieningen. Ze zijn niet gericht op directe verbetering van de verblijfskwaliteit van de plek.

De locatie wordt geschikt geacht voor culturele activiteiten. Ook de realisatie van kunst in de openbare ruimte vormt een veelvuldig terugkerend element.

De ideeën worden een grote mate van seizoenafhankelijkheid toegedicht.

Daarnaast zijn de specifieke gebruiksfuncties met name gericht op de dag, tot uiterlijk zonsondergang.

Na de confrontatie van ideeën en belevingswaarden blijven uiteindelijk de volgende mogelijke ideeën over:

1. Theetuin met kunst aan het water,
2. Terras, buitengalerie met 'gaudibank',
3. Buitengalerie op steiger,
4. Kleine schepen met terras en kleine horeca.

De vier ideeën dragen bij aan de positieve belevingswaarde en dringen de negatieve belevingswaarde terug. De ideeën maken van de Vissersbocht een verblijfplaats die onderscheidend is ten opzichte van de overige locaties aan het Spaarne. Daarbij wordt de relatie tussen het Spaarne en de oever verbeterd en zijn de ideeën van betekenis voor zowel de wijk Burgwal als de stad Haarlem.

De overige ideeën scoren weliswaar in totaliteit minder goed dan de bovengenoemde vier, maar ze kunnen op onderdelen en/of in samenhang met andere ideeën uiteraard wel een positieve bijdrage leveren aan de Vissersbocht.

Tot slot concluderen wij dat de planologische visie van gemeente Haarlem, zoals omschreven in het concept stedenbouwkundig kader van januari 2010, in belangrijke mate aansluit op de uitkomsten van de workshop. De door gemeente Haarlem benoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geen onderwerp van onderzoek geweest in deze workshop. De wijze van inpassing van eventuele planvorming zal uiteraard punt van aandacht zijn voor direct omwonenden omdat dit van directe invloed zal zijn op het woongenot.

Aanbevelingen

1. Wij adviseren gemeente Haarlem de hier opgetekende positieve belevingswaarde van de locatie Vissersbocht vast te leggen in het bestemmingsplan Burgwalbuurt. Het openbare karakter van de locatie alsmede de functie als verblijfplaats aan het Spaarne zijn volgens ons planologisch goed te waarborgen.
2. Wij adviseren gemeente Haarlem de beoogde ontwikkeling van de locatie zoals omschreven in het stedenbouwkundig kader van januari 2010 verder uit te werken, waarbij inrichting en functie overeenkomstig de positieve belevingswaarde wordt verankerd.
3. Wij adviseren de Vissersbocht op te nemen als één van de waardevolle verblijfplaatsen aan het Spaarne, prettig voor bewoners en uitermate geschikt voor het watertoerisme. Zorg evenwel voor een gedifferentieerd gebruik van de diverse (met name in deze rapportage genoemde) verblijfplaatsen aan het Spaarne: hiermee wordt het Spaarne en de Spaarne-oever voor een breed publiek interessant en wordt voorkomen dat er meer van hetzelfde wordt geboden. Gedifferentieerde verblijfplaatsen maken het Spaarne aantrekkelijk en dragen bij aan een positieve beleving van de stad Haarlem.
4. Onderzoek de haalbaarheid naar de feitelijke realisatie en vestiging van de voorkeursfunctie zoals genoemd door de bewonersgroep Vissersbocht.
5. Onderzoek de mogelijkheden om het beheer van de openbare ruimte door de gemeente te verbeteren
6. Wij adviseren de herinrichting van de openbare ruimte op te pakken conform het HIOR. Dit draagt wezenlijk bij aan de opwaardering en de positieve belevingswaarde van de locatie.
7. Gezien de importantie van de architectuur en schaal van de houtloods, moet de loods, in het eindbeeld, altijd kunnen worden samengevoegd met het openbaar terrein. Eventueel toe te voegen bebouwing op de Vissersbocht moet hierop inspelen.

IDEË BEWONERSGROEP

De bewonersgroep heeft de ambitie “van dit pleintje graag iets bijzonders te maken” Men gaf aan daar niet alleen uit te komen. Vandaar dat de ideeën van de deelnemers meer dan welkom waren.

De workshop heeft ertoe geleid dat de bewonersgroep tot een verdere verdieping en uitwerking kon komen van diverse ideeën. Uiteindelijk konden de eerste contouren van een gemeenschappelijk idee worden opgetekend: een idee dat in de ogen van de bewoners een combinatie wordt van de “goede elementen” die tijdens de workshop naar voren zijn gekomen:

Menging van functies

De bewoners zijn bij hun idee vertrokken vanuit een mix van de aangedragen ideeën vanuit de workshop. De wens ligt bij een menging van lichte daghoreca met kunst in de openbare ruimte, een aantrekkelijke (zit)ruimte dicht bij het water en een passantensteiger.

Theetuin

De bewonersgroep heeft een specifiek idee bij deze lichte daghorecafunctie: De realisatie van een transparant gebouw, waarin een theetuin kan worden gerealiseerd die zowel in de zomer als in de winter kan worden bezocht. De oriëntatie van het gebouw is gericht op het Spaarne.

Door de transparantie is het uitzicht vanuit het gebouw daarmee, ook bij minder weer, gewaarborgd. Tevens is het zicht naar de Vissersbocht toe ontdaan van ‘de achterkant-architectuur’. Door toevoeging van een functie krijgt de leefbaarheid van de plek een sterke impuls, waardoor men verwacht de huidige verloedering, anonimiteit en ruwheid terug te dringen.

Kunst in de openbare ruimte

De interactie tussen de functie in het gebouw en het terrein ervoor kan worden versterkt door toevoeging van (wissel)exposities van kunst die zowel binnen als buiten kunnen worden genoten.

Water en groen

Het gebruik van het openbare terrein dat voor het gebouw ligt, zal dicht bij het water worden gesitueerd. Zo is de binding met het water en het uitzicht op het historische centrum nog sterker. Met het behoud van de bestaande bomen blijft de ervaring van groen in stand. De plek straalt een zekere rust uit die aansluit bij de achterliggende woonwijk, in de schaduw van het drukke centrum.

Kade en schepen

Het maritieme karakter kan worden versterkt door voornamelijk lage schepen te laten aanmeren aan de lage kades / steigers en de hogere schepen aan de hogere kades / steigers. Zo blijft het uitzicht behouden en is er meer interactie mogelijk tussen passanten en de openbare ruimte aan wal.

Economische haalbaarheid

Bij elk idee hoort uiteindelijk een onderbouwing van de economische haalbaarheid ervan. In dit stadium zijn een hoop zaken uiteraard nog onbekend: er is nog geen uitgewerkt programma van eisen, er is nog geen ontwerp en er is nog geen exploitatievoorstel. Wat echter zeer hoopgevend is, is dat enerzijds de laatste jaren een aantal initiatieven in de Burgwalbuurt tot succes zijn gebracht door actieve bewoners en sociale partners. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de komst van RIBW-woningen en werkruimten en de Kloosterkeuken. Anderzijds hebben een aantal deelnemers aan de workshop juist voor de exploitatie van de door hun voorgestelde functie al een koppeling gemaakt met (sociale en/of commerciële) exploitanten. Wij kunnen ons dan ook goed voorstellen dat de economische haalbaarheid van dit idee in een vervolgfase nader wordt bestudeerd, gebruikmakend van de hiervoor genoemde intenties en ervaringen.



Gezelligheid



hoogwaardige verblijfplaats aan het Spaarne

Theetuin



BUREAU JEUGDZORG
MOEDERLIJKE

Voor de bewoners wordt de
Vissersbocht zo een van de
mooiste plekken langs het
Sparne. Voor bewoners,
voor passanten,
voor Haarlemmers.



Kleinschaligheid

BUITENKUNST

Inrichtingsprincipe conform het
Handboek Inrichting Openbare Ruimte



Daghoreca

BELEVINGSWAARDE ALS UITGANGSPUNT VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

De veelheid aan factoren en aspecten maken het ontwerpen en ontwikkelen van een openbare ruimte tot een complexe en boeiende uitdaging. Het structureren van de opgave is daarbij van belang. Om de ruimtelijke en functionele samenhang inzichtelijk te maken zijn er talloze werkinstrumenten ontwikkeld.

Een voor de Vissersbocht interessant instrument is middels de typologie van de diachrone -, de synchrone - en de fenomenologische benadering.

Bij de *diachrone benadering* wordt gekeken naar verandering van de openbare ruimte in een tijdperiode. Hoe heeft het gebied zich ontwikkeld in het verleden en hoe kan dat gebied zich gaan ontwikkelen in de toekomst? Dan heeft men het over het opkomen of afnemen van verkeersstromen, bouw en sloop van gebouwen etcetera.

Bij de *synchrone benadering* staan de structureringsprincipes centraal. De schaalniveaus en morfologie van een gebied. Te denken valt hierbij aan hoe gebieden zijn ingedeeld, bijvoorbeeld de grilligheid van een middeleeuwse straat of de strakheid van een Vinexlocatie.

Met name het laatste aspect, de *fenomenologische benadering* is voor de workshop een interessant aspect. Het gaat hierbij om de interrelaties tussen ruimte, gebruik, beleving en betekenis. De eerste twee benaderingswijzen worden vaak geïncorporeerd in het ontwerpproces. Het laatste aspect wil echter nogal eens onderbelicht raken in de dagdagelijkse ontwerppraktijk, gezien de wellicht subjectieve kant, de meer ongrijpbare en lastig op voorhand te definiëren beleving van de nog te creëren openbare ruimte.

De bewonersgroep Vissersbocht had het idee om de buurtgenoten mee te laten denken over het verder ontwikkelen van deze ruimte. Men zou kunnen stellen dat de niet-ingewijden in stedenbouwkundig gedachtegoed een openbare ruimte als het ware “puur” gebruiken en

beleven. Veelal zonder een direct bewustzijn daarvan. In de workshop is getracht deze onderbewuste kennis naar boven te halen om zo de plek, door de ogen van de lokale gebruiker, van zijn positieve en negatieve kwaliteiten te voorzien. Deze kennis kan telkens worden gelegd naast de plannen die in de toekomst worden bedacht. Zo kan, bij het stedenbouwkundig ontwerp, naast de diachrone en synchrone aspecten, het fenomenologische aspect worden gevoed met de directe gebruiks- en belevingswaarden van de direct betrokkenen. Deze input kan een ontwerpende partij, maar ook de gemeente, ondersteunen in de eigen bewustwording van de wisselwerking tussen ruimte, gebruik en betekenis.



VERBLIJFPLAATSEN AAN HET SPAARNE

Stad aan de rivier

Veel historische steden met een rivier binnen de stadsgrenzen hebben in toenemende mate belangstelling getoond voor een herwaardering van de aanwezigheid van dit water. Daar waar in vroeger tijden de aanwezigheid van dit water vooral een functionele betekenis had (het water diende ten behoeve van de scheepvaart en had als zodanig veelal een economische betekenis) is met de komst van alternatieve transportmogelijkheden over de weg en over het spoor een lange tijd de potentie van de rivier onderbelicht.

Dat het water, maar ook de oevers van dit water, kunnen dienen als verblijfplaats is inmiddels wel doorgedrongen. Veel van deze steden zijn zich dan ook steeds meer gaan richten op het water. De oevers zijn in veel gevallen omgevormd tot aantrekkelijke, hoogwaardig ingerichte openbare verblijfplaatsen waar zowel de stadsbewoners als de toeristen gebruik van maken.

Diverse voorbeelden zijn wat dat betreft voorhanden: Wormer aan de Zaan (waar oude industriële pakhuizen deels zijn omgevormd tot wooncomplexen met in de plint horeca / terrasvoorzieningen), Breda met de weer teruggebrachte oude haven, de stad Porto die zich presenteert aan de rivier Douro, Gent aan de Leie en hoewel van een andere schaal ook Kopenhagen, het gebruik van de Maasoever in Rotterdam (Kop van Zuid) en de IJ-oevers in Amsterdam.

Gent



Porto



Kopenhagen



Haarlem aan het Spaarne

*Een grote rivier is het niet en is het ook nooit geweest. Maar voor de geschiedenis van Haarlem staat de betekenis van die rivier, van het Spaarne, buiten kijf. Het Spaarne meandert met zijn S-vormige krul al vele eeuwen door de stad. Veel van de activiteiten die Haarlem groot maakten, waren mogelijk door de ligging aan dit water. Vóór de komst van de spoorwegen en het moderne wegverkeer was het Spaarne de levensader die Haarlem met de wereld verbond.
(bron: noord Hollands archief)*

Wij onderscheiden een aantal plaatsen langs het Spaarne die, gelegen in of nabij het centrum van Haarlem, als verblijfplaats van betekenis kunnen zijn voor de beleving van de kwaliteit van een rivier binnen een historisch stadscentrum:

- I. Drostefabriek
- II. Drijfriemenfabriek
- III. Parkeerterrein Koudenhorn
- IV. Molen De Adriaan
- V. Speeltuin De Glasblazers
- VI. Vissersbocht
- VII. Damstraat
- VIII. Turfmarkt

Deze locaties hebben wij middels een quickscan op een aantal criteria beoordeeld: het karakter van de locatie, het huidige gebruik, de sterkten en zwakten, de relatie met het Spaarne en de mate waarin de Spaarne-oever als verblijfplaats wordt gebruikt.



I Droste

Karakter (beleving)

Herwaardering van industrieel erfgoed

Huidig gebruik

- . Wonen
- . Horeca
- . Cultuur
- . Bedrijvigheid (creative industry)

Sterkte

- . Functiemenging: ineenvlechting van de functies

Zwakte

- . Bereikbaarheid vanuit het centrum
- . Bereikbaarheid per openbaar vervoer

Spaarne(oever)

Het Spaarne maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de (beleving van) de locatie. De oevers worden gebruikt als verblijfsplek in combinatie met cultuur en horeca.



Vissersbocht : verblijfplaats aan het Spaarne

II Drijfriemenfabriek

Karakter (beleving)

Rauwe industriële omgeving, verlaten indruk

Huidig gebruik

- . Fietsenmaker
- . Stadsstrand (stadsstrand Oerkap vanaf 2010)

Sterkte

- . Het Spaarne zal straks 1 op 1 onderdeel
- . Uitmaken van de functie van dit stadsstrand

Zwakte

- . Bereikbaarheid vanuit het centrum
- . Bereikbaarheid per openbaar vervoer
- . Beperkt uitzicht door geïsoleerde ligging

Spaarne(oever)

Het Spaarne maakt straks een onlosmakelijk onderdeel uit van de (beleving van) de locatie. De oever zal worden gebruikt als verblijfplaats. Zicht op de stad is enigszins beperkt door de aanwezigheid van de spoorbrug en het talud.



III Koudenhorn

Karakter (beleving)
Versteende tochtplek

Huidig gebruik

- . Parkeerplaatsen
- . Onderdeel van wandelroute

Sterkte

- . Omvang van de plek biedt kansen voor programma
- . Bereikbaarheid per openbaar vervoer
- . Uitzicht over Spaarne en richting molen De Adriaan

Zwakte

- . Weinig aansluiting bij centrumvoorzieningen
- . Veel autoverkeer
- . Sobere inrichting openbare ruimte

Spaarne(oever)

De Spaarne-oever is deels onttrokken aan het zicht door de huidige begroeiing (heg). Het uitzicht is door de ligging in de bocht bijzonder groot; zowel richting Drostefabriek als richting het centrum.



Vissersbocht : verblijfplaats aan het Spaarne

IV Molen de Adriaan

Karakter (beleving)
Verblijfplaats met historische allure

Huidig gebruik

- . Wonen
- . Horeca
- . Toerisme

Sterkte

- . Inrichting o.b.v. historisch profiel
- . Onderdeel van wandelroute

Zwakte

- . Matig bereikbaar vanuit het centrum
- . Slecht bereikbaar per openbaar vervoer

Spaarne(oever)

Sterke beleving van het Spaarne rondom de molen: plein in het water



Kansen

Exploitatie gebied zal verbeteren door aanleg haven, open graven oude grachten.

V De Glasblazers

Karakter (beleving)

Chaotisch, niet gewortelde plek

Huidig gebruik

- . Speeltuin
- . Buurthuis
- . Wonen

Sterkte

- . De functie voorziet in een lokale behoefte: veilige speelruimte voor kinderen

Zwakte

- . De functie heeft weinig relatie met het Spaarne en is sterk seizoensgebonden

Spaarne(oever)

De Spaarne-oever is afgesloten van het speelterrein (veiligheid kinderen). De relatie Spaarne – oever is daarmee zeer gering.



Vissersbocht : verblijfplaats aan het Spaarne

VII Damstraat

Karakter (beleving)

Verblijfplaats met stadse allure

Huidig gebruik

- . Horeca
- . Wonen
- . Zakelijke dienstverlening
- . Ingang parkeergarage

Sterkte

- . Uitstekend bereikbaar vanaf het centrum
- . Ligging temidden van historisch stadscentrum
- . Functiemenging

Zwakte

- . Ingang parkeergarage
- . Aanwezigheid autoverkeer

Spaarne(oever)

Het Spaarne is goed zichtbaar, de oever maakt echter geen onderdeel uit van de verblijfplaats. Hoewel zichtbaar, wordt de beleving van het Spaarne verstoord door autoverkeer



VIII Turfmarkt

Karakter (beleving)

Passeerplaats in plaats van verblijfplaats

Huidig gebruik

- . Afwikkeling van verkeersstromen
- . Aanlegplaats voor boten

Sterkte

- . Nabijheid van het centrum
- . Bereikbaarheid per openbaar vervoer
- . Bereikbaarheid over het water

Zwakte

- . Versteende, lawaaiige omgeving
- . Geen sprake van “verblijfplaats”

Spaarne(oever)

De aanwezigheid van aanlegsteigers maakt de oever toegankelijk voor watertoeristen. Verkeersdruk op de weg maakt hier de beleving van het Spaarne voor voetgangers nihil: wel zichtbaar, niet bereikbaar.



Om de locaties onderling te kunnen vergelijken hebben we ze vervolgens op een tiental aspecten getoetst (zie tabel). De scores zijn intuïtief tot stand zijn gekomen. Alle tien aspecten wegen in het eindresultaat even zwaar.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Bereikbaarheid ov	1	1	3	2	2	1	3	4
Bereikbaarheid vanuit centrum	1	1	2	2	2	3	4	4
Bereikbaarheid vanaf water	4	1	4	4	1	4	3	4
Historische context	4	2	1	4	1	1	2	1
Gebruik spaarne-oever	4	4	1	4	1	2	2	1
Beleving Spaarne	4	3	4	4	3	4	4	3
Uitzicht vanaf	3	2	4	4	4	4	4	2
Zicht op plek	4	2	2	4	4	4	3	4
Functie draagt bij aan relatie spaarne en oever	4	4	1	4	1	1	2	1
Inrichting openbare ruimte	4	2	2	4	2	2	3	1
Totaal	3,3	2,2	2,4	3,6	2,1	2,6	3,0	2,5
Kansen op verbetering						0,9		
Score na verbetering						3,5		

Tabel : Kwaliteit verblijfplaatsen aan het Spaarne.

- | | | |
|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 1. slecht | I. Drostefabriek | V. Speeltuin De Glasblazers |
| 2. matig | II. Drijfriemenfabriek | VI. Vissersbocht |
| 3. goed | III. Parkeerterrrein Koudenhorn | VII. Damstraat |
| 4. uitstekend | IV. Molen De Adriaan | VIII. Turfmarkt |

Toelichting op de tabel

- . Bereikbaarheid OV: de bereikbaarheid per bus,
- . Bereikbaarheid vanuit centrum: de bereikbaarheid vanaf De Grote Markt; te voet of per fiets,
- . Bereikbaarheid vanaf water: de mogelijkheid om een bootje te kunnen aanmeren,
- . Historische context: de mate waarin historische aspecten (inrichting, gebruik) leidend zijn in de hedendaagse beleving van de locatie,
- . Gebruik Spaarne-oever: de mate waarin de oever meer is dan een scheiding tussen water en land, dus feitelijk als verblijfplaats wordt gebruikt door mensen,
- . Beleving Spaarne: mate waarin de aanwezigheid van het Spaarne wordt ervaren,
- . Uitzicht: het uitzicht vanaf de locatie naar de overzijde cq. naar de omgeving,
- . Zichtbaarheid: de mate waarin de locatie zichtbaar is vanaf de overzijde of vanaf het water,
- . Functie: de mate waarin de functie, dus het gebruik van de plek intrinsiek bijdraagt aan de relatie tussen het Spaarne en de oever (waardoor de aanwezigheid van het Spaarne dus betekenis krijgt),
- . Inrichting openbare ruimte: de materialisatie, de staat van onderhoud,
- . Kansen op verbetering: de optelsom van verbeteringsmogelijkheden van de tien beoordeelde aspecten.

Conclusies

We concluderen dat de Vissersbocht op de beoordeelde 10 aspecten gemiddeld tussen matig en goed scoort. Vergeleken met andere locaties aan het Spaarne kan worden gesteld dat er drie locaties beduidend beter scoren (molen De Adriaan, Droste en Damstraat) en de overige locaties slechter scoren. Opvallend is dat twee beter scorende locaties op bereikbaarheidsaspecten slechter scoren dan de Vissersbocht. Op het aspect "inrichting openbare ruimte" scoren ze alle drie goed tot uitstekend, ze zijn dan ook recent conform de modernste eisen ingericht.

Maar dit is de nulsituatie: de kansen op verbetering zijn voor de Vissersbocht groot. Vooral het gebruik van de Spaarne-oever, de relatie tussen het Spaarne en de oever, alsook de kwaliteit van de openbare ruimte kunnen sterk worden verbeterd. De totale score van de Vissersbocht neemt dan toe: de locatie voegt zich dan bij de top-3 van verblijfplaatsen aan het Spaarne.

HISTORIE

Bij de herinrichting c.q. herontwikkeling van een prominente locatie in een historische binnenstad is het gebruikelijk om de historische context van deze locatie in beeld te brengen. Gezocht wordt naar aanknopingspunten uit het verleden die behoren tot het collectieve geheugen van de stad en die als leidraad voor de herinrichting kunnen dienen. De geschiedenis blijft op die manier voor de bewoners van de stad levend en herkenbaar.

De historie is daarmee een wezenlijk onderdeel van de identiteit van de plek.

De vraag die kan worden gesteld is in hoeverre de geschiedenis van de Vissersbocht als drager kan fungeren voor de toekomstige ontwikkeling.

Wij kunnen ons voorstellen dat, met de toegenomen betekenis van een rivier door een historische binnenstad, qua gebruik in ieder geval die functies uit het verleden in het oog springen die duidelijk zijn verbonden met het Spaarne. Algemeen gezegd gaat het dan om die (afgeleiden van) functies die een relatie kunnen hebben met het huidige (of toekomstig te verwachten) gebruik van het Spaarne. Zoals gesteld in het hoofdstuk "Verblijfplaatsen aan het Spaarne" geldt dat het Spaarne en de Spaarne-oever steeds meer een recreatieve verblijfplaats is geworden: voor bewoners, maar ook voor (water)toeristen en bezoekers.

De geschiedenis van de Vissersbocht is al eeuwen oud. Wij constateren dat de Vissersbocht door de eeuwen heen een wisselende relatie met het Spaarne lijkt te hebben gehad, zowel in de gebouworientatie als in het gebruik. Ook is door de eeuwen heen de locatie bebouwd en onbebouwd geweest.

Een en ander lijkt in sterke mate samen te hangen met de gewijzigde betekenis van het Spaarne voor de stad Haarlem.

Qua bebouwing geven de historische kaarten dan ook een sterk wisselend beeld.



Prent met zicht op Korte Brug met links de Vissersbocht



Historische kaart uit 1550



Historische kaart uit 1578



Foto Oostvest 1965-1975



Foto Houtmarkt uit begin 1900



Historische kaart uit 1646



Historische kaart uit 1827



Foto vanaf het Korte Spaarne 1931



Luchtfoto rond 1970

Vanuit de historie is niet direct een leidend element te benoemen (zoals bijvoorbeeld de molen De Adriaan of de Drostefabriek duidelijk van historische betekenis zijn op de respectievelijke locaties). Uitspraken omtrent de inrichting van de Vissersbocht op basis van historische feiten zijn daarmee arbitrair: het is maar afhankelijk naar welke periode uit de geschiedenis wordt verwezen. Anders dan bijvoorbeeld bij de Drostefabriek waar de invulling van de locatie een creatieve afgeleide is van het oorspronkelijke gebruik (een fabriek waar chocola werd geproduceerd) hebben wij dergelijk uitgesproken functies voor de Vissersbocht niet kunnen vinden. De plek heeft met name een bedrijfsmatig karakter gekend waarbij opslag van goederen, plaats bieden aan de roggebroodfabriek "H. Funke & Zoon", maar ook een louter moerasachtig begroeide oever de invulling verzorgden.



Vissersbocht met links de twee pakhuizen van firma H. Funke & Zoon

LOCATIEANALYSE

Waar we in het gelijknamige hoofdstuk de door ons benoemde verblijfplaatsen aan het Spaarne middels een quickscan hebben beoordeeld, gaan we in dit hoofdstuk wat dieper in op de locatie Vissersbocht.

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan de orde:

Het huidige gebruik, de (inrichting en het beheer van de) openbare ruimte, de bereikbaarheid, de aanwezige, omliggende bebouwing, de bezonning, de zichtbaarheid en tot slot de kansen die wij voor de locatie zien.

1. Gebruik

De locatie Vissersbocht fungeert in eerste aanleg als openbare ruimte en maakt onderdeel uit van een doorlopende wandelroute langs het Spaarne, door de Burgwalbuurt.

Aan het feitelijke gebruik hangt echter een negatieve annotatie: de plek staat bekend als hangplek voor jongeren en alcoholisten en als uitlaatplaats voor honden.

Met name dit gebruik heeft ertoe geleid dat de laatste jaren steeds vaker de wens is uitgesproken de plek nader onder handen te nemen.

Ook is daarbij duidelijk dat wijkbewoners de plek graag in positieve zin als verblijfsplek willen gebruiken; er is immers weinig openbare verblijfsruimte in de wijk.

Tevens is de Vissersbocht ingericht met het oog op het watertoerisme: er zijn aanlegsteigers aanwezig die in de zomermaanden volop worden bezet.

Deze steigers zijn in de wintermaanden door de booteigenaren verlaten, doch worden bij (incidenteel) schaatsweer gebruikt als opstaptelek en bij de intocht van Sinterklaas.

Door het jaar heen is het een plek waar eendjes worden gevoerd door ouders met kinderen en waar vissers hun hengel uitwerpen. Al deze gebruiksvormen vinden voor een belangrijk deel plaats in de eerste meters van de oever. Het inspringende pleintje is, mede

dankzij de aanwezigheid van twee bankjes, de meest anonieme en daardoor voor onwenselijk gebruik meest aantrekkelijke plaats op de Vissersbocht.

2. Openbare Ruimte

De Vissersbocht is vanaf de vernieuwde Korte Brug tot de hoek bij het Spaarne ingericht conform het handboek inrichting openbare ruimte (HIOR) van de gemeente. Vanaf de hoek tot de Houtmarkt is de locatie bestraat met betontegels (formaat 30x30) en scheidt een grasstrook met bomen het voetpad van het water.

Voorts valt op dat de locatie is ingericht met diverse aan het watertoerisme gerelateerde zaken als bewegwijzering, afvalcontainers, elektriciteitsvoorzieningen, e.d.

Op het pleintje staan een tweetal bankjes.

De straatverlichting is recent vernieuwd conform HIOR.

Het beheer van deze openbare ruimte is in meerdere opzichten achterstallig. Het dagdagelijks onderhoud schiet ernstig tekort: er ligt veel zwerfvuil, hondenpoep, onkruid. Daarnaast is het periodiek onderhoud aan straatmeubilair en de kade ontoereikend. Bijgaande foto's geven hiervan een impressie.



3. Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de locatie valt uiteen in een aantal categorieën: auto, openbaar vervoer, fiets en water:

3.1 Auto

De locatie is met de auto slecht bereikbaar: men kan er vanuit de binnenstad zeer slecht komen. Vanaf de oostzijde van de stad is de locatie goed aan te rijden. Er is echter geen mogelijkheid de auto te parkeren of te laden en te lossen. Dit zou op de Houtmarkt moeten gebeuren. Hier wordt echter al voorzien in een zeer groot deel van de parkeerbehoefte uit de wijk. Bovendien is de Houtmarkt een doodlopende straat, hetgeen autobewegingen bemoeilijkt. Ook voor zwaarverkeer en hulpdiensten is de Vissersbocht moeilijk tot niet direct te bereiken. Met name de bereikbaarheid voor toeleveranciers van bedrijven en hulpdiensten verdient nader onderzoek bij verdere ontwikkeling van het gebied.

3.2 OV

De locatie is zeer slecht te bereiken met het openbaar vervoer. Er stoppen geen bussen aan de oostzijde van het Spaarne. De dichtstbijzijnde bushalte ligt bij het Teylers museum aan de centrumzijde van het Spaarne.

3.3 Fiets

De locatie is goed bereikbaar per fiets.

3.4 Te water

De locatie is dankzij de aanlegsteiger goed bereikbaar voor (plezier)vaart.

4. Omliggende bebouwing

De huidige bebouwing aan het pleintje is georiënteerd op de achtergelegen Spaarnwouderstraat. Hierdoor ontstaan aan de Vissersbocht achterkanten. Deze worden middels een schutting en enige kwalitatief lage begroeiing afgescheiden van het pleintje.

De houtloods van de firma Goedhart, op maaiveld onttrokken aan het zicht vanwege voornoemde schutting, is een architectonisch interessant gebouw.

Wij kunnen ons voorstellen dat eventuele ontwikkelingen ter plaatse, middels aanpassingen in de openbare ruimte danwel door toevoeging van een bouwwerk, uiteindelijk “eerherstel” van deze houtloods niet mogen belemmeren c.q. onmogelijk maken. Uiteindelijk is een situatie voorstelbaar waarbij, door gewijzigd gebruik van deze houtloods, de schutting verdwijnt en de loods zich presenteert aan het Spaarne. De gevel van de houtloods is van architectonisch interessante kwaliteit en biedt, bijvoorbeeld qua raam- en deuropeningen, goede mogelijkheden om de binnen-buiten relatie met het pleintje te versterken.

5. Bezinning

Door de vrije ligging op het noordwesten heeft het pleintje in de middag volop zon. Dit is een sterke eigenschap, zeker gelet op het feit dat aan de centrumzijde van het Spaarne terrasvoorzieningen door minder gunstige bezinning zijn beperkt.

6. Zicht en zichtbaarheid

Door de inspringende, geïsoleerde ligging geeft het pleintje een verlaten indruk. Er is weinig tot geen sociale controle mogelijk. Het uitzicht op de historische binnenstad wordt door veel mensen



uniek genoemd: zicht op de Grote of Sint Bavokerk, de Bakenesserkerk, het Teylers museum, de koepelgevangenis, de Gravestenenbrug en uiteraard de naar het noorden toe steeds wijder wordende loop van het Spaarne.

7. Kansen

Wij zien op grond van de door ons gedane locatieanalyse een drietal kansen voor de Vissersbocht:

1. Herinrichting openbare ruimte op basis van het HIOR
2. De toevoeging van een functie
3. schakel tussen binnenstad en wijk

HIOR

Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte heeft zich naar ons inzicht in een korte periode in Haarlem bewezen: veel plekken in (met name het centrum van) de stad zijn door de in het HIOR genoemde inrichtingsprincipes en materiaalkeuzen zienderogen verbeterd.

De Riviervischmarkt, de Oude Groenmarkt en de Kruisstraat zijn hier goede voorbeelden van. Maar ook dichterbij, namelijk tussen de vernieuwde Korte Brug en de Vissersbocht, is het positieve effect van deze inrichting reeds merkbaar. Met name bewoners ter plaatse vinden dit deel van de Vissersbocht beduidend prettiger aanvoelen dan enkele jaren geleden.

Het HIOR biedt naar ons idee dan ook een goede kans om het pleintje bij de Vissersbocht met relatief eenvoudige middelen tot een sterk verbeterde verblijfplaats te maken.

Tijdens de workshop is een bezoek afgelegd aan Molen de Adriaan. Daar zijn de houten kaden direct op gelijke hoogte tegen de beklinkerde wal aangelegd. Dit voorbeeld achten wij kansrijk voor de Vissersbocht.



De kade en steiger op de Vissersbocht.



De kade en steiger op gelijke hoogte bij de molen de Adriaan.

Functies toevoegen

De locatie heeft een dusdanige schaal dat een functie (in een gebouw) realiseerbaar zou kunnen zijn. Inpassing van een functie leidt tot meer leven op de locatie, hetgeen het anonieme karakter van de plek doorbreekt. Bovendien kan dit leiden tot een “voorkant”, georiënteerd op het Spaarne, in plaats van de nu beleefde “achterkant”.

Schakel tussen de oude binnenstad en de Burgwalbuurt.

Er kan gesteld worden dat de Vissersbocht een tweetal te onderscheiden gebruikersgroepen kent: enerzijds de wijkbewoners die de plek het liefst het gehele jaar door (willen) gebruiken als verblijfplaats in hun wijk, anderzijds de (water)toerist / recreant die (met name in de zomermaanden) aanmeert, eventueel op de boot overnacht en de binnenstad te voet bezoekt of ter plaatse geniet van het zicht op de binnenstad.

Deze groepen zullen de locatie mogelijk anders beleven: eerst genoemden als hun eigendom, of in ieder geval het eigendom van hun stad, de tweede groep meer anoniem: ze zijn immers op doorreis.

De kunst is om deze twee onvermijdelijk verschillende benaderingen te verenigen.

Wij zien dit als een kans: het geeft richting aan de mogelijke functies en de wijze van inrichting van de openbare ruimte.

Conclusies

Vanuit de locatieanalyse constateren wij dat de locatie Vissersbocht:

- . voornamelijk in de zomermaanden wordt gebruikt, door de bewoners en (water)toeristen,
- . goed bereikbaar is vanuit het centrum (te voet en per fiets),
- . omzoomd is met ‘achterkanten’ van bebouwing,
- . aan de noord-oost zijde wordt geflankeerd door een potentieel interessante loods,
- . slecht bereikbaar is per auto,
- . slecht bereikbaar is met het openbaar vervoer,
- . goed bereikbaar is vanaf het water,
- . een gunstige bezonning heeft,
- . een uniek uitzicht heeft op de historische binnenstad,
- . een geïsoleerde indruk geeft,
- . een achterstallig beheer van de openbare ruimte kent.

FLANKEREND BELEID

Bij de ideevorming omtrent de inrichting van de Vissersbocht, is het van belang inzicht te hebben in de relevante beleidsterreinen. Het vigerende beleid vindt met name haar weg in de eerder genoemde diachrone en synchrone benaderingen tijdens een ontwerpproces. In de workshop is een aantal van deze beleidsterreinen aan de deelnemers kort toegelicht.

Bestemmingsplan

Gemeente Haarlem heeft de eerste stappen gezet om het vigerende bestemmingsplan Burgwalbuurt, daterend uit 1982, te herzien. Het vigerende bestemmingsplan zet in op een groene oever met daar doorheen een recreatieve langzaamverkeersroute.

Vissersbocht, concept stedenbouwkundig kader

In januari 2010 heeft gemeente Haarlem een eerste concept van het stedenbouwkundig kader opgesteld. De aanleiding hiertoe vormt de totstandkoming van een bestemmingsplan voor het gebied Burgwal. Dit plan zal vooral consoliderend van aard zijn, “waar de Vissersbocht een van de locaties is waar ontwikkelingen mogelijk zijn omdat de potentiële kwaliteiten van de plek nog niet volledig benut zijn”, aldus het document.

Het document dient “als verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden en als input voor de wijzigingsbevoegdheid. Dit document heeft op zichzelf geen formele status”.

De hier geformuleerde planologische visie zet in op “publiekstreckende functies die een relatie hebben met het water.” Te denken valt aan nautische en recreatieve voorzieningen en uitspanningen met terras aan het water (watergelieerde horeca zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant.)

Overig beleid

In voornoemd concept stedenbouwkundig kader wordt als “bestaand beleid” verder genoemd:

Structuurplan Haarlem 2020, Spaarneplan (1995), nota Waterrecreatie (1996) en Kansenkaart waterrecreatie Haarlem”, Beschermd Stadsgezicht en Welstandsregime Binnenstad, daarnaast noemen wij de Gebiedsvisie Oostradiaal.



Plankaart uit de bundel “Vissersbocht, concept stedenbouwkundig kader”
bron: Gemeente Haarlem.



BELEVINGSWAARDE VISSERSBOCHT

Beleving van de plek

Zoals eerder is aangehaald is de workshop als middel gebruikt om de deelnemers de locatie te laten ervaren.

De deelnemers werden gevraagd een, op een blad aangeduide, route te volgen, waarbij er op acht specifieke locaties op en rond de Vissersbocht naar persoonlijke waarnemingen werd gevraagd.

Waarnemingen in de vorm van horen, zien, ruiken en voelen. De deelnemers konden per locatie alle indrukken op hun blad weergeven en vervolgens positief of negatief waarderen.

Eenmaal terug op de Vissersbocht zijn alle waarnemingen verzameld en gerubriceerd onder de vier zintuigen. Hieruit is een top drie gedistilleerd van de best scorende positieve en negatieve zintuiglijke waarnemingen.

De zintuiglijke waardering van de Vissersbocht valt op deze wijze onder te brengen in de op de bladzijde hiernaast staande overzichten.



Zien

Wat op en rond de Vissersbocht visueel als aantrekkelijk of als negatief werd ervaren.

Zien	positief
1.	Uitzicht op historische gevels
2.	Gezelligheid
3.	Water - Groenvoorziening

Zien	negatief
1.	Rommeligheid, vervuiling, gebrekkig onderhoud
2.	Golfplaten schutting met kunstwerk
3.	Aanwezige bedrijven

Horen

Wat op en rond de Vissersbocht auditief als prettig of als onprettig werd ervaren.

Horen	positief
1.	Water
2.	Muziek op boten
3.	Stemmen

Horen	negatief
1.	Verkeer
2.	-
3.	-

Voelen

Wat op en rond de Vissersbocht als prettig of als onprettig werd ervaren.

Voelen	positief
1.	Water
2.	Zon
3.	-

Voelen	negatief
1.	Ruwheid - Verstening
2.	Wind - Onbeschermd
3.	-

Ruiken

Wat op en rond de Vissersbocht qua reukzin als prettig of als onprettig werd ervaren.

Ruiken	positief
1.	Water
2.	-
3.	-

Ruiken	negatief
1.	Brandstofgeuren
2.	-
3.	-

Conclusies

Vanuit de top drie van de verschillende waarnemingen is een positieve belevingswaarde en een negatieve belevingswaarde van de Vissersbocht af te leiden.

Als men kijkt naar de pluspunten voor de vier zintuiglijke waarnemingen, dan kan men concluderen :

“De Vissersbocht is een openbare verblijfplaats waar het zicht op het historisch centrum, ondersteund door de beleving van water en de positieve menselijke maat en -interactie de kernkwaliteiten zijn”

Evenzo kan men dit doen voor de negatieve waarnemingen:

“De Vissersbocht is een ruwe en versteende openbare ruimte waar anoniem, onbeschermt, vervuild en (verkeers)geluidsoverlast de kernwoorden zijn”

Met deze verkregen verschillende belevingswaarden kan verder worden gekeken naar ontwikkelingen van het gebied. Interessant wordt het wanneer de uitkomsten worden gelegd naast de resultaten van de ideeënbladen. Het is op deze wijze goed in te schatten welke bedachte functies of inrichting voor de Vissersbocht aansluiten bij de belevingswaarden van de buurtbewoners. In het hoofdstuk “Confrontatie belevingswaarden met de ideevorming” wordt daar verder op ingegaan.

IDEEVORMING

In totaal zijn door de deelnemers 25 ideeën voor de Vissersbocht ingediend. De deelnemers waren vrij in het aandragen van het idee: dit kon zowel betrekking hebben op gebruik als inrichting van de locatie. Waar het idee een duidelijke gebruiksfunctie betrof, dienden de deelnemers in te schatten in hoeverre het idee door de vier seizoenen kan functioneren. Daarnaast moest worden aangegeven op welke dagdelen de functie actief kan zijn.

Veelal omvatten de ideeën een hoofdfunctie en een aanvullende functie, of wordt het eerstgenoemde idee onder subpunten verder omschreven. De tabel “Onderverdeling ideeën naar categorieën” toont in de eerste twee kolommen het primaire idee en het secundaire idee.

Ter verduidelijking twee voorbeelden:

Het primaire idee is “lichte horeca met terras”, het secundaire idee is “koek en zopie”. Logischerwijs vormt de koek en zopie niet het primaire idee: het is immers zeer incidenteel, namelijk bij schaatsweer, uitvoerbaar, terwijl de lichte horeca met terras op frequentere basis moet kunnen functioneren.

Het primaire idee is theetuin, het secundaire idee is “kunst aan het water”. De theetuin geeft een duidelijke gebruiksfunctie (impliceert ook realisatie en exploitatie) terwijl de kunst een statisch inrichtingselement kan zijn.

Wij hebben vervolgens de ingediende ideeën gecategoriseerd op (functie)groep. Daarbij zijn de volgende groepen onderscheiden:

1. Openbare (verblijfs)ruimte
Hieronder vallen onder meer functies als park, stadsstrand, pleintje, hangplek en groen(*).
(*In alle gevallen konden wij er vanuit gaan dat voorstellen tot realisatie/behoud van “groen” betrekking hadden op de locatie als verblijfplaats. Het enkele geval waar sprake is van groen als inrichting, juist ter voorkoming van verblijf ter plaatse, wordt dit apart vermeld.
2. Spel en recreatie
Speeltuin, skatebaan, etc.
3. Maritiem
Functies met een duidelijke relatie naar de scheepvaart en/of de watersport
4. Horeca
Naast eventuele gebouwde of drijvende vormen zijn ook de terrassen bedoeld
5. Kunst en cultuur
Hieronder wordt zowel verstaan de vestiging van een aan kunst en cultuur gerelateerde functie (galerie, atelier, muziektent, etc.) als kunst in de zin van kunstvoorwerpen in de openbare ruimte.

De indeling in deze groepen is overigens niet absoluut: een speeltuin of skatebaan kan uiteraard ook tegelijk onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. Het accent in het gebruik van deze openbare ruimte (namelijk ten behoeve van spel en recreatie) rechtvaardigt echter het categoriseren van het idee in een afzonderlijke groep.

In de tabel “Onderverdeling ideeën naar categorieën” op de volgende bladzijde zijn deze vijf groepen in de kolommen achter het primaire en secundaire idee weergegeven met de nummers 1 tot en met 5.

Idee	subidee	1	2	3	4	5
Speeltuín	Hangplek volwassenen	x	x			
Skateheuvel + skatebaan			x			
Voorziening scheepvaart (douche, toilet)	Groen	x		x		
Verblijfsruimte buiten	Groen	x				
Strand	Horeca klein	x			x	
Verblijfplek kade	Horeca	x			x	
Theetuin	Kunst aan het water	x			x	x
Brede kade	Meer groen	x				
Strand		x				
Buurtontmoetingsplek		x				
Openbaar atelier, hangplek	Douches, muziektent	x		x		x
Zitplek	Soort wijkcentrum	x				
Hangplek voor jong en oud	Iets met een dakje	x				
Terras, buitengalerie	Beeld van visser aan de wal, gaudibank	x			x	x
Parkje met fontein		x				
Gaudi slingerbank		x				
Buitengalerie op steiger	Groen, beschilderde bankjes, douches	x		x		x
Kunstwerk dat kan worden beklommen		x				x
Open, plek van overdenking	Groen, historisch monument	x				x
Pannenkoekenboot met terras	Meer aanlegsteigers			x	x	
Lichte horeca met terras	Koek en zopie				x	

Kleine schepen, jachten	Vrolijk, klein terras + mini horeca				x	
Postzegelparkje door jongeren uit buurt begeleid aangelegd en onderhouden.		x				
Openbare verblijfsruimte	Hondentoilet	x				
Openbare ruimte, "Moerastuin" zonder bankjes, met een kunstwerk	Gebouwde functie tbv sanitair of onderkomen brugwachters	x		x		

Tabel : Onderverdeling ideeën naar categorieën.

Categorieën:

- 1 : Openbare (verblijfs)ruimte
- 2 : Spel en recreatie
- 3 : Maritiem
- 4 : Horeca
- 5 : Kunst en cultuur

Een aantal elementen valt op. Allereerst dat het overgrote deel van de functies een uitgesproken openbaar karakter heeft. De plek wordt veelvuldig voorgesteld als een echte verblijfplaats, waar inrichting van de openbare ruimte een bepalende rol speelt. Alleen het laatste idee (moerastuin) zet in op een groene ontwikkeling, waar de plek niet als verblijfplaats doch als onderdeel van een doorlopende wandelroute wordt beschouwd.

Daarnaast valt op dat, hoewel men qua karakterisering en gewenste openingstijden (zie verder) terughoudend is in verband met mogelijke overlast, een 7-tal ideeën een relatie hebben met horeca. Er is in alle genoemde gevallen sprake van kleinschalige daghoreca. Men spreekt van "lichte" horeca of noemt horecafuncties die eerder associëren met "gezelligheid" dan met "overlast": wel een vrolijk, klein terras of een theetuin, duidelijk geen café, cafetaria of snackbar.

De komst van een functie wordt in veel gevallen niet uitgesloten, doch vaak gecombineerd met behoud van openbare ruimte. Functies met een maritiem karakter (voorzieningen) worden een aantal keren genoemd.

Opvallend is dat de plek ook een aantal malen als “hangplek” wordt bestempeld; hangplek in de positieve zin van het woord.

De plek wordt een flink aantal keren in verband gebracht met kunst en cultuur: met name de vermeende geschiktheid van de plek ten behoeve van culturele activiteiten (galerie, atelier, muziek) is daarin opvallend.

Wat tevens uit de tabel is op te maken is dat er bij het kiezen voor een specifieke functie vaak gekozen wordt voor situering op het plein of situering direct aan het water. Een keuze houdt per definitie in dat een ingepaste functie een relatie aangaat met het naastliggende open(bare) gebied. Bij het uitwerken van een ontwerp verdient de interrelatie tussen interieur, functie en exterieur aandacht, omdat dit invloed heeft op de belevingswaarden en daarmee op het functioneren van het totale gebied.

Men heeft bij de ideeën ook aangegeven hoe seizoensgebonden de functie is en op welke tijdstippen / dagdelen de functie actief / in bedrijf is. De tabel “Seizoensgebondenheid en mogelijke openingstijden van een functie” geeft dit per functie weer.

Idee	secundaire idee	W	L	Z	H	O	M	A	N
Speeltuin	Hangplek volwassenen	x	x	x	x	x	x	x	
Skateheuvel + skatebaan		x	x	x	x	x	x	x	x
Voorziening scheepvaart (douche, toilet)	Groen								

Verblijfsruimte buiten	Groen	x	x	x	x				
Strand	Horeca klein		x	x	x	x	x	x	
Verblijfplek kade	Hhoreca	x	x	x	x			x	x
Theetuin	Kunst aan het water		x	x	x	x	x	x	
Brede kade	Meer groen	x	x	x	x	x	x	x	x
Strand		x	x	x	x	x	x	x	x
Buurtontmoetingspl.		x	x	x	x			x	x
Openbaar atelier, hangplek	Douches, muziektent	x	x	x	x	x	x	x	
Zitplek	Soort wijkcentrum		x	x	x			x	x
Hangplek voor jong en oud	Iets met een dakje	x	x	x	x	x	x	x	x
Terras, buitengalerie	Beeld van visser a/d wal, gaudibank		x	x			x	x	x
Parkje met fontein			x	x				x	
Gaudi slingerbank									
Buitengalerie op steiger	Groen, beschilderde bankjes, douches	x	x	x	x	x	x	x	x
Kunstwerk dat kan worden beklommen		x	x	x	x	x	x	x	x
Open, plek van overdenking	Groen, historisch monument	x	x	x	x	x	x	x	x
Pannenkoekenboot met terras	Meer aanlegsteigers	x	x	x	x	x	x	x	
Lichte horeca met terras	Koek en zopie	x	x	x	x	x	x	x	
Kleine schepen, jachten	Vrolijk, klein terras + mini horeca	x	x	x	x			x	x
Postzegelparkje door jongeren uit buurt begeleid aangelegd en onderhouden.		x	x	x	x	x	x	x	x
Openbare verblijfsruimte	Hondentoilet								

CONFRONTATIE BELEVINGSWAARDEN MET DE IDEEVORMING

In dit hoofdstuk maken wij een confrontatie tussen de ingediende ideeën en de belevingswaarden zoals zijn afgeleid uit de door de deelnemers aan de workshop benoemde waarnemingen.

Hiermee wordt niet beoogd elk idee op zich te kwalificeren in termen als goed en slecht. Wel beogen wij de consequenties van het idee op de belevingswaarde(n) te doorgronden.

Maar ook, wat doet het idee met de gesignaleerde problemen zoals door ons benoemd in het hoofdstuk “locatieanalyse”?

Tevens beoordelen wij in hoeverre de voorgestelde functies zich laten kwalificeren als “verblijfplaats” en in hoeverre deze functies onderscheidend zijn ten opzichte van de functies op de overige door ons benoemde verblijfplaatsen aan het Spaarne. Ook geven wij aan in hoeverre wij verwachten dat de functie in positieve zin bijdraagt aan de relatie van de locatie met het Spaarne.

Daarnaast beoordelen wij in hoeverre de functie zich specifiek richt op de achterliggende wijk (De Burgwalbuurt) of een bredere betekenis heeft voor (bezoekers en bewoners van) de stad Haarlem.

Ter toelichting op de beoordeling werken we hier een aantal ideeën nader uit:

Speeltuin

Scoort neutraal (0) op de positieve belevingswaarde. Enerzijds wordt deze belevingswaarde door toevoeging van de functie niet versterkt, anderzijds draagt de belevingswaarde niet bij aan de kwaliteit van de functie. Anders gezegd: de functie “spelen” is niet gericht op de benoemde kwaliteiten van de locatie. Het feit dat vanaf een schommel of klimrek uitzicht bestaat op mooie gevels aan de overzijde van het Spaarne is niet relevant voor de beleving van het spelen als zodanig. Andersom wordt door de speeltuin de beleving van de gevels niet versterkt. Hooguit krijgt het onderliggend waargenomen aspect “gezelligheid” een meer geprofileerde betekenis.

Voor de negatieve belevingswaarde geldt min of meer hetzelfde.

Het onderscheidend vermogen van de speeltuin beoordelen wij als negatief: er is immers al een speeltuin op een van de overige plaatsen langs het Spaarne gevestigd. Ergo, meer van hetzelfde en ook nog eens grotendeels in dezelfde buurt.

De betekenis van de speeltuin is op wijkniveau groot, de functie voor de (bezoekers en bewoners van) Haarlem veel minder.

Strand

De aanleg van een stadsstrand is uitermate passend bij de positieve belevingswaarde van de locatie. De negatieve belevingswaarde wordt echter niet zonder aanvullende ingrepen verbeterd: het strand moet onderhouden worden om het niet te laten verrommelen.

Daarnaast fungeert een stadsstrand niet het gehele jaar als verblijfplaats, waardoor de Vissersbocht in de beleving van veel mensen vermoedelijk een onbeschermd, verrommelde, vervuilde en anonieme plek in Haarlem blijft.

Het onderscheidende karakter van de functie is, net als bij de speeltuin, niet aanwezig: er wordt immers op een van de andere locaties aan het Spaarne (Drijfriemenfabriek) een strand gerealiseerd.

De functie heeft zowel voor de wijk als de stad betekenis.

Voorzieningen Scheepvaart

De voorgestelde scheepvaartvoorzieningen dragen niet direct bij aan de verblijfskwaliteit van de locatie; wel aan het gebruik van het Spaarne en indirect aan de positieve visueel waarneembare maritieme kwaliteit.

Indien deze voorzieningen worden gerealiseerd zouden zij idealiter secundair moeten zijn op een hoofdfunctie die wel is gericht op verblijf.

Onderstaande tabel “Confrontatie belevingswaarden met ideevorming” toont de ideeën, geconfronteerd met de verschillende genoemde factoren.

Belangrijk hierbij zijn de zinsneden van de zintuiglijke belevingswaarden nog eens te herhalen:

De positieve belevingswaarde:

“De Vissersbocht is een openbare verblijfplaats waar het zicht op het historisch centrum, ondersteund door de beleving van water en de positieve menselijke maat en -interactie de kernkwaliteiten zijn”

De negatieve belevingswaarde:

“De Vissersbocht is een ruwe en versteende openbare ruimte waar anoniem, onbeschat, vervuild en (verkeers)geluidsoverlast de kernwoorden zijn”

		B+	B-	V	O	Sp	W	S
Speeltuin	Hangplek volwassenen	0	0	+	-	-	+	-
Skateheuvel + skatebaan		-	-	+	+	-	+	-
Voorziening scheepvaart (douche, toilet)	groen	-	0	-	+	+	-	+
Verblijfsruimte buiten	groen	0	+	+	0	+	+	+
Strand	Horeca klein	0	+	+	-	+	+	+
Verblijfplek kade	horeca	+	+	+	0	+	+	+
Theetuin	Kunst aan het water	+	+	+	+	+	+	+
Brede kade	Meer groen	+	+	+	0	+	+	+
strand		0	+	+	-	+	+	+
Buurtontmoetingsplek		0	+	+	+	0	+	-
Openbaar atelier, hangplek	Douches, muziektent	0	0	+	+	+	+	+
zitplek	Soort wijkcentrum	0	+	+	-	0	+	+

Hangplek voor jong en oud	Iets met een dakje	0	0	+	-	+	+	-
Terras, buitengalerie	Beeld van visser aan de wal, gaudibank	+	+	+	+	+	+	+
Parkje met fontein		0	0	+	+	0	+	+
Gaudi slingerbank		+	+	+	+	0	+	+
Buitengalerie op steiger	Groen, beschilderde bankjes, douches	+	+	+	+	+	+	+
Kunstwerk dat kan worden beklommen		+	0	+	+	-	+	+
Open, plek van overdenking	Groen, historisch monument	+	0	+	+	0	+	-
Pannenkoekenboot met terras	Meer aanlegsteigers	-	-	+	+	+	+	+
Lichte horeca met terras	Koek en zopie	+	+	+	0	+	+	+
Kleine schepen, jachten	Vrolijk, klein terras + mini horeca	+	+	+	+	+	+	+
Postzegelparkje door jongeren uit buurt begeleid aangelegd en onderhouden.		0	+	+	+	0	+	-
Openbare verblijfsruimte	hondentoilet	-	-	-	+	-	0	0
Openbare ruimte, “Moerastuin” zonder bankjes, met een kunstwerk	Gebouwde functie tbv sanitair of onderkomen brugwachters	-	0	-	-	-	0	0

Tabel: Confrontatie belevingswaarden met ideevorming.

- B+ : de positieve Belevingswaarden van de Vissersbocht,
- B- : de negatieve Belevingswaarden van de Vissersbocht,
- V : is het idee een Verblijfplaats,
- O : Onderscheidend t.o.v. overige locaties aan het Spaarne,
- Sp : binding met het Spaarne,
- W : binding met de achterliggende Wijk,
- S : binding met de Stad.

Conclusies

Uit tabel “Confrontatie belevingswaarden met ideevorming” kan worden geconcludeerd dat er vijf ideeën zijn die op alle onderscheiden aspecten positief scoren:

1. Theetuin met kunst aan het water,
2. Terras, buitengalerie met gaudibank,
3. Buitengalerie op steiger,
4. Kleine schepen met terras en kleine horeca.

Hoewel de “Gaudibank” uit de tabel op alle aspecten ook een positieve score heeft, kan hierbij toch een kanttekening geplaatst worden. Er wordt in dit voorstel namelijk geen directe gebruiksfunctie toegevoegd, terwijl in het hoofdstuk “locatieanalyse” dit juist als een kans voor de Vissersbocht is benoemd.

De vier ideeën dragen bij aan de positieve belevingswaarden en dringen de negatieve belevingswaarde terug. Het zijn echte verblijfplaatsen die onderscheidend zijn ten opzichte van de overige locaties aan het Spaarne. Daarbij wordt de relatie tussen het Spaarne en de oever verbeterd en zijn de ideeën van betekenis voor zowel de wijk Burgwal als de stad Haarlem.

De overige ideeën scoren weliswaar in totaliteit minder goed dan de bovengenoemde vier, maar ze kunnen op onderdelen en/of in samenhang met andere ideeën uiteraard wel een positieve bijdrage leveren aan de Vissersbocht.

theetuin

kleine schepen

buitengalerie met “gaudibank”

terras

buitengalerie op steiger

kleine horeca

kunst aan het water

WORKSHOP IN BEELD







atelier 100 is een multidisciplinair bureau voor stedelijke (her)ontwikkelingsopgaven.

Wij werken op projectbasis met ervaren professionals en jong afgestudeerden aan vraagstukken op het gebied van stedelijke vernieuwing, revitalisering, transformatie en conceptontwikkeling.

atelier 100 verbindt de wereld van ontwerpers en tekenaars aan de wereld van juristen en rekenaars en maakt doordachte concepten gekoppeld aan verantwoorde exploitaties.

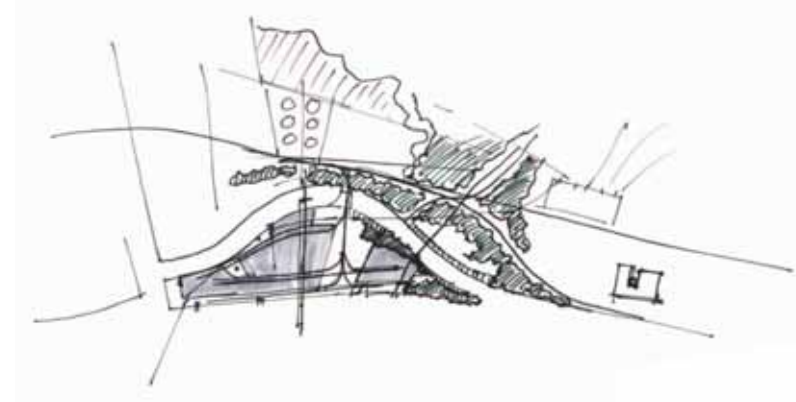
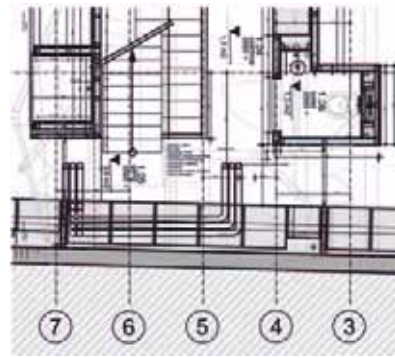
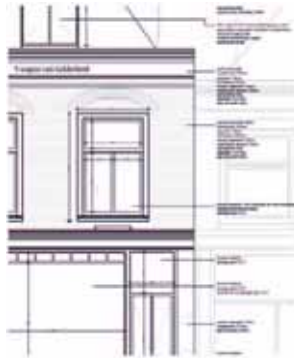
Wij zijn gevestigd in Haarlem, in een van de leukste straatjes van de Burgwalbuurt.

Spaarnwouderstraat 100
2011 AG HAARLEM

www.atelier100.nl

m: 06 - 30 79 17 90

architectenbureau werner kamp



architectenbureau werner kamp is een architectuurstudio gevestigd in het centrum van Haarlem. Het bureau richt zich op een breed scala aan opgaven voor zowel de private als de overheids- en utilitaire sector. Nieuwbouw, restauratie, renovatie, herontwikkeling, inrichting van openbare ruimte, maar ook kunstwerken vallen binnen ons werkgebied.

Onze werkwijze vindt haar vertrekpunten in de analyse van de vraagstelling van de opdrachtgever in relatie tot de betreffende locatie. Binnen het ontwerp wordt er steeds gewerkt naar een hoge kwaliteit van onder andere ruimtelijkheid, lichtinval, materialisatie en detaillering. Tegelijkertijd worden proces en kosten niet uit oog verloren. Onze overtuiging ligt tevens in duurzaam bouwen.

Naar gelang de grootte en complexiteit van de opdracht worden teams gevormd die, waar nodig, aangevuld worden met externe specialisten op het gebied van constructie, bouwfysica en installatietechniek, maar ook op het terrein van bijvoorbeeld (beeldend) kunstenaars en grafisch vormgevers.

Voor meer informatie over architectenbureau werner kamp verwijzen wij u graag naar onze website www.wernerkamp.nl. U kunt ons ook bereiken via de onderstaande gegevens.

Spaarnwouderstraat 71
2011 AC Haarlem

t f 023-540.68.18
m 06-15.44.14.89

e info@wernerkamp.nl
i www.wernerkamp.nl

COLOFON

Deelnemers aan de workshop op zaterdag 24 april 2010
in willekeurige volgorde:

Y. van Zelst
J. de Jong
E. en T. Haneklaus
J. en A. Spaans
H. Terwindt
M. Lamers
Ch. Perukel
C. Verschoor
M. Middelbeek
S. Jenkins
B. Schavemaker
M. van Slooten
W. Schipper
T. en R. van Kooten
M. en W. van den Bos
Th. Smit
T. Terreehorst
A. Vogel (rondvaren deelnemers)

Bewonersgroep Vissersbocht in willekeurige volgorde:

A. Posselt
R. Nelemaat
J. van Dijk
S. Goedhart
T. Steensma
F. Bettenhausen
M. Wanders
K. Bijl

De vormgeving van deze uitgave alsmede alle in deze uitgave opgenomen
fotografie en (schets)ontwerpen zijn afkomstig van
architectenbureau werner kamp en atelier 100,
met uitzondering van:

blz.	11 en 14	Flickr.com, Google.com en architectenbureau werner kamp
blz.	22 en 23	“De Burgwalbuurt - B. Speet e.a.”, Beeldbank Noordholland
blz.	28 en 29	Gemeente Haarlem
blz.	7, 42 en 43	R. Nelemaat

architectenbureau werner kamp en atelier 100 hebben bij hun werkzaamheden
de zorgvuldigheid in acht genomen die kan worden verwacht. Aan de
getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Niets uit deze uitgave mag op enigerlei wijze worden gekopieerd of
vermenigvuldigd, zonder toestemming van de auteurs en eigenaren van
auteursrecht.



Gezelligheid



hoogwaardige verblijfplaats aan het Spaarne

Theetuin



BUREAU JEUGDZORG
WILLEM HOLLANDS

Voor de bewoners wordt de
Vissersbocht zo een van de
mooiste plekken langs het
Sparne. Voor bewoners,
voor passanten,
voor Haarlemmers.



Kleinschaligheid

BUITENKUNST



Inrichtingsprincipe conform het
Handboek Inrichting Openbare Ruimte



Daghoreca

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Regels

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.2 **aanbouw en uitbouw:**

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

1.3 **aanduiding:**

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

1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 **aanlegvergunning:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

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 atelier**
een gebouw of deel van een gebouw; dat bestemd is voor de uitoefening van een beroep in de culturele sector.
- 1.15 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 1.16 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.17 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie.
- 1.18 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of verzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.19 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.
- 1.20 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

- 1.21 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.
- 1.22 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.
- 1.23 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.24 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP1080003-003 met de bijbehorende regels.
- 1.25 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.26 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.
- 1.27 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan, en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.28 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.
- 1.29 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.30 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.

- 1.31 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.32 bouwmarkt:**
een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak (VVO) van minimaal 1000 meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.
- 1.33 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.34 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.35 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.36 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.
- 1.37 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.
- 1.38 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.39 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.40 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.41 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

- 1.42 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.43 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 1.44 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 1.45 ensemble:**
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.46 evenement:**
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.
- 1.47 gastouderopvang**
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.48 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.49 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.
- 1.50 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.51 hoogtescheidingslijn:**
een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 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.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 horecaschip:

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

1.58 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.

1.59 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.60 intensieve veehouderij:

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond ter plaatse als productiemiddel.

1.61 jachthaven:

lig- en bergplaats van pleziervaartuigen.

1.62 jachtwerf:

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

1.63 kamerverhuurbedrijf:

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

1.64 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.

1.65 kantoor:

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

1.66 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.67 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.

1.68 kiosk:

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

1.69 kunstwerk:

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

1.70 molenbiotoop:

de vrije ruimte rondom een molen i.v.m. de windvang.

1.71 natuurwaarden:

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

1.72 nieuwbouw:

nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.

1.73 onderdoorgang/overbouw:

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

1.74 orde 1 bouwwerken:

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

1.75 orde 2 bouwwerken:

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

1.76 orde 3 bouwwerken:

orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die qua schaal en detaillering passen in de omgeving, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

1.77 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.

1.78 plan:

het bestemmingsplan Burgwal (bp 1080002) van de gemeente Haarlem.

1.79 plat dak:

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

1.80 prostitutie:

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

1.81 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.

1.82 seriebouw:

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

1.83 sloopvergunning:

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

1.84 standplaats:

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

- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;

b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

1.85 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.

1.86 verbeelding:

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

1.87 verkooppunt van motorbrandstoffen:

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

1.88 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.89 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.90 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.

1.91 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.

1.92 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.93 windmolen:

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.94 windturbine:

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

- 1.95 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.96 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarbinnen een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.97 woonschip:**
een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als, of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet of de wet die in de plaats van deze wet treedt.
- 1.98 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.99 woonwagenstandplaats:**
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
- 1.100 zorgwoning:**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, erkers, pothuizen, balkons en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 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.
- d. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven maximale goot- en bebouwingshoogten in beperkte mate te overschreiden, uitsluitend ten behoeve van topgevels, waarbij de achterliggende kap wel moet voldoen aan de regels van de betreffende bestemming.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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) parkeer-voorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koude-transport.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- 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 m² bedragen;
- e. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen, mag niet meer dan 20 m² 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, bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de milieuzoneringslijst;
- c. horeca indien en zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding "vm" op de verbeelding;
- e. seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding "si" op de verbeelding;
- f. 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. seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding "si" op de verbeelding;
- c. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 16 lid 2

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 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. Het bepaalde onder a. geldt niet voor een bed & breakfast;
- c. 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:
 1. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij het gebruik expliciet is toegestaan en aangeduid op de verbeelding
 2. 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 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;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

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, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. wonen op de begane grond niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "-w".
- c. detailhandel, dienstverlening, praktijkruimte, kantoor, atelier en bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de milieuzoneringslijst en ter plaatse van de aanduiding "gh" op de verbeelding een groothandel in vaten;
- d. horeca, indien en zoals aangeduid op de verbeelding;
- e. theater, ter plaatse van de aanduiding "th" op de verbeelding;
- f. 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, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 16 lid 2

5.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

- b. 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:
 - 1. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij het gebruik expliciet is toegestaan en aangeduid op de verbeelding
 - 2. 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.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 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;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

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, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor;
- 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;

6.1.2 Overige verdiepingen

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

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 16 lid 2

6.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. 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:
 1. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij het gebruik expliciet is toegestaan en aangeduid op de verbeelding
 2. 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.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 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 ;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 bepaalde teneinde de functie van hotel toe te staan zoals begrepen onder artikel 1 lid 55;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van "overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.
- d. de oppervlakte van andere bouwwerken mag niet meer dan 10m² bedragen;
- e. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- f. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m². Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

7.4 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 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, dierenpension, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, kinderdagverblijf, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, speeltuin, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten uit de categorieën 1 en 2, ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20 % van het bruto vloeroppervlak,
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- d. detailhandel, dienstverlening, praktijkruimte, kantoor, atelier en bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de milieuzoneringslijst voorzover ter plaatse van de aanduiding "gemengd" en met niet meer dan 20 % van het bruto vloeroppervlak;
- e. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen en erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 16 lid 2

8.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- e. 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.
- f. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- g. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal, mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- h. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m². Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt

worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

8.3 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 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.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. 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;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, buitengalerie, theetuin, terras;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- c. sanitaire voorzieningen ten behoeve van de pleziervaart;
- 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-koude transport;
- f. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 16 lid 2

voorgevelrooilijn

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

kap

- h. boven de goothoogte mag worden gebouwd binnen de contouren van een kap, mits: (kies een of meer van de volgende opties)
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 3. alle zijden worden voorzien van een dakvlak;
 4. zowel de voor als achterzijde worden voorzien worden van een dakvlak;
 5. zowel het linker als het rechter zijdakvlak worden voorzien van een schuin 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.

oppervlakte andere bouwwerken

- d. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 15m² bedragen;
- e. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal, mag niet meer dan 10 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal, mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- f. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m². Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

9.3 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;

Artikel 10 Tuin - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding "p" op de verbeelding;
- c. bijbehorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen voorzover deze gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn. Achter de voorgevelrooilijn mogen afscheidingen een hoogte hebben van 2 meter.

Verticale diepte

De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

Fietsenberging

- c. 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 m²;
 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal een derde van de breedte van die voorgevel beslaan.

10.3 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, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding "p" op de verbeelding, of ingevolge lid 4 onder b.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. 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;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder b bepaalde teneinde parkeren binnen deze bestemming mogelijk te maken, op die plaatsen waar niet de aanduiding "p" op de verbeelding is weergegeven ;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 11 Tuin - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwung;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding "p" op de verbeelding;
- d. bijbehorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 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 m², 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 gemiddeld aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

Kap

- f. het afdekken van aan-, uit- en bijgebouwen met een kap is toegestaan, mits:
 1. de goothoogte van bijgebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer dan 5 m bedraagt.

11.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'ander bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen

Dakterrass

- d. Voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 16 lid 2
- e. Zonnepanelen
- f. Zonnepanelen zijn toegestaan op aan-, uit- en bijgebouwen tot de maximaal toegestane bouwhoogte van 5m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub b voor een aan- en uitbouw tot maximaal 4,5 meter achter de achtergevelrooilijn;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 6 meter mits wordt afgedekt met een kap.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub f voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
- e. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder a t/m d, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de bezonningssituatie;
 - 3. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11.4 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, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding "p" op de verbeelding, of ingevolge lid 5 onder b.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. 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;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder c bepaalde teneinde parkeren binnen deze bestemming mogelijk te maken, op die plaatsen waar niet de aanduiding "p" op de verbeelding is weergegeven ;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Artikel 12 Tuin - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijgebouwen ten dienste van de hoofdbestemming;
- c. bijbehorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het gemiddeld aansluitend terrein, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

Kap

- e. het afdekken van aan-, uit- en bijgebouwen met een kap is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

12.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'benoemen ander bouwwerk' mag niet dan 3 m bedragen;

Dakterras

- d. een dakterras is toegestaan mits de afscheiding niet hoger is dan 1.2 m en het dakterras tenminste 3.0 m terugligt uit de voorgevelrooilijn.

Zonnepanelen

Zonnepanelen zijn toegestaan op aan-, uit- en bijgebouwen tot de maximaal toegestane bouwhoogte van 5m vanaf peil.

12.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor een kap op een aan- en uitbouw, gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarden:
 1. 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;
 2. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het verhogen van de bouwhoogte van een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
 1. de afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn bedraagt minder dan 9 meter;
 2. de extra bouwlaag wordt niet hoger dan de goothoogte van de hoofdbebouwing;
 3. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal 18 meter bedraagt.

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.

- e. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder a., b., c. en d. of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de bezonningssituatie;
 3. de verkeerssituatie ter plaatse;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 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.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. 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;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend brugwachtershuisjes en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van brugwachtershuisjes mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m².

13.2.2 Andere bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'overige andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

Oppervlakte andere bouwwerken

- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- d. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal mag niet meer dan 20 m² 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 m². Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;

13.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de bezonningssituatie;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

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

Artikel 14 Water

14.1 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. steigers waarvan de afmetingen meer bedragen dan onder lid 2 sub d, e, f en g. genoemde afmetingen slechts ter plaatse van de aanduiding "ste" en voorzover met toestemming van het Hoogheemraadschap Rijnland en de Havendienst van de gemeente Haarlem;
- f. ligplaatsen, passantenligplaatsen en woonschepenligplaatsen, de laatste slechts ter plaatse van de aanduiding "wl" op de verbeelding;
- g. rondvaartbotenbedrijf met drie boten en wachtlokaal ter plaatse van de aanduiding "r" op de verbeelding, waarbij aan gasten die in het bezit zijn van een kaartje en die wachten op de eerstvolgende rondvaart, alcoholvrije dranken en etenswaren mogen worden verstrekt tijdens de openingstijden van het rondvaartbedrijf;
- h. permanente, niet commerciële, ligplaats voor een vaartuig in het kader van promotie, educatie en bewustwording rond het thema duurzaamheid, ter plaatse van de aanduiding "lp" op de verbeelding;
- i. tuincentrum, ter plaatse van de aanduiding "dh" op de verbeelding;
- j. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, brugwachtershuisjes, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken;
- k. bijbehorende voorzieningen.

14.2 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 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 12 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 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

14.3 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.

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 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 hotel- en horecaschepen;
- c. woonschepenligplaats, voorzover dit niet specifiek is aangeduid;
- d. commercieel gebruik of bedrijfsvaartuig, voorzover dit niet specifiek is aangeduid;
- e. prostitutie en seksinrichtingen.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. 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;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 15 Wonen

15.1 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, bed en breakfast of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 16 lid 2

15.2.2 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 m² bedragen;
- f. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. 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:
 1. prostitutie en seksinrichtingen;
 2. 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. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
 4. bijgebouwen als zelfstandige woning.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. 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;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 16 Waarde - beschermd stadsgezicht

16.1 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.

16.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

gothoogte / bouwhoogte / bebouwingspercentage / ondergronds bouwwerk

- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogte te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage dient binnen het maatvoeringsvlak niet meer oppervlakte gebouwd te worden dan het aangegeven percentage;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goot-en bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd en dient tevens binnen het maatvoeringsvlak niet meer oppervlakte gebouwd te worden dan het aangegeven percentage;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage terrein' mag het op de verbeelding aangegeven bouwvlak maximaal tot dit percentage worden bebouwd;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte te worden gehandhaafd;
- n. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap / nokrichting / vorm

- o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting en kapvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.
- p. behoudens het bepaalde in sub j moet, indien boven de goothoogte wordt gebouwd, worden afgedekt met een kap waarvan:
 - 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

bijzondere dakopbouw

- q. ter plaatse van de aanduiding "bijzondere dakopbouw " mag de bestaande bouwhoogte van gebouwen worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 - 1. betreft ontwerp, constructie en uitvoering de extra bouwlaag los kan worden gezien van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - 2. de maximale hoogte van de dakopbouw niet meer bedraagt dan 4 meter.

dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- r. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
 - 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 3. 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;
 - 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 - 5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 - 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- s. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
 - 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;

3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt.
5. 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.

dakterras / daktuinen

- t. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst
 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 4. privacy-schermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
 5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

16.3 Afwijken van de bouwregels

kap

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakopbouw /gootverhoging

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en p. en toestaan dat de maximale goothoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. het gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw';
 2. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de minimale of maximale goothoogte bedraagt;
 3. gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
 4. de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 meter tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

dakkapellen

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder m en n en toestaan dat:
1. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel in of binnen 0,9 meter van de de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt, mits deze dakkapel geplaatst wordt in een dakvlak van een schilddak;
 3. een dakkapel in de goot breder wordt dan $\frac{1}{3}$ van het voor- of zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter.

dakkapellen/ dakdoorbreking tussen twee aaneengesloten dakvlakken

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub k en toestaan dat een gootverhoging ten behoeve van een dakdoorbreking of dakkapel tussen twee aaneengesloten dakvlakken is toegestaan, mits:
1. geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger is dan de bouw/ nokhoogte van naastgelegen gebouw - 50 cm;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het hoofdgebouw;
 4. wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 meter gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
 5. d afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt.

dakterras

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder o, en toestaan dat:
1. een dakterras op minder dan twee m van de erfscheiding wordt geplaatst, mits de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 2. een dakterras dieper is dan 2,5 meter mits gesitueerd op een aanbouw;
 3. een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
 - de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

samenvoegen (parcelering)

- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c. en toestaan dat twee gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming,

mits:

1. de gebouwen zijn aangeduid als 'orde 2', 'orde 3', 'nieuwbouw' dan wel als 'herstel stedenbouwkundige structuur op de waarderingskaart';
2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 meter is;
3. de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
4. de individuele voorgevels van de gebouwen, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien intact blijven;
5. de samenvoeging omkeerbaar is;
6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

onderdoorgang/overbouwing

- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. en een onderdoorgang/overbouwing toestaan, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan 3 meter.

afwijkingscriteria

- h. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het historisch daklandschap;
 - cultuurhistorische waarden;
 - de bezonningssituatie;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de gronden in het plangebied zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

17.2 Bouwregels

- a. Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 1B dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken in geval de oppervlakte van het project meer dan 0 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
- b. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
- c. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

17.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

17.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:

- c. 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;
 - a. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

17.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - 2. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - 4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - 6. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - 7. diepploegen;
 - 8. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - 9. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - 10. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. de oppervlakte- en dieptematen niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - 4. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - 1. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 3. 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.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 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 "Burgwal" (ontwerp)

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 1. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 2. 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;
 3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 4. de bouw van 'andere bouwwerken' voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 5. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van luifels, balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
 6. 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.
- c. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd onder b., sub 1 tot en met 6 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeerssituatie ter plaatse;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 4. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 5. bestaande monumentale waarden.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Bouwen

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

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

20.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

20.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

20.4 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.

20.5 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.

20.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

20.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Artikel 21 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Burgwal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Bijlage 1 Staat van functiemenging

bestemmingsplan "Burgwal" (ontwerp)

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. > 200 m ²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Burgwal

waarderingskaart



- Orde 01 Rijksmonument
- Orde 02 Bouwwerken ouder dan 50 jaar 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 ouder dan 50 jaar, van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- Nieuwbouw na 1950
- Ensembles en seriebouw
- Grens van het bestemmingsplan

0 50 100

RUIMTELIJK BELEID

Onderwerp:

Burgwal

Waarderingskaart



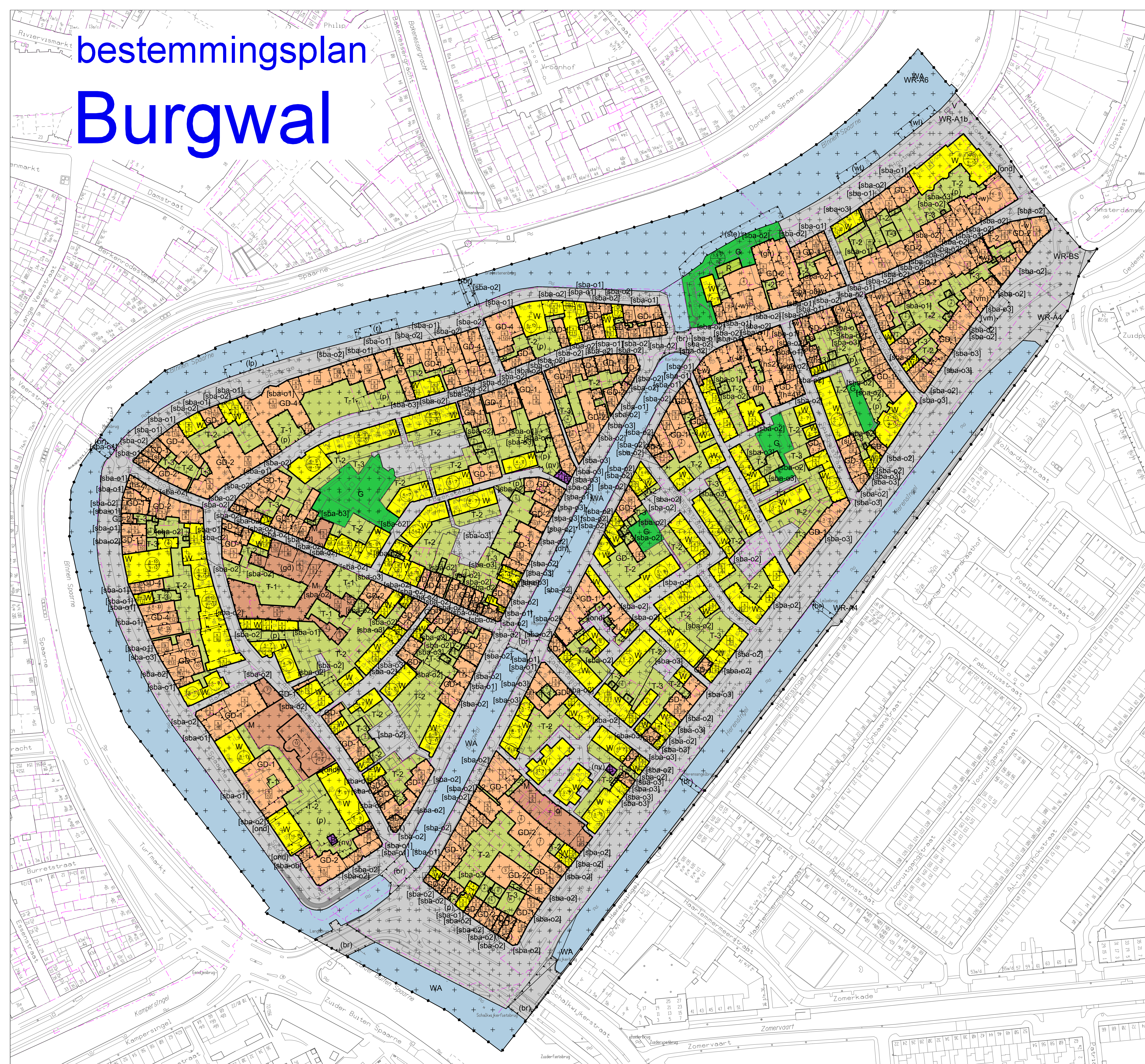
Haarlem

datum : 01-03-2012
 schaal : 1:1000
 formaat : A1
 fase :

medewerkers:
 AS MS JH
 gecontroleerd:

tekening nummer:
 BP1080002

bestemmingsplan Burgwal



Plangebied
 Plangebiedgrens

Bestemmingen

- Bedrijf
- Gemengd - 1
- Gemengd - 2
- Gemengd - 4
- Groen
- Maatschappelijk
- Recreatie
- Tuin - 1
- Tuin - 2
- Tuin - 3
- Verkeer
- Water
- Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie 1b
- Waarde - Archeologie 4
- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Beschermd stadsgezicht

Funcieaanduidingen

- brug
- detailhandel
- gemengd
- groothandel
- horeca tot en met horecacategorie 1
- horeca tot en met horecacategorie 2
- horeca tot en met horecacategorie 3
- horeca van categorie 4
- ligplaats
- nutsvoorziening
- parkeerterrein
- recreatie
- seksinrichting
- steiger
- theater
- verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- wonen uitgesloten
- woonschepenligplaats

Bouwvlak
 bouwvlak

Bouwaanduidingen

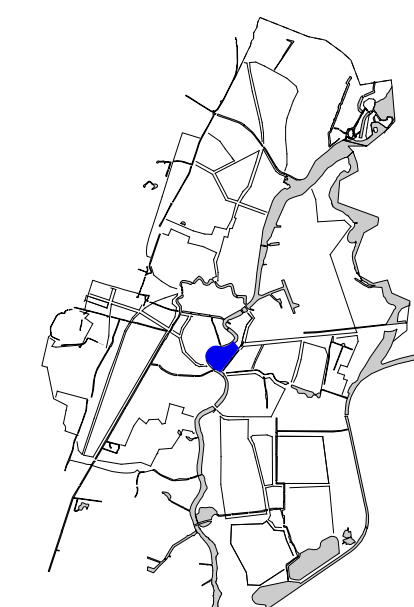
- onderdoorgang
- specifieke bouwaanduiding - opbouw
- specifieke bouwaanduiding - orde 1
- specifieke bouwaanduiding - orde 2
- specifieke bouwaanduiding - orde 3

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- maximale goothoogte (m)
- minimale-maximale goothoogte (m)
- maximale bouwhoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)
- minimale-maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- bebouwingspercentage terrein (%)
- bouwhoogte (m)
- goothoogte (m)

Topografie

- topografische ondergrond
- kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan:
Burgwal

plafase : ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :
datum : 01-03-2012	projectleider :	IMRO-ids :
schaal : 1 : 1000	getekend : J. van Heusden	gecontroleerd : NL.IMRO.0392.BP1080002-0002
formaat : A1	getekend : M.Schotvanger	gecontroleerd : H. van der Straaten
IMRO-norm : 2008		