

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. KW Glas
Telefoon 0235113544 E-mail: kglas@haarlem.nl
SZ/ Reg.nr. 2012/117864
Te kopiëren: A, B en C
B & W-vergadering 27 maart 2012

## Onderwerp

Conceptontwerpbestemmingsplan Koninginnebuurt

### DOEL: Besluiten

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

---

## B&W

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Koninginnebuurt met identificatienummer BP4080006-001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

# Collegebesluit

**Onderwerp: Conceptontwerpbestemmingsplan Koninginnebuurt**  
**Reg. Nummer: 2012/117864**

## **1. Inleiding**

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor een deel van de wijken Koninginnebuurt en Welgelegen. Voor deze gebieden geldt een bestemmingsplan dat verouderd is. De gebieden zijn inmiddels opgenomen in het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht Haarlem-Zuidwest d.d. 5 oktober 2011. Het geldend bestemmingsplan Koninginnebuurt uit 2000 voldoet niet aan de beschermingsvereiste.

### *Begrenzing plangebied*

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de Leidsevaart en Tweede Emmastraat aan de westkant, de langgerekte strook langs het Tuinlaantje en de Raamsingel aan de noordkant en de langgerekte strook langs het Houtplein en Wagenweg aan de oostkant en zuidkant.

### *Procesverloop*

Voorafgaand aan het opstellen van het conceptontwerpbestemmingsplan is informatief overleg met de wijkraden gehouden. Zij zijn op de hoogte gebracht van de procedure en de vervolgstappen. De wijkraad Koninginnebuurt heeft een tussentijdse reactie op het plan gegeven. Deze reactie en de verwerking hiervan zijn opgenomen in paragraaf 7.4 van de toelichting.

Het opstellen van het conceptontwerp is onderdeel van de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. De gemeente pleegt ter voorbereiding van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de Rijksdiensten en bestuursorganen waarvan de belangen van het plan in het geding zijn. Tegelijkertijd wordt aan de wijkraden gelegenheid geboden op het conceptontwerp te reageren.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Koninginnebuurt met identificatienummer BP4080006-001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

## **3. Beoogd resultaat**

Het conceptontwerpbestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch planologisch kader voor 10 jaar.

## **4. Argumenten**

### *Hiermee kan de raad aan haar verplichtingen voldoen.*

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Op grond van het besluit aanwijzing beschermd stadsgezicht Haarlem – Zuidwest d.d. 5 oktober 2011 bedraagt de termijn waarbinnen een ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld drie jaar.

*Hiermee sluiten we aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.*  
De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 26 mei 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

*Het conceptontwerp is overwegend consoliderend van aard.*  
Hieronder wordt voor de belangrijkste locaties aangegeven hoe ze in het conceptontwerp zijn opgenomen.

*Olieslagerslaan 32-44 en Koninginneweg 38*  
Deze locaties liggen in het plangebied maar zijn recent al bestemd in het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1<sup>ste</sup> partiële herziening. De gronden zijn overeenkomstig consoliderend bestemd.

*Iordenstraat 78*  
In het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1<sup>ste</sup> partiële herziening hebben de gronden op het adres Iordenstraat 78 per abuis volledig de bestemming tuin-2 gekregen. Deze fout wordt alsnog hersteld door het gebouw te bestemmen als gemengd 1.

*Koninginneweg 111*  
De locatie Koninginneweg 111 is in eigendom van het Rijk. Het Rijksvastgoed en ontwikkelingsbedrijf overweegt verkoop. De ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling dienen in de ontwerpfase opgesteld te zijn om in dit bestemmingsplan te kunnen worden verwerkt. De ruimtelijke randvoorwaarden worden met de wijkraad Koninginnebuurt besproken. De gronden zijn in het conceptontwerp consoliderend bestemd.

*De Vaartschool*  
Indien de Vaartschool verhuist naar de beoogde nieuwe locatie wordt overwogen het perceel te herontwikkelen. Omwonenden, verenigd in de werkgroep Leeghwaterstraat, hebben te kennen gegeven de op deze locatie aanwezige speelruimte voor de buurt te willen behouden. De verhuizing van de Vaartschool is afhankelijk van de uitkomst van de beroepsprocedure inzake het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1<sup>ste</sup> partiële herziening. Besloten is om de uitkomst van de beroepsprocedure af te wachten en op dit moment geen extra kosten te maken voor het opstellen van ruimtelijke randvoorwaarden. In geval van herontwikkeling wordt een andere ruimtelijke procedure gevoerd, waarbij de werkgroep wordt betrokken. De gronden zijn in het conceptontwerp consoliderend bestemd, dus met behoud van de speelvoorziening.

*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**

-

## **6. Uitvoering**

- Na instemming met het conceptontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk overleg genoemd in artikel 3.1.1 Bro. De wijkraden en de werkgroep Leeghwaterstraat worden bij de planvorming betrokken.

- Het conceptontwerp en de verbeelding worden digitaal met een elektronische kennisgeving aan betrokkenen toegezonden. De reacties en de verwerking daarvan worden in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. De termijn om te reageren bedraagt zes weken.
- Na het verwerken van de overlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan is, dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

#### **7. Bijlagen**

- a. conceptontwerpbestemmingsplan Koninginnebuurt met identificatienummer BP4080006-001; (ter inzage)
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

# Koninginnebuurt

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Begrenzing van het plangebied	5
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Geldende planologische regelingen	8
1.5	Bestemmingsplanprocedure	9
1.6	Leeswijzer plantoelichting	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>11</b>
2.1	Korte historische schets	11
2.2	Ruimtelijke structuur	13
2.3	Functionele structuur	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>19</b>
3.1	Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	19
3.2	Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>35</b>
4.1	Milieuzoneringen	35
4.2	Geluid	36
4.3	Bodemparagraaf	37
4.4	Waterparagraaf	39
4.5	Luchtkwaliteit	41
4.6	Natuurwaarden	43
4.7	Cultuurhistorie	46
4.8	Archeologie	49
4.9	Duurzaamheid	52
4.10	Vliegverkeer	53
4.11	Externe veiligheid	54
4.12	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	55
4.13	Milieu Effect Rapportage	56
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>57</b>
5.1	Visie op het plangebied	57
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>61</b>
6.1	Inleiding	61
6.2	Juridische planopzet	61
6.3	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	62
6.4	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	62
6.5	Hoofdstuk 3 Algemene regels	71
6.6	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	72
6.7	Hoofdopzet verbeelding	73
6.8	Hoofdopzet waarderingkaart	75
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>77</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	77
7.2	Uitkomst watertoets	77
7.3	Uitkomsten overleg	77
7.4	Rapportering inspraak	78
7.5	Handhaving	79

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>		<b>81</b>
Bijlage 1	Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht	83
Bijlage 2	Redengevende omschrijving orde 2	99
Bijlage 3	Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland	147
Bijlage 4	Bodem- en akoestisch onderzoek	149
Bijlage 5	Deelnemers, reacties en verwerking reacties van wettelijk vooroverleg	157
Bijlage 6	Inspraakplan, inspraakreacties en verwerking reacties	159
<b>Regels</b>		<b>161</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>163</b>
Artikel 1	Begrippen	163
Artikel 2	Wijze van meten	175
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>179</b>
Artikel 3	Bedrijf	179
Artikel 4	Gemengd - 1	181
Artikel 5	Gemengd - 2	183
Artikel 6	Gemengd - 4	185
Artikel 7	Groen	187
Artikel 8	Kantoor	189
Artikel 9	Maatschappelijk	191
Artikel 10	Tuin - 1	193
Artikel 11	Tuin - 2	195
Artikel 12	Tuin - 3	197
Artikel 13	Verkeer	199
Artikel 14	Water	201
Artikel 15	Wonen	203
Artikel 16	Waarde - archeologie	205
Artikel 17	Waarde - beschermd stadsgezicht	209
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>213</b>
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	213
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	215
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>217</b>
Artikel 20	Overgangsrecht	217
Artikel 21	Slotregel	219
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>221</b>
Bijlage 1	Zoneringslijst	223



## Toelichting

### Hoofdstuk 1 INLEIDING

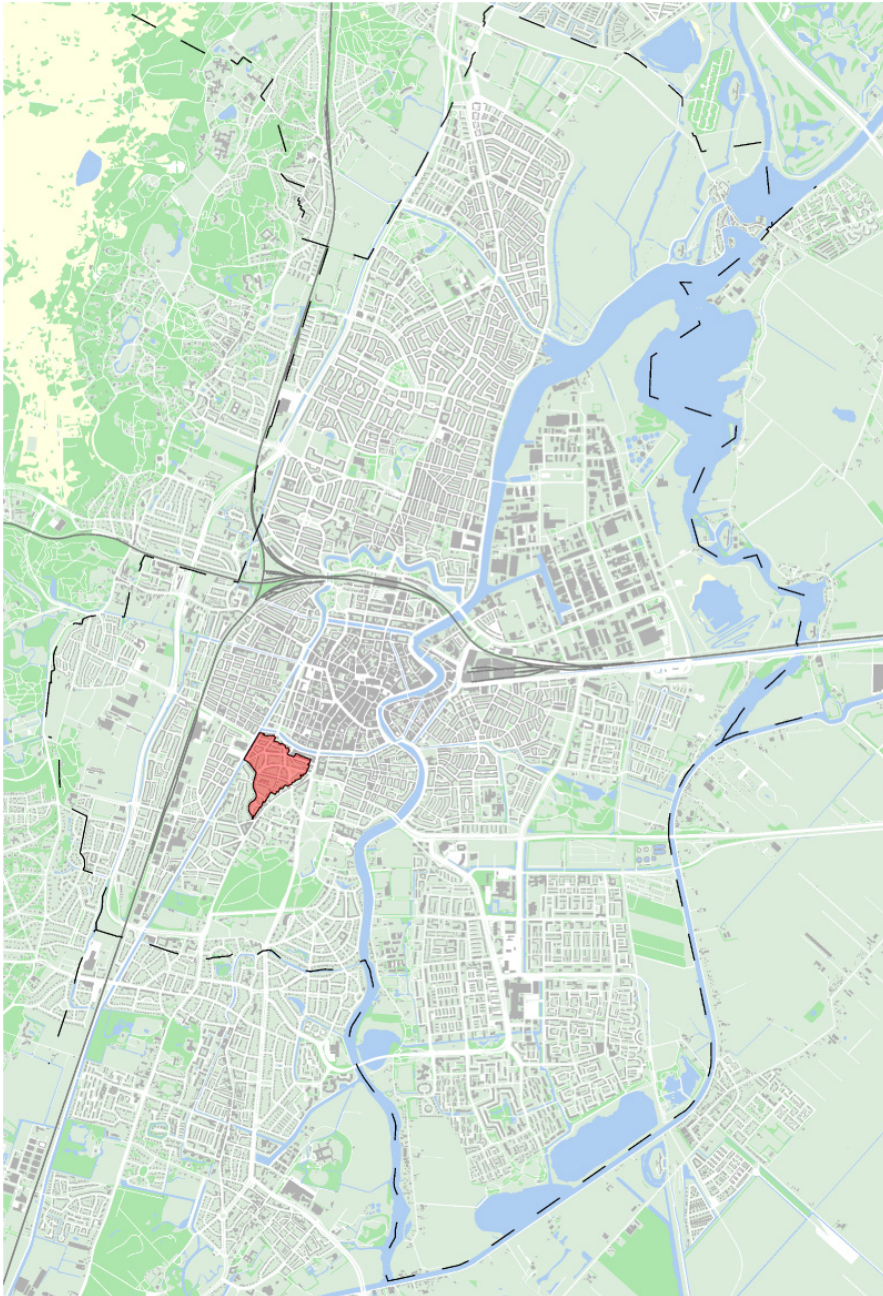
#### 1.1 Begrenzing van het plangebied

De Koninginnebuurt is een gewilde locatie in Haarlem. Het ligt namelijk ingeklemd tussen de oude binnenstad, de Hout, Frederikspark, het Hertenkamp en de Leidsevaart. Het gebied wordt gekenmerkt door hoogwaardige architectuur en een historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur. De hoge mate van functiemenging in de binnenstad gaat geleidelijk vanuit het Houtplein over naar de wat rustigere woon- en werkomgeving van de Koninginnebuurt.

Het plangebied van bestemmingsplan Koninginnebuurt ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ongeveer 16 ha. Het plangebied beslaat niet de gehele Koninginnebuurt, maar wordt in grote lijnen begrensd door (zie afbeelding 1) de Leidsevaart, Tweede Emmastraat en Koninginneweg aan de westkant; en door de als beschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening opgenomen langgerekte strook langs het Tuinlaantje en de Raamsingel (voor enkele gebouwen deels doorlopend tot aan Tempeliersstraat) aan de noordkant en de langgerekte strook strook langs het Houtplein en Wagenweg aan de oostkant en zuidkant.

In het plangebied zijn de twee solitaire percelen opgenomen zoals die in het bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening waren meegenomen: Koninginneweg 38 en Olieslagerslaan 32-44.

Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied



## 1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Op 15 november 2000 heeft de gemeenteraad van Haarlem het bestemmingsplan Koninginnebuurt vastgesteld. Na vaststelling is het bestemmingsplan ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten waar het bestemmingsplan op de volgende onderdelen van goedkeuring is onthouden:

1. het uitwerkingsgebied tussen de Raamsingel en de Tempeliersstraat;
2. de woningbouwlocatie aan de Olieslagerslaan tussen nr. 30 en 46;
3. Wagenweg 60;
4. Wagenweg 72;

## 5. Koninginneweg 38.

Met name de hoogte en wijze van inpassing van de voorgenomen bebouwing op het perceel Olieslagerslaan 32-44 leverde in de bestemmingsplanprocedure discussie op. Daarnaast was er met omwonenden en wijkraad discussie over de functionele invulling en maatvoering van het huidige parkeerterrein tussen de Raamsingel en Tempeliersstraat.

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

Het bovenstaande hield in dat de gemeente een partiële herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt heeft gemaakt waarin de van goedkeuring onthouden onderdelen zijn opgenomen. Op 20 januari 2011 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening goedgekeurd.

Voor het (resterend) plangebied Koninginnebuurt zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

- Voor het plangebied geldt nog steeds het inmiddels verouderde bestemmingsplan Koninginnebuurt uit 2000. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarom dienen bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te worden geactualiseerd.
- Per 5 oktober 2011 is het plangebied aangewezen tot Beschermd Stadsgezicht.

## 1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

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

gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

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

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

#### 1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Koninginnebuurt gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogeheten 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan Koninginnebuurt:

Nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
459-54	bestemmingsplan Koninginnebuurt	15 november 2000	12 juni 2001
	Bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening (voor Koninginneweg 38 en Olieslagerslaan 32-44)	20 januari 2011	

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Koninginnebuurt verliezen de in tabel 1 genoemde plannen rechtskracht binnen het plangebied Koninginnebuurt. Dat geldt eveneens voor van de in tabel 1 afwijkende bouwmogelijkheden zoals die op basis van afgeronde procedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk werden gemaakt.

## 1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het Bestemmingsplan Koninginnebuurt doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het conceptontwerp-bestemmingsplan is door burgemeester en wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg worden betrokken bij de aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan. Vervolgens geven burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor terinzagelegging conform artikel 3.8 Wro. Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente organiseert in deze periode een informatiebijeenkomst over het nieuwe bestemmingsplan waarin het plan wordt toegelicht.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

## 1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020. Andere beleidsdocumenten hebben een meer thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan en het Integraal Waterplan Haarlem. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en 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, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid, uitkomsten van de watertoets, uitkomsten van overleg en inspraak. Het tweede deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg en is daarom pas in het ontwerp bestemmingsplan aanwezig.

In de bijlagen zijn opgenomen:

1. Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht
2. Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2
3. Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland (na reactie)
4. Bodem- en akoestisch onderzoek
5. Deelnemers, (na reactie) reacties en verwerking reacties van wettelijk vooroverleg
6. Inspraakplan, (na reactie) inspraakreacties en verwerking inspraakreacties

## Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVINGBESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied Koninginnebuurt gegeven. Daarna wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en de functionele structuur. Projecten die al in uitvoering zijn worden in dit hoofdstuk meegenomen bij de beschrijving van de huidige situatie.

### 2.1 **Korte historische schets**

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

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

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

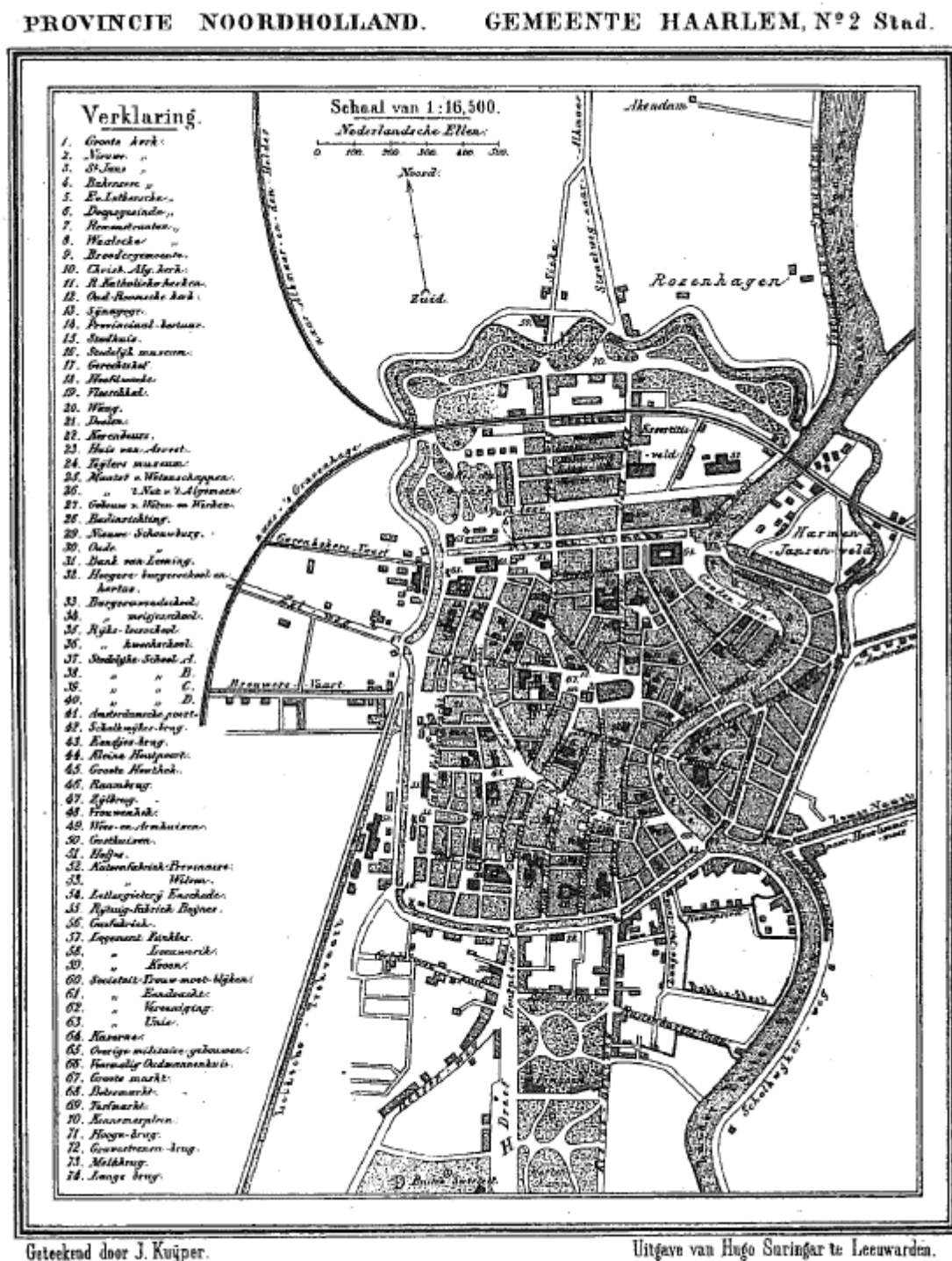
Vanaf de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw begon de Koninginnebuurt zich te ontwikkelen vanuit het zuiden van de bestaande stad en groeide hiermee uit tot één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem. Daarop aansluitend werden rond 1900 in het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, ten zuiden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

Van de oorspronkelijke bestemming als tuinbouwgebied en als terrein voor de ramen van de lakenindustrie is niets bewaard gebleven. De huidige karakteristiek wordt vooral bepaald door het stedenbouwkundige patroon (onder andere het plan van Wolbers uit 1895) en de bebouwing uit de eerste decennia van de 20<sup>e</sup> eeuw. Typerend voor deze aanleg zijn de vele gebogen straten en de gevorkte aanleg van de Eerste en Tweede Emmastraat. De wegenstructuur laat een nauwe aansluiting zien op de binnenstad en de Haarlemmerhout. Enkele straten volgen het tracé van vroegere paden.

Villabebouwing en de geschakelde middenstandswoningen vormen met scholen de kenmerkende architectuur.

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

Afbeelding 2: Plattegrond Haarlem in 1865





## 2.2 Ruimtelijke structuur

De huidige variatie in bouwvormen en bouwrichtingen vindt zijn oorzaak in de fasegewijze ontstaansgeschiedenis. De geheel eigen karakteristiek is mede bepalend voor de kwaliteit van het plangebied. Om deze kwaliteit te handhaven is het bestemmingsplan in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan. Dat houdt in dat de stedenbouwkundige structuur qua rooilijnen, maximaal aanwezige (goot)hoogte, en maximaal aaneengesloten gevelbreedte uitgangspunt vormen bij het juridisch vastleggen. In het plangebied worden gemengde bestemmingen gegeven aan gebouwen waar deze bestemmingen reeds voorkomen. De Koninginnebuurt is één van de laatste uitbreidingen van de 19e eeuw, die door middel van deelplannetjes tot stand is gekomen.

### *Verkeer*

In de ruimtelijke geleding van het gebied zijn een aantal elementen van belang. Binnen het plangebied loopt als oude structuurbepalende noord-zuidas de Van Eedenstraat. In het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan is de Van Eedenstraat als stroomweg geclassificeerd. Door het plangebied lopen enkele belangrijke fietsroutes zoals Koninginneweg en Tempeliersstraat. De groenaanleg van het Wilhelminapark is beeldbepalend en dient behouden te blijven.

De verschillende delen van het plangebied zijn goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. Het plangebied wordt doorsneden door de Van Eedenstraat en Eerste Emmastraat-Tempeliersstraat en wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de Raamsingel en Wagenweg.

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Van Eedenstraat, Eerste Emmastraat/Koninginneweg en Tweede Emmastraat/lordestraat deel uit van het fietsnetwerk. Over het algemeen kunnen voetgangers zich goed redden door de fijnmazige structuur van de wijk. Ook draagt het openbaar vervoer bij aan een goede ontsluiting van het plangebied. Diverse bushaltes bevinden zich aan de Tempeliersstraat, Leidsevaart en Wagenweg.

### *Groen*

De buurt is stedenbouwkundig zo opgezet dat een groot aantal straten relatief ruim bemeten is, met ruimte voor ondiepe voortuinen en bomen in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt enkele openbare groenvoorzieningen op pleintjes. Door dit concept ziet de wijk er fraai en groen uit. De Koninginnebuurt heeft een open en groene karakter. Het Wilhelminapark is een goed voorbeeld hiervan en maakt bovendien deel uit van het te behouden historisch groenstructuur in het stedelijk gebied van Haarlem. Daarnaast zijn er monumentale bomen verspreid door het plangebied te vinden die gehandhaafd moeten blijven.

### *Water*

Een heel klein stuk van de Leidsevaart is een openwaterverbinding dat door het plangebied loopt. De Leidsevaart behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze vaart biedt mogelijkheden tot waterrecreatie. De 'bollenroute', een regionale kano- en schaatsroute, gaat via de Leidsevaart naar de Bollenstreek.

## 2.3 Functionele structuur

Voor de functionele betekenis van het plangebied is vooral bepalend dat hier in de loop der tijd veel grote woonhuizen zijn gebouwd. Deze woningen zijn door hun situering en omvang voor slechts een beperkte groep betaalbaar en zijn gedeeltelijk als kantoor of praktijkruimte in gebruik genomen. De (woon)bebouwing is slechts in beperkte mate geconcentreerd of aaneengesloten gebouwd, waardoor het plangebied een open en groen karakter heeft. Opvallende ruimtelijke en architectonische elementen zijn het Wilhelminapark en het Lorentzplein.

### 2.3.1 Wonen

In de afbeeldingen 4 t/m 7 worden op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem enkele verschillen weergegeven tussen de Koninginnebuurt (waarvan overigens maar een gedeelte binnen het plangebied valt), Haarlem Zuid (Bosch en Vaart, Koninginnebuurt, Rozenprieel, Welgelegen en Zuiderhout/Vredenhof) en Haarlem in 2011. De Koninginnebuurt bestaat grotendeels uit grote koopwoningen en inwoners met een bovengemiddeld inkomen. Januari 2011 waren er 2.995 inwoners in 1.351 woningen geregistreerd. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,22 personen per woning. Haarlem heeft per januari 2011 150.695 inwoners in 71.251 woningen ofwel 2,11 personen per woning.

Van de woningvoorraad in de Koninginnebuurt betreft circa 72 procent koopwoningen, 16 procent particuliere huurwoningen en 12 procent sociale huurwoningen. In de gemeente Haarlem is het aandeel koopwoningen 51 procent, het aandeel particuliere huurwoningen 16 procent en het aandeel sociale huurwoningen 33 procent. Het aandeel koopwoningen is daarmee in de Koninginnebuurt veel hoger en het aandeel sociale huurwoningen kleiner dan in Haarlem. In de Koninginnebuurt is het aandeel eengezinswoningen met circa 48 procent iets kleiner dan in Haarlem waar dit 52 procent betreft. De woningvoorraad in de Koninginnebuurt is grotendeels gebouwd vóór 1920 en (onderdeel van bestemmingsplan Tubergen) in de periode 1980-1990.

Tabel 2 Woningvoorraad naar bouwperiode in 2011

	Voor 1920	1920- 1940	1940- 1960	1960- 1980	1980- 1990	1990- 2011	totaal
Haarlem	23 %	26 %	10 %	20 %	10 %	11 %	71251
Koninginnebuurt	51 %	7 %	0 %	7 %	30 %	5 %	1.351

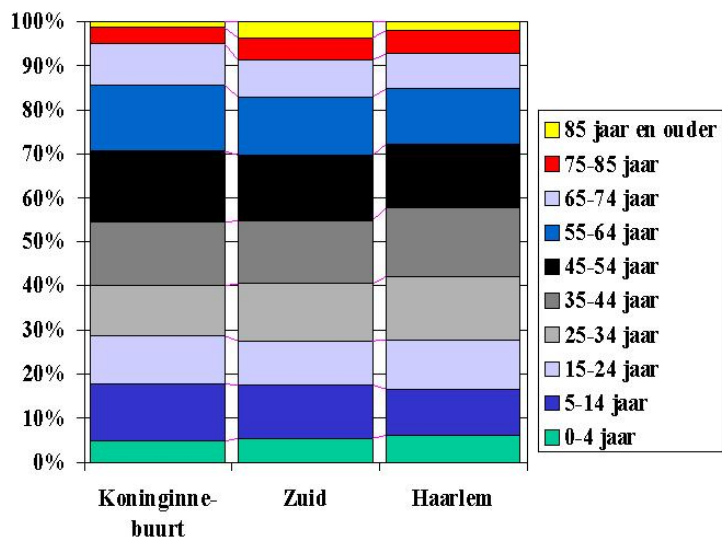
De leeftijdsopbouw in de Koninginnebuurt komt min of meer overeen met de leeftijdsopbouw in Haarlem.

Tabel 3 Inwoners naar leeftijdscategorie in 2011

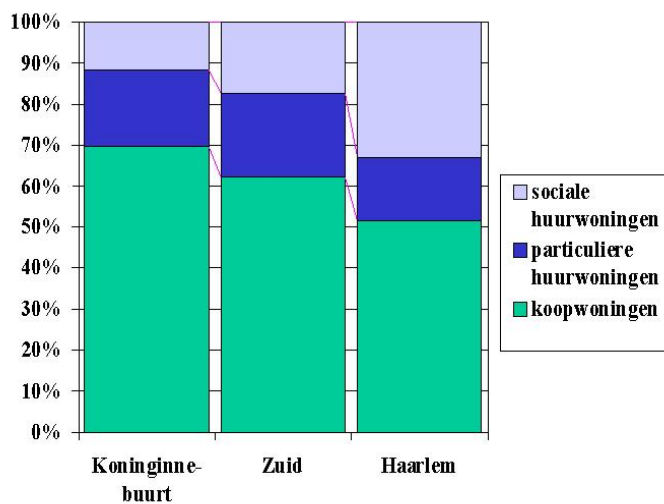
bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

	0-5	5-15	15-25	25-35	35-45	45-55	55-65	65-75	75-85	85+	totaal
Haarlem	6%	11%	11%	14%	16%	14%	13%	8%	5%	2%	150.695
Koninginnebuurt	5%	13%	11%	11%	14%	16%	15%	9%	4%	2%	2.995

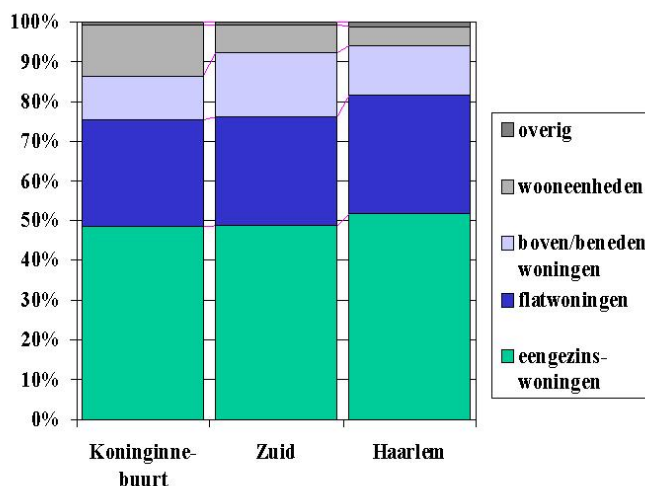
Afbeelding 3: Leeftijdsopbouw in 2011



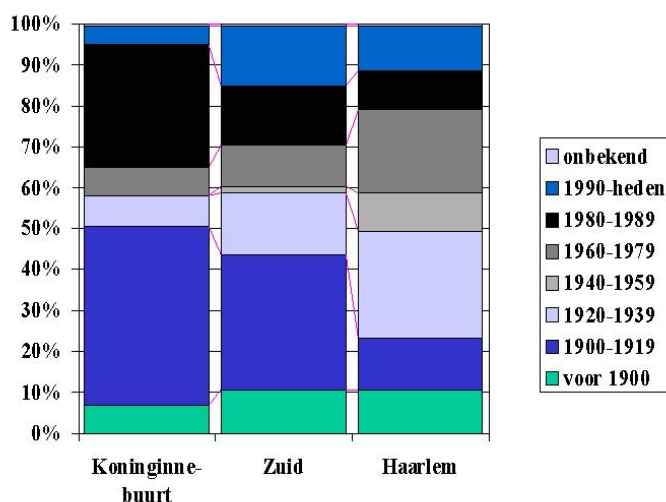
Afbeelding 4: Eigendom woningen in 2011



Afbeelding 5: Type woningen in 2011



Afbeelding 6: Bouwjaar woningen in 2011



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

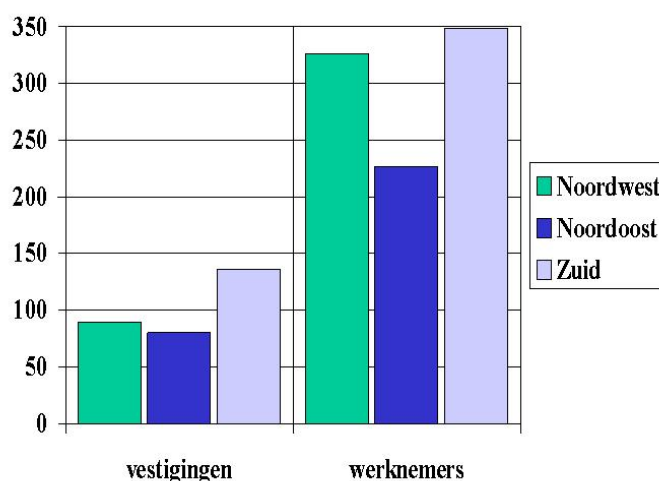
In de loop der jaren is er een verschuiving ontstaan van vrijwel monofunctionele woongebied naar een uitgesproken woonwerk omgeving. De villa-achtige woningen en de aaneengesloten gebouwde herenhuizen zijn gedeeltelijk in gebruik genomen als kantoor en praktijkruimten, al dan niet met de woonfunctie gecombineerd. Deze ontwikkeling heeft echter geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit van de architectuur in de omgeving en de goede woonbeleving.

De gemiddelde omvang van een woning in Haarlem is 294 m<sup>2</sup>, terwijl de gemiddelde omvang van de huizen in de Koninginnebuurt met 482 m<sup>2</sup> het grootst is ten opzichte van de overige buurten in Haarlem (op de woningen in Den Hout met 511 m<sup>2</sup> na).

### 2.3.2 Bedrijvigheid en voorzieningen

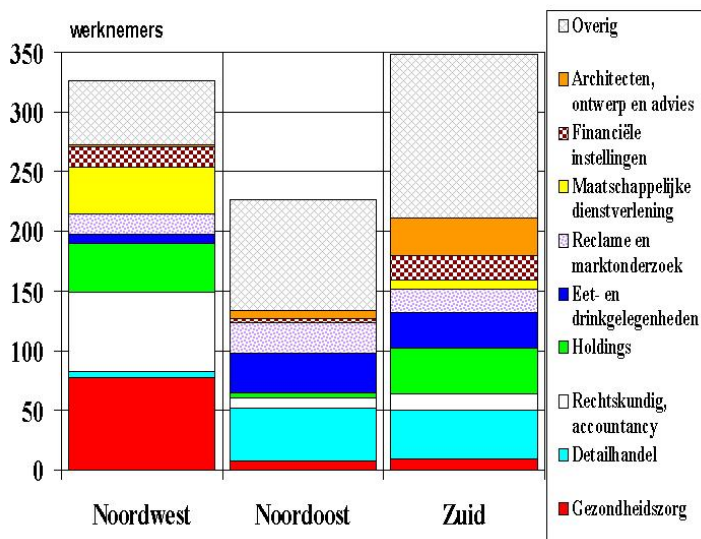
In de afbeeldingen 7 en 8 wordt op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem (gebaseerd op gegevens van de Kamer van Koophandel) ingegaan op enkele kenmerken van de werkgelegenheid in de Koninginnebuurt. In 2010 stonden in het plangebied (inclusief de direct aan het plangebied grenzende bedrijven aan de Wagenweg, Raamsingel en Tuinlaantje) 306 bedrijven ingeschreven met 901 werknemers (inclusief zelfstandigen). Daarvan betreffen 180 bedrijven eenpersoonsbedrijven, vaak aan huis gevestigd en zijn er slechts twee ondernemingen met meer dan 20 werknemers. Onderverdeeld naar de deelbuurten 4001 (noordwest, het gebied tussen Noorder Emmakade, Van Eedenstraat en Julianastraat), 4002 (noordoost, het gebied tussen Van Eedenstraat, Lorentzplein en Houtplein) en 4004 (zuid, het gebied tussen Julianastraat en Wagenweg) kan de werkgelegenheid worden getypeerd naar aantal vestigingen, aantal werknemers en type werkgelegenheid:

Afbeelding 7: werkgelegenheid in 2010



Afbeelding 8: type werkgelegenheid in 2010

## bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)



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

### *Commerciële voorzieningen*

De meeste commerciële voorzieningen in de Koninginnebuurt zijn net buiten het plangebied gelegen aan de Wagenweg en Houtplein. Binnen het plangebied is detailhandel geconcentreerd langs de Tempeliersstraat en aan het Lorentzplein

### *Maatschappelijke voorzieningen*

Maatschappelijke voorzieningen betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. In het plangebied Koninginnebuurt zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder aan de Noorder Emmakade, Tempeliersstraat en Nauwe Geldelozepad. Verspreid door de buurt zijn er enkele praktijken aan huis (zoals artsen en therapeuten) en er zijn enkele kinderopvangvestigingen. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt.

## Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

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

### 3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

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

#### Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in Nederland of specifieke gebieden binnen Nederland. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende 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 vervangen worden door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

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

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

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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



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

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

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **3.2.1 Structuurplan**

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

### **3.2.2 Wonen**

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

- 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

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.

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt is consoliderend en het plangebied is aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Hierdoor gaat het plangebied geen grote bijdrage gaan leveren aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Een aantal kleine projecten ligt wel op de stapel, waarbij rekening gehouden wordt met differentiatie en duurzaamheid van het woonaanbod. Meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties zijn zaken die reeds in de Koninginnebuurt plaatsvinden en waarvoor in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden. Het gemeentelijk woningbeleid heeft op het plangebied maar een beperkt effect omdat er geen ruimte is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten en behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat.

### **3.2.3 Detailhandel**

#### Detailhandelsnota Haarlem winkelstad 2002-2012 (2002)

Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is daarom groot. Tegenover dit positieve beeld staat echter dat het aantal bezoekers daalt. Het beleid van de gemeente heeft tot doel de 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.

In de directe nabijheid van het plangebied is vooral het winkelcentrum Wagenweg/Houtplein interessant. Het gaat hier om een strook winkels langs de Wagenweg en Houtplein met een buurtoverschrijdende aantrekkingskracht door

de aanwezigheid van een aantal (zeer) gespecialiseerde winkels. Bovendien vormt de Wagenweg samen met het Houtplein een belangrijke entree naar de binnenstad. De sector dagelijkse goederen is in de afgelopen jaren praktisch verdwenen in de Koninginnebuurt. Er zijn echter nog wel supermarkten te vinden op de Tempeliersstraat en Grote Houtstraat. De supermarkt op de Tempeliersstraat gaat echter op korte termijn weg.

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

### **3.2.4 Maatschappelijk**

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Tevens geeft het een handvat voor de ontwikkeling of bijstelling van het eigen gemeentelijk accommodatiebeleid, met aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik of andere keuzen voor locaties en gebruik op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport. Vanuit diverse invalshoeken worden die met elkaar verbonden en wordt een richting gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarmee wordt een koppeling tot stand gebracht tussen sociaal en fysiek. Concrete keuzen moeten worden uitgewerkt in gebiedsvisies. De visie is een instrument om op meer planmatige wijze maatschappelijke voorzieningen plek te geven in de stad en professionele partijen (veelal uitvoerder) te verleiden en te committeren om er invulling aan te geven.

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

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

De Bos en Vaartschool heeft vestigingen aan het Florapark en aan de Cruquiusstraat. Op basis van het Uitvoeringsplan wordt nadat de huisvesting geconcentreerd is aan het Florapark de locatie Cruquiusstraat afgestoten.

### 3.2.5 Verkeer en Vervoer

Het Haarlems Verkeer- en Vervoerplan (HVVP) (2003) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

#### *Langzaam verkeer*

Het HVVP gaat uit van het creëren van verblijfsgebieden met een 30 km/uur beperking waarbij de doorstroming van het verkeer ondergeschikt is. De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsnetwerk. Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten. Kinderen verdienen bijzondere aandacht. Deze aandacht richt zich op schoolroutes (gecombineerd met de fiets), de schoolomgeving en de woonomgeving. Maar ook de minder validen en oudere verkeersdeelnemer verdienen extra aandacht. Voor hen worden voorzieningen gerealiseerd op routes en bij inrichting van het openbare gebied.

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Wagenweg, Van Eedenstraat, Eerste Emmastraat/Koninginneweg en Tweede Emmastraat/lordensstraat deel uit van het fietsnetwerk HVVP.

#### *Openbaar vervoer*

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto). Samen met de fiets biedt het openbaar vervoer een alternatief voor autogebruik. De Wagenweg is in het OV-net HVVP opgenomen als bustracé ontsluitende lijn.

#### *Autoverkeer*

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

worden afgewikkeld. In de Koninginnebuurt en omgeving zijn de volgende wegen/trajecten van toepassing:

*Gebiedsontsluitingswegen type A: 50 km/h-wegen:*

- Kinderhuissingel – Zijlsingel – Wilhelminastraat - Van Eedenstraat –Florapark - Paviljoenslaan
- Dreef – Fonteinlaan – Zuiderhoutlaan – Heemstedse Dreef

*Gebiedsontsluitingswegen type B: 50 km/h-wegen:*

- Raamsingel – Gasthuissingel – Kampersingel
- Eerste Emmastraat – Tempeliersstraat (tot Van Eedenstraat)
- Dreef (tussen Paviljoenslaan en Houtplein)
- Wagenweg

*30 km/h maar busroute:*

- Tempeliersstraat ten oosten van de Van Eedenstraat

### 3.2.6 Water

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

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

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

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

Inmiddels is vanaf 22 december 2009 de nieuwe Waterwet ingegaan. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld.

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

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

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

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

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

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

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

De bescherming van inwoners en voorzieningen in het beheergebied tegen overstroming behoort tot de kerntaken van het Hoogheemraadschap van

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

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

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

### **Integraal waterbeheer**

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

van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

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

### **Compensatieregeling**

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

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt is overwegend consoliderend van aard. Er wordt geen ruimte geboden voor grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingen die leiden tot toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Ook zijn er geen plannen om tot uitbreiding van het wateroppervlak te komen. Er bevinden zich geen watergangen die verbeterd moeten worden of nieuw aan te leggen watergangen. Daarnaast zijn in het plangebied geen kansrijke locaties voor bergbezinkingsbassins. Wel zorgt het aanwezige groen voor goede afvloeiing van het hemelwater.



### 3.2.7 Groen

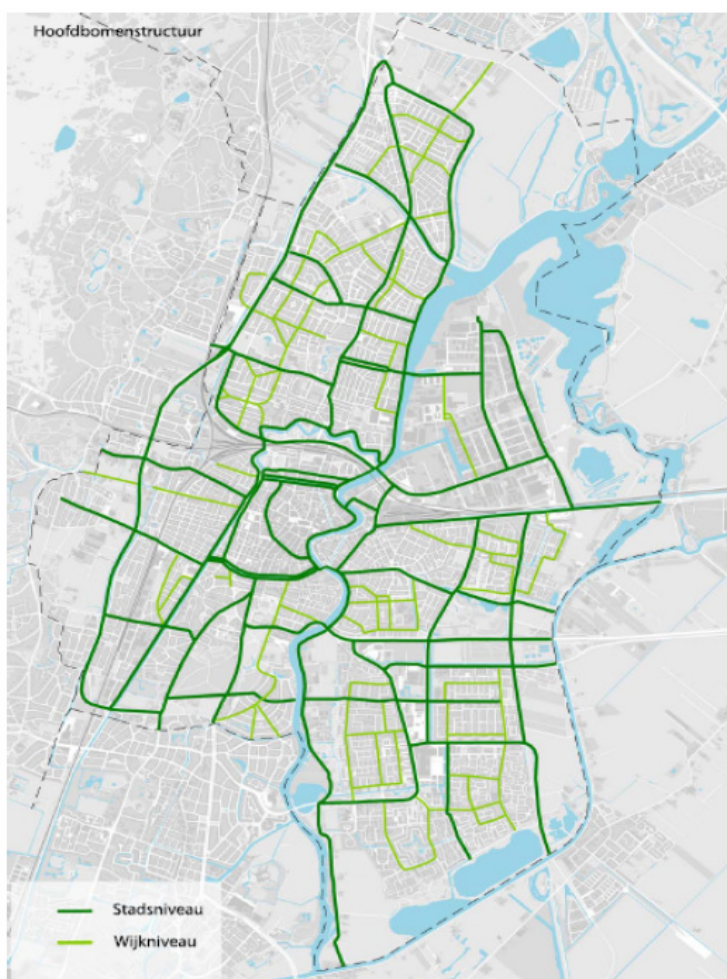
Het Groenstructuurplan (1991) is erop gericht de groenstructuur vast te leggen en te versterken. De hoofdgroenstructuur is tevens vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door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

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving, scheppen geborgenheid en maken de stad tot een plek waar mensen willen zijn en elkaar willen ontmoeten. In Haarlem zijn in totaal 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, begraafplaatsen, kinderboerderij, sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Het bomenbeleid geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en scheidt samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld.

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

De bomen langs de noordkant van de Van Eedenstraat en westkant van de Tempelierstraat maken op wijkniveau onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Afbeelding 9: Hoofdbomenstructuur



Oude en bijzondere bomen zijn zeer beeld- en sfeerbepalend en geven een extra dimensie aan de openbare ruimte. Oude bomen dragen de omgevingsgeschiedenis van vele jaren met zich mee. Daarom wil gemeente Haarlem deze monumentale bomen extra beschermen. Hiervoor zijn alle gemeentelijke monumentale bomen geïnteriseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. Het betreft bomen van minimaal 80 jaar dan wel herdenkingsbomen of bomen met een grote dendrologische waarde (zeldzame soort of variëteit of bijzondere natuurlijke groeivorm). De bomen zijn beeldbepalend en/of hebben een cultuurhistorische waarde (herdenkingsbomen, markeringsbomen, kruis/kapelbomen, bijzondere snoeivormen) en/of natuurwaarde (er leven zeldzame planten of dieren in), en de minimale levensverwachting is 10 jaar.

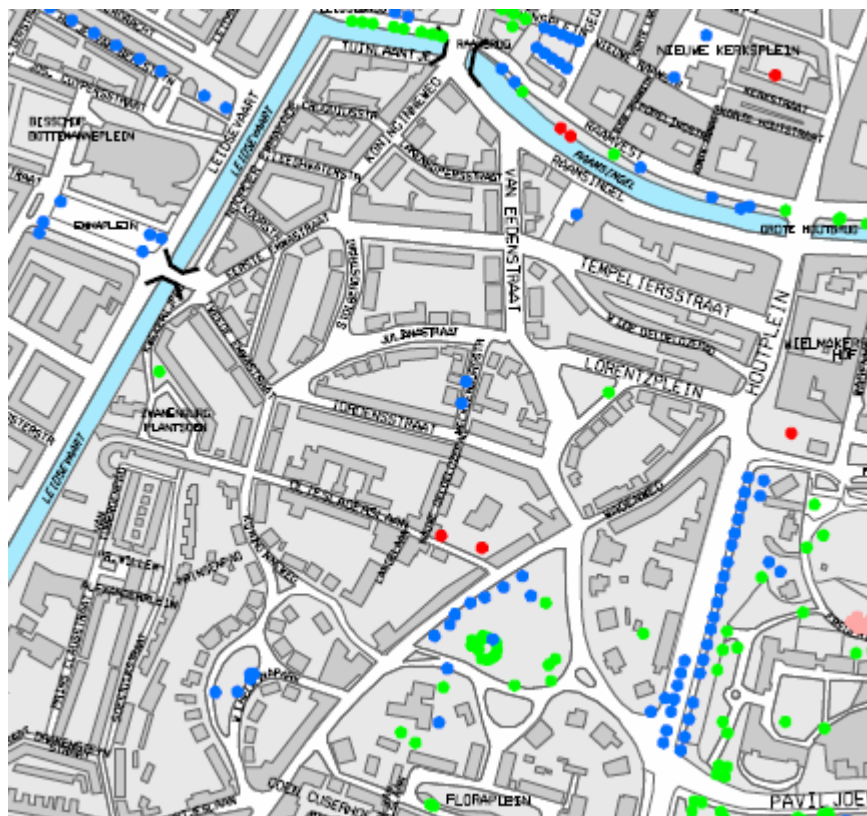
Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen kapvergunning worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem).

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

De resultaten van de monumentale bomeninventarisatie zijn gepubliceerd in de

## Haarlemse Monumentale Bomenlijst.

Afbeelding 10: Monumentale bomen in de openbare ruimte van het bestemmingsplangebied



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

Een A-boom (rood) is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk

monumentaal). Een B-boom (groen) is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlams belang is (plaatselijk monumentaal) plus de gedenkbomen. Een C-boom (blauw) is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden (waardevol). Een D-boom (roze) is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaatsomstandigheden om de boom te helpen oud te worden (aankomend monumentaal).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan de raad zorgvuldig afwegen of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht. In tegenstelling tot het bestemmingsplan geeft een groentoets gedetailleerde informatie over het bestaande groen in een plangebied en de consequenties voor het groen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden in een groenparagraaf op basis van een definitief planontwerp de consequenties

wat betreft handhaven, kappen, verplanten en herplanten van bomen aangegeven.

### 3.2.8 Sport en recreatie

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers. In de Recreatienota (1997) wordt langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. Met betrekking tot het ontwikkelen van recreatieve waarden sluit de Recreatienota aan op de uitgangspunten van het Groenstructuurplan.

Haarlem stimuleert een gezonde en verantwoorde sportbeoefening. Sport wordt ingezet als middel om een aanvullende bijdrage te leveren aan de sociaalmaatschappelijke cohesie en op beleidsterreinen als volksgezondheid, jeugd- en jongerenwerk en integratie. De afgelopen jaren heeft de gemeente Haarlem veel geïnvesteerd in haar sportbeleid om sporten voor Haarlemmers toegankelijk, laagdrempelig en uitdagend te maken. Met Haarlem Sport! Agenda voor de Sport 2010-2014 (2010) zet de gemeente vanuit de volgende invalshoeken in 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.

In het Speelruimteplan Haarlem (2000) wordt het belang van formele en informele speelvoorzieningen als onderdeel van het woon- en leefmilieu benadrukt. Speelvoorzieningen dragen met name voor jonge kinderen in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van uiteenlopende vaardigheden. Gepleit wordt voor een goede spreiding en duurzame ontwikkeling van

speelvoorzieningen zowel op buurt-, wijk- als stadsdeelniveau is gewenst. In eerste instantie wordt gemikt op bespeelbare open ruimte, in tweede instantie gaat het om speeltoestellen. Formele speelplaatsen zijn vooral gewenst waar de informele speelruimte onvoldoende aanwezig is of de openbare ruimte ongeschikt is om te spelen.

Voor de Koninginnebuurt geldt dat de leeftijdsopbouw de afgelopen 10 jaar weinig is veranderd. Het percentage kinderen (< 16 jaar) op het totaal aantal bewoners in de Koninginnebuurt is het afgelopen decennium gelijk gebleven op 18 procent. Er zijn in de Koninginnebuurt te weinig speelplaatsen. Volgens het vigerende Speelruimteplan is er echter niet veel behoefte aan formele speelruimte in de Koninginnebuurt. Zaak is wel de informele speelruimte (bespeelbare openbare ruimte) zo veel mogelijk intact te houden en hierbij de veilige bereikbaarheid te waarborgen. Anders wordt de behoefte aan formele speelruimte wel groter.

### **3.2.9 Archeologie**

#### *Rijksbeleid*

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

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

#### *Provinciaal beleid*

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

#### *Gemeentelijk beleid*

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

## Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede resultaten van de verschillende milieuonderzoeken (in bijlage 4 wordt nader ingegaan op bodem- en akoestisch onderzoek). Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zoning en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

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

### 4.1 Milieuzoneringen

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

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

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

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

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations). Het plangebied valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering

wonen met een maximaal toegestane hindercategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid). Langs de corridors ofwel doorgaande verkeersroutes is sprake van een menging van wonen en werken. Hierbij past een maximaal toegestane hindercategorie C (corridors/gemengd gebied met hoofdfunctie werken; bedrijven zijn gemengd met woningen en/of werkfuncties langs stadsstructuurwegen). Voor categorie C bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter.

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

Aan de hand van een lijst met bedrijven vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) die binnen het plangebied zijn gelegen kan een onderzoek worden uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf wordt onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën worden bepaald aan de hand van de zoneringslijst. De zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

## **4.2 Geluid**

In de Wet geluidhinder (WGH) zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een 50 km/u weg (of hogere snelheid) valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een 'voorkeursgrenswaarde' en een 'maximum ontheffingswaarde'. Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

Voor het bestemmingsplan "Koninginnebuurt" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd volgens de Wet Geluidhinder (Zie Bijlage 4 voor het volledige onderzoek). In het plangebied is alleen sprake van wegverkeerslawaai.

#### *Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer*

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor "nieuwe situaties" in stedelijk



gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situatie is dat 68 dB. Nieuwe situaties zijn situaties waar door het gewijzigde bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn. Conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder mag voor de toetsing bij wegen met een maximum snelheid van 70 km/uur 2dB worden afgetrokken en bij overige wegen 5 dB.

Binnen het bestemmingsplan zijn een aantal wegen van belang voor de geluidbelasting. Het gaat om de wegen Van Eedenstraat, Iordenstraat, Tempeliersstraat en Leidsevaart. De verkeersintensiteiten van deze wegen zijn ontleend aan de verkeersstudie HLM 097 peiljaar 2020 en zijn gecorrigeerd voor de autonome groei (1% per jaar) voor het akoestisch maatgevende jaar 2021. De maximaal toegestane rijnsnelheid bedraagt op deze wegen 50 km/uur.

Uit de resultaten van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de eerstelijns bebouwing varieert van 56 tot 65 dB. Hiermee wordt de grenswaarde van 68 dB voor bestaande situaties niet overschreden.

In geval van 'nieuwe situaties' volgens de WGH (nieuwbouw van, of wijzigen naar een geluidgevoelige bestemming) moet nader onderzoek uitgevoerd worden. Voor de nieuwe situaties dient ontheffing te worden aangevraagd.

Voordat ontheffing wordt verleend zal eerst moeten worden nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op. Gedacht kan worden aan het toepassen een type dunne deklaagverharding aan de Van Eedenstraat dat zal leiden tot een verlaging. Momenteel zijn er deklagen waarmee een reductie ten opzichte van Dicht Asfaltbeton van circa 4 dB gerealiseerd kan worden.

### *Conclusie*

Uit de resultaten blijkt dat de huidige geluidgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting bedraagt maximaal 65 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied is lager dan de maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties. Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt dient dit nader te worden onderzocht.

## **4.3 Bodemparagraaf**

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

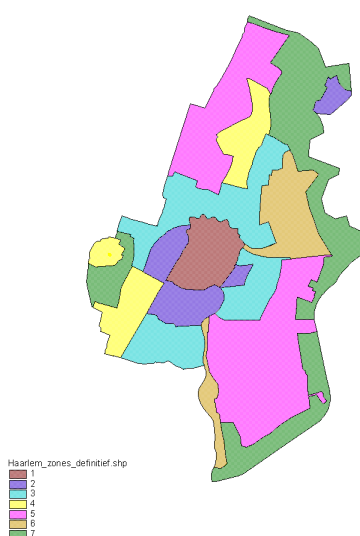
De Koninginnebuurt is gelegen op het zuidelijk deel van de strandwal. Ter

plaats heeft de bodem een zandige opbouw. Verspreiding van mobiele verontreinigingen naar diepere lagen behoort tot de mogelijkheden.

### *Milieukwaliteit van de bodem*

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

Afbeelding 11: Bodemkwaliteitskaart Haarlem



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

### *Bodemverontreiniging*

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een

verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

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

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

- Lorentzplein tot de Raamsingel en Wijde Geldeloze pad: Verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Verontreiniging is ernstig en urgent. Een saneringsonderzoek is de eerstvolgende stap.
- Olieslagerslaan 36-44; verontreiniging met olie in grond en grondwater. In verband met de voorgenomen nieuwbouw is een saneringsplan opgesteld.

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

### *Conclusie*

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

## **4.4 Waterparagraaf**

### *Watertoets*

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

### *Oppervlaktewater*

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft een klein stuk van de Leidsevaart. De Leidsevaart behoort 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. De Leidsevaart is niet van ecologisch groot belang. Aan de inrichting van de oevers worden daarom geen specifieke eisen gesteld, maar de voorkeur wordt gegeven aan zachte, begroeide en natuurvriendelijk ingerichte oevers.

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 verharding aanwezig is. Er is dus geen sprake van het uitbreiden van verhard oppervlak. Derhalve is aanleg van oppervlaktewater bij wijze van compensatie niet aan de orde.

### *Grondwater*

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

### *Waterketen*

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

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

### *Waterkwaliteit*

De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen matig tot zwaar verontreinigd. De kwaliteit valt voor het grootste deel in verontreinigingsklasse 3 en 4. De klassenbepalende parameter betreft in de meeste gevallen de gehalten zware metalen, met name zink. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de riooloverstorten, directe lozingen, oeverbeschoeiing, uitloging bouwmetalen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

### *Watervergunning*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg cq. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland ([www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)).

## **4.5 Luchtkwaliteit**

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

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 onder meer 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). Nadere criteria wanneer 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 onder meer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante 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 geen uitbreiding met méér dan 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kantooroppervlak mogelijk maakt. Evenmin is er sprake van andere relevante uitbreidingen zoals horeca of grootschalige detailhandel of van verkeersstructuurwijzigingen van enige 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. De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Koninginnebuurt.

#### *Optredende concentraties*

Een tweede grond waarop 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 te beoordelen is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (onder meer) relevante wegen in Nederland vast. Deze gegevens vormen ook de basis voor de verplichte rapportage van de luchtkwaliteit aan de EU. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit (Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). Zij worden jaarlijks geactualiseerd, met controle door de wegbeheerder (in dit geval Haarlem en de Provincie Noord-Holland). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De relevante wegen in en rond het plangebied zijn (delen van) de Wagenweg, Iordensstraat, Van Eedenstraat, Raamsingel, Tempeliersstraat, Houtplein, Leidsevaart, Eerste Emmastraat en Schouwtjeslaan.

De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2011, 2015 en 2020 optreden langs de Van Eedenstraat. Deze hoogst voorkomende concentraties NO<sub>2</sub> en fijnstof zijn overgenomen in tabel 4. Langs de andere wegen, en elders in het plangebied, zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

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

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie
NO <sub>2</sub>	ug/m <sup>3</sup> als jaargemiddelde	35	33	26	40 miv 2015	Van Eedenstraat
Fijnstof (PM <sub>10</sub> )	ug/m <sup>3</sup> als jaargemiddelde	20	19	18	40 miv 2011	Van Eedenstraat

Het meetpunt betreft receptorpunt 137.782 van het monitoringtool; locatiecoördinaten (x,y) = 103232, 487906

Uit de tabel volgt dat ook de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied ruim beneden de grenswaarden van NO<sub>2</sub> 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/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het wettelijk vastgelegde rekenverband met het jaargemiddelde volgt dat aan deze norm voldaan wordt bij een jaargemiddelde concentratie van 26,5 µg/m<sup>3</sup> (na correctie voor aandeel zeezout). Met een maximale concentratie van 20 µg/m<sup>3</sup> (2011) wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd. De conclusie is dat ook omdat 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 Koninginnebuurt.

## 4.6 Natuurwaarden

### *Algemene richtlijnen*

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, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken'. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 en 2 t/m 4. voor de soorten van lijst 1 geldt geen ontheffingsverplichting meer, maar de aanwezige exemplaren van deze soorten mogen niet worden gedood, voor zover dat in redelijkheid kan worden voorkomen. Voor de soorten van de lijsten 2 t/m 4 moet altijd een ontheffing worden aangevraagd, wanneer exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Voor deze soorten geldt dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing 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 en soortenbescherming*

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

In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en vleermuizen. [gier]Zwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen of dakranden of in gebouwen Zij hebben jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer hun vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met



broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen. Voor de gierzwaluw geldt de zelfde soort verplichtingen als voor vleermuizen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland' en het voorkomen van soorten in de database van [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl). Daarnaast zijn de waarnemingen van de stadsecoloog en de resultaten van een quickscan verwerkt. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde 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. Wanneer deze soorten aanwezig zijn in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen. Er zijn (nog) geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen.

De gegevens wijzen uit dat er beschermde soorten voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnterpreteerd moeten worden of gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en Faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

### *Concrete richtlijnen voor bestemmingsplan*

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.

## 4.7 Cultuurhistorie

### *Beschermd stadsgezicht*

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988, waaronder het deel van de Koninginnebuurt dat is opgenomen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Koninginnebuurt eerste partiële herziening'. Per 5 oktober 2011 is via een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet het 'beschermd stadsgezicht' uitgebreid met gebieden in Haarlem Zuid, Haarlem Zuidwest en Haarlem Noord. Met de inwerkingtreding per 1 januari 2012 is nu het gehele bestemmingsplangebied Koninginnebuurt aangewezen tot beschermd stadsgezicht (bijlage 1). De aanwijzing tot 'beschermd stadsgezicht' betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' is in dit bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan en de opname van de waarderingskaart als onderdeel van de verbeelding.

Afbeelding 12: Beschermd stadsgezicht Haarlem



### *Waarderingskaart*

Op de waarderingskaart 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 gebouwen een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 gebouwen de bestaande goothoogte wordt gefixeerd. De methodiek die gebruikt is bij het opstellen van de orden staat omschreven in bijlage 2, waar eveneens de redengevende omschrijving is opgenomen van de orde 2 bouwwerken. De waarderingskaart beschermd stadsgezicht heeft tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers van het plangebied over de waarde van het beschermd stadsgezicht op perceelsniveau

### *Monumenten*

Het plangebied bevat 1 rijksmonument en 62 gemeentelijke monumenten. 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 wordt bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

Tabel 6 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in bestemmingsplangebied Koninginnebuurt

Adres	Status monument
Koninginneweg 002	Gemeentelijk
Koninginneweg 010A-D	Gemeentelijk
Koninginneweg 040 (Eerste Emmastraat)	Gemeentelijk
Koninginneweg 042 (Eerste Emmastraat)	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 08	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 10	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 18	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 03	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 05	Gemeentelijk
Koninginneweg 052	Gemeentelijk
Koninginneweg 054	Gemeentelijk
Koninginneweg 056	Gemeentelijk
Tweede Emmastraat 7	Gemeentelijk
Tweede Emmastraat 9	Gemeentelijk
Koninginneweg 001	Gemeentelijk
Koninginneweg 003	Gemeentelijk
Julianastraat 01	Gemeentelijk
Julianastraat 03	Gemeentelijk
Koninginneweg 037	Gemeentelijk
Koninginneweg 039	Gemeentelijk
Koninginneweg 041	Gemeentelijk
Koninginneweg 043	Gemeentelijk
Koninginneweg 045	Gemeentelijk
Koninginneweg 047	Gemeentelijk
Koninginneweg 049	Gemeentelijk
Koninginneweg 051	Gemeentelijk
Koninginneweg 053	Gemeentelijk
Koninginneweg 055	Gemeentelijk
Koninginneweg 057	Gemeentelijk
Koninginneweg 059	Gemeentelijk
Koninginneweg 061	Gemeentelijk
Koninginneweg 061a	Gemeentelijk
Julianastraat 11 en 11 A	Gemeentelijk
Stolbergstraat 1 (Tempeliersstraat 2)	Gemeentelijk
Stolbergstraat 9	Gemeentelijk
Tempeliersstraat 20a	Gemeentelijk
Tempelierstraat 2 (Stolbergstraat 1)	Gemeentelijk
Van Eedenstraat 14	Gemeentelijk

Van Eedenstraat 07	Gemeentelijk
Lorentzplein 1-1a-2-2a	Gemeentelijk
Lorentzplein 3	Gemeentelijk
Van Eedenstraat 09	Gemeentelijk
Julianastraat 02	Gemeentelijk
Olieslagerslaan 7 (behoort bij complex Gereform. of Burgerweeshuis)	Rijksmonument
Koninginneweg 107	Gemeentelijk
Koninginneweg 108	Gemeentelijk
Koninginneweg 110	Gemeentelijk
Wilhelminapark 01	Gemeentelijk
Wilhelminapark 02 - 3 ZW en 3RD	Gemeentelijk
Wilhelminapark 04	Gemeentelijk
Wilhelminapark 05	Gemeentelijk
Wilhelminapark 06	Gemeentelijk
Wilhelminapark 08	Gemeentelijk
Wilhelminapark 09	Gemeentelijk
Wilhelminapark 10	Gemeentelijk
Wilhelminapark 11	Gemeentelijk
Wilhelminapark 12 - 13	Gemeentelijk
Wilhelminapark 14	Gemeentelijk
Wilhelminapark 15	Gemeentelijk
Wilhelminapark 16	Gemeentelijk
Wilhelminapark 17	Gemeentelijk
Iordenstraat 77 (Van Eedenstraat)	Gemeentelijk

#### 4.8 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) bouwden de mensen boerderijen en legden ze akkers aan. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7<sup>e</sup>-8<sup>e</sup> eeuw n. Chr.), ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische

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

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

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

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

### **Archeologische verwachting plangebied**

#### *Rijks- en provinciale kaarten archeologie*

Het plangebied staat vermeld op de Archeologische Monumentenkaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als een terrein van archeologische waarde. Er zijn geen wettelijk beschermde terreinen in het plangebied aanwezig. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) heeft het plangebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Een klein deel heeft een middelhoge verwachting. Er zijn geen vondstmeldingen of onderzoeksmeldingen in dit gebied. Het gehele plangebied is vermeld op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) als een archeologisch waardevol gebied. Op de CHW van de provincie Noord-Holland staat het plangebied niet vermeld als een terrein met archeologische punten, lijnen of vlakken.

#### *Gemeentelijke kaart archeologie*

Afbeelding 13: Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)



Oranje: categorie 3, Grijs: categorie 5, Blauw: categorie 6

### *Categorie 3*

Het plangebied behoort voor het grootste deel volgens de ABH tot categorie 3. Op grond van vondsten en de geologische ondergrond (strandwal) wordt verwacht dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. In het plangebied is een tiental archeologische waarnemingen geregistreerd, waarbij prehistorische vuurstenen werktuigen zijn gevonden en aardewerk uit de Romeinse tijd en de periode 1500-1850. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime, dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

### *Categorie 5*

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

### *Categorie 6*

Deze categorie is alleen van toepassing op het water. Hier gelden geen bestemmingsplanregels ten aanzien van waarde-archeologie.

## **4.9 Duurzaamheid**

### *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). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied. In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

### *Duurzaam bouwen*

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

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

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

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



samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op (zie voor meer informatie [www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl)).

### *Haarlem Klimaatneutraal*

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

### *Nieuwbouw*

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

## **4.10 Vliegverkeer**

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;
- natuurresevaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het oostelijkdeel van het bestemmingsplangebied gelden in verband met vliegverkeer hoogtebeperkingen van 130 meter nabij het Houtplein tot 145 meter nabij hoek Raamsingel/Van Eedenstraat tot hoek Wagenweg/Koninginneweg. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 meter N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 120 meter, een hoogtebeperking oplevert van + 116.00 meter N.A.P. Daarnaast gelden eveneens voor het gebied met hoogtebeperkingen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

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

Afbeelding 14: Hoogtebeperkingen in verband met vliegverkeer



## 4.11 Externe veiligheid

### *Externe veiligheid inrichtingen*

Voor het beschouwen van de Externe veiligheid is een tweetal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) relevant, te weten het Bevi (Besluit externe

veiligheid inrichtingen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Daarnaast is een AMvB Besluit Transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. In deze AMvB's staat beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. Als de afstand tot de risico-ontvanger groot genoeg is, daalt de invloed van de risicobron voor de ontvanger tot 0: er is dan geen externe veiligheidsrisico meer. De hiervoor bedoelde afstand markeert de grens van het invloedsgebied van de risicobron. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

Het plangebied Koninginnebuurt bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

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

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

#### **4.13 Milieu Effect Rapportage**

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. De Wet milieubeheer bevat bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieueffectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan) dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. De MER wetgeving is in 2011 aangepast (Besluit van 21 februari 2011). De verandering gaat om de D-lijst met activiteiten, plannen en besluiten, waarvan het uitvoeren van een MER-beoordeling verplicht is. Dit geldt voor zover de drempel, zoals bij iedere activiteit genoemd, wordt overschreden. Is dit niet het geval dan moet een zogeheten vormvrije MER-beoordeling worden uitgevoerd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarde vallen moet een toets worden uitgevoerd.

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

## Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

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

### 5.1 Visie op het plangebied

Er is gekozen voor een overwegend conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het handhaven, herstellen en versterken van het waardevolle karakter, namelijk de huidige ruimtelijke- en functionele structuur én ruimtelijke kwaliteit van het gebied, voorop staan. Enerzijds biedt dit bestemmingsplan bescherming voor de kwaliteit van de woonomgeving in die gebouwen en woongedeelten waar de functie nog strikt wonen is. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor een flexibele invulling aan de begane grond in gebouwen die gelegen zijn aan de grotere toegangswegen waar het bestaande karakter reeds gemengd is zoals de Tempeliersstraat.

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

Hieronder een toelichting op een aantal ontwikkelingen die spelen in de Koninginnebuurt die in dit plan meegenomen zijn.

- Olieslagerslaan 32-44

Op deze locatie zaten enkele garage-/autostallingsbedrijven waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Juli 2004 was een bouwvergunning voor een aantal appartementen verleend, maar de wijkraad en omwonenden waren gekant tegen de omvang (hoogte/diepte/aantal appartementen) van dit bouwplan. Naar aanleiding hiervan was de aanvraag destijds ingetrokken. Sindsdien is nog eens bekeken wat de gewenste stedenbouwkundige invulling is en werd een nieuw bouwplan ingediend. Het ontwerp maakt de bouw van 8 herenhuizen bestaande uit 2 bouwlagen met kap mogelijk. De goothoogte van de belendende pandengebouwen is 7 meter en de goothoogte van de nieuwe herenhuizen zal 8 meter worden met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost (voortuin of inpandig). De bouw mogelijkheden worden overgenomen zoals vastgelegd in het door de gemeenteraad januari 2011 goedgekeurde bestemmingsplan 'Koninginnebuurt eerste partiële herziening'.

- Koninginneweg 38

De bestemming wordt overgenomen zoals in het door de gemeenteraad januari 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Koninginnebuurt eerste partiële herziening'.

- Koninginneweg 111

Over Koninginneweg 111 vindt overleg plaats over een andere invulling van de kavel.

- Iordenstraat 78

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1<sup>ste</sup> partiële herziening hebben de gronden op het adres lordenstraat 78 per abuis volledig de bestemming tuin-2 gekregen. Het gebouw krijgt de nieuwe bestemming gemengd 1 en de aanwezige garagebox wordt op de verbeelding opgenomen.

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

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen krijgen of de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor aanpassing.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuur historische waarde. De wijk dankt de grote cultuurhistorische waarde vooral aan het feit dat de wijk nagenoeg oorspronkelijk is. Om de huidige kwaliteit van de wijk te bewaren is vergroting van de woning dan ook slechts beperkt toegestaan.

#### *Beroepsmatige activiteiten aan huis*

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. Het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het brutovloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

#### *Bedrijven*

De bestaande detailhandel-, horeca-, dienstverlening- en/of kantoorfuncties

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

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

In het bestemmingsplan wordt voor gebouwen die in het bestemmingsplan uit 2000 als bestemming 'kantoor' hadden door middel van de bestemming Gemengde Doeleinden de mogelijkheid geboden tot functiemenging met onder andere wonen. Anderzijds is er flexibiliteit met betrekking tot beroepsmatige activiteiten aan huis (dit heeft met name betrekking op kleinschalige kantoor- en dienstverlenende functies).

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

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

Binnen de bestemming 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. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de huidige sobere inrichting, zonder parkeerhavens, goed past bij de uitstraling van de architectuur van de woningen. 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.



## Hoofdstuk 6 JURIDISCHEASPECTEN

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

### 6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

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

### 6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.

Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

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

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

#### **Begrippen (*artikel 1*)**

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

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

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

### **6.4 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

#### **6.4.1 Bestemmingen**

##### **Bedrijf (*artikel 3*)**

Als bestemming 'Bedrijf' zijn in dit bestemmingsplan opgenomen de nutsvoorzieningen aan de Koninginneweg 1a en Iordensstraat 79.

##### **Gemengd 1, 2 en 4 (*artikel 4 - 6*)**

De bestemming 'Gemengd' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Voor een aantal typen Gemengd is monofunctioneel gebruik toegestaan, maar uitgangspunt blijft het stimuleren van functiemenging ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. Waar wonen en werken gemengd voor kunnen komen moeten de werkfuncties die toegestaan worden passen binnen de woonomgeving.

Binnen de bestemming Gemengd worden 5 standaard typen onderscheiden, variërend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische

functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan. Binnen het plangebied komen de typen Gemengd 1, 2, en 4 voor.

GD 1: (wonen en op begane grond beperkt verkeeraantrekkelijke functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige functies met een beperkte verkeeraantrekkelijke werking en hinder zijn toegestaan, zoals kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimten, ateliers en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 2: (wonen en op begane grond meer verkeeraantrekkelijke functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als (beperkt dan wel meer verkeeraantrekkelijke) kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 4: (wonen en werken): Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar op de begane grond én op de overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties zijn toegestaan, zoals kantoor, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel en bedrijven zijn niet toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

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

Tabel 7 Gebruiksmogelijkheden Gemengde Doeleinden

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

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

Maatschappelijke functies zijn nader omschreven in de regels. Binnen de bestemming Gemengd zijn maatschappelijke activiteiten toegestaan overeenkomstig die zodanig weinig (milieu)belastend zijn voor hun omgeving, dat deze (voor zover aanwezig) aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen Gemengde Doeleinden op de verbeelding enkele gebouwen aangeduid als horeca. Binnen de bestemming 'Horeca' (hotel-restaurant-café) worden binnen het plangebied de volgende drie typen onderscheiden:

H1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel

een relatie mee hebben. Het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie.

H2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer.

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

Binnen het plangebied is Horeca 1 toegestaan op de begane grond van Tempeliersstraat 22, 32, 42, Horeca 2 op de begane grond van Koninginneweg 14, Tempeliersstraat 50,52, 56, Lorentzplein 2a-3, en Horeca 3 op de begane grond van Tempelierstraat 54. 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.

### **Groen (artikel 7)**

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

Binnen de bestemming 'Groen' is de bouw van gebouwen ten behoeve van groenvoorzieningen toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan en is ruimte voor waterlopen, zoals slotjes.

### **Kantoor (artikel 8)**

De bestemming 'Kantoor' is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van de functies kantoren en dienstverlening/praktijkruimte.

### **Maatschappelijk (artikel 9)**

Met de bestemming 'Maatschappelijk' wordt bedoeld op activiteiten, gebouwen of terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, openbaar bestuur,

welzijn, religie, maatschappelijke opvang en/of gezondheidszorg. De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, onder voorwaarden uitbreidingen toegestaan. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de regels.

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

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.

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

De onder andere bij de bestemming wonen en gemengde doeleinden behorende gronden waar met een maximum oppervlakte wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op erkers en uitbouwen.

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

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

De onder andere bij de bestemming wonen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 3'. Deze bestemming komt incidenteel voor in tuinen aan de achterkant van

gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 3' geheel worden volgebouwd. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op uitbouwen.

### **Verkeer (artikel 13)**

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

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

### **Water (artikel 14)**

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

Het gaat in het plangebied om een klein stuk van de Leidsevaart. Voor het oprichten van een steiger is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

### **Wonen (artikel 15)**

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 50 m<sup>2</sup>. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang toegestaan.

## 6.4.2 Dubbelbestemmingen

### Waarde – archeologie (*artikel 16*)

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 (zie paragraaf 4.8).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor de aangeduide categorieën dient een archeologisch rapport te worden overlegd bij de volgende bodemversturende activiteiten dieper dan 30 centimeter onder maaiveld:

Tabel 8: archeologische categorieën

Categorie	bij een oppervlak
1a	= 0 m <sup>2</sup>
1b	= 0 m <sup>2</sup>
2	> 50 m <sup>2</sup>
3	> 500 m <sup>2</sup>
4	> 2.500 m <sup>2</sup>
5	> 10.000 m <sup>2</sup>
6	n.v.t.

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt komen de categorieën 3, 5 en 6 (water) voor een nadere omschrijving van de categorieën wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

### Waarde – beschermd stadsgezicht (*artikel 17*)

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het gehele plangebied. 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 bouwwerken vastgelegd.

### 6.4.3 Nadere eisen

Tabel 9: bestemmingen waar nadere eisen gelden

<b>Dubbelbestemming:</b>	<b>Nadere eisen ten aanzien van:</b>
Waarde - archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden
Waarde - beschermd stadsgezicht	- plaats en afmetingen - kaprichting - kapvorm - dakhelling - indeling en vormgeving van de bebouwing

Binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) nadere eisen te stellen aan de gebruiks- en bouwregels indien uit onderzoek is gebleken dat beschermenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouwregels. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Zie voor de omschrijving van deze criteria hieronder bij par.6.4.4.

### 6.4.4 Afwijken van de bouwregels

Tabel 10: overzicht afwijkingsbevoegdheden bouwregels

<b>(Dubbel)bestemming:</b>	<b>Afwijking ten behoeve van:</b>
Water	- maatvoering steigers
Waarde - beschermd stadsgezicht	- dakkapellen - dakterras - samenvoeging van gebouwen (parcelering)

Binnen de dubbelbestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde bouwregels af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **Het straat- en bebouwingsbeeld**

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het in stand houden dan wel tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends.

### **De privacy en bezonning van de omwonenden**

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening mee gehouden te worden dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenredige afname van de bezonning en de privacy.

### **De cultuurhistorische waarden**

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden dan wel versterken van deze waarden.

### **De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden**

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **6.4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Tabel 11: overzicht afwijkingsbevoegdheden gebruiksregels

<b>Bestemming:</b>	<b>Afwijking ten behoeve van:</b>
Gemengd 2 en 4	bedrijf die niet in zoneringslijst, dan wel in een hogere categorie valt.
Maatschappelijk	maatschappelijke voorziening die in zoneringslijst onder categorie a of b valt.

Tuin 1, 2	parkeren
-----------	----------

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde regels binnen bestemmingsomschrijving af te mogen wijken. Bij toepassing van deze bevoegdheid wordt gekeken of de nieuw functie passend is binnen de bestemming en een vergelijkbare invloed op de omgeving heeft als de al toegestane functies.

## 6.5 Hoofdstuk 3 Algemene regels

### **Anti-dubbeltelregel (artikel 18)**

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-dubbeltelregel.

### **Algemene afwijkingsregels (artikel 19)**

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. Een afwijking verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

## 6.6 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

### Overgangsrecht (*artikel 20*)

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

### Slotregel (*artikel 21*)

Het laatste artikel van de regels geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van het bestemmingsplan Koninginnebuurt

### Bijlage 1 Zoneringslijst

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

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere

milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de bedrijvenlijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn slechts toegestaan waar dat nader is aangeduid op de verbeelding.

## **6.7 Hoofdopzet verbeelding**

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande situatie. Dit houdt in dat de contouren van de originele hoofdbebouwing conserverend worden ingetekend op de verbeelding.

### **6.7.1 Bebouwingsgrenzen**

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen opgenomen. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de verbeelding 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.

### **6.7.2 Aanduidingen**

In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen
3. maatvoeringsaanduidingen

#### *1. functieaanduidingen*

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden hiervan zijn onder andere horeca-aanduidingen die aangeven tot welke categorie horeca is toegestaan,

#### *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 Koninginnebuurt worden zaken met betrekking tot verschijningsvorm in de regels beschreven. De enige bouwaanduidingen die op de plankaart voorkomen betreffen de volgende specifieke bouwaanduidingen:

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

Deze aanduidingen worden overgenomen uit de waarderingskaart. Afhankelijk van welke ordewaardering is toegekend zijn er specifieke bouwregels en maatvoeringsaanduidingen aan een bouwwerk toegekend.

#### *4. Maatvoeringsaanduidingen*

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

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

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

- a. maximale goothoogte
- b. minimale-maximale goothoogte
- c. maximale bouwhoogte
- d. minimale-maximale bouwhoogte
- e. maximum bebouwingspercentage
- f. bouwhoogte
- g. goothoogte

#### *Maximale goothoogte*

De aanduiding maximale goothoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een op de verbeelding aangegeven hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen. Deze aanduiding wordt binnen beschermd stadsgezicht alleen gebruikt voor orde 3 bouwwerken en nieuwbouw of bij achterbebouwing.

#### *Minimale- 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 goothoogte geeft de feitelijke situatie weer of is er om op de plekken waar het kan extra

bouwmogelijkheden te geven.

#### *Maximale bouwhoogte*

De aanduiding maximale bouwhoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een bepaalde hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen. Deze aanduiding wordt binnen beschermd stadsgezicht alleen gebruikt voor orde 3 bouwwerken, nieuwbouw of bij achterbebouwing.

#### *Minimale- maximale bouwhoogte*

De aanduiding minimale maximale bouwhoogte 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 bouwhoogte is er om een minimale bebouwingswand te garanderen en een maximale bouwhoogte geeft de feitelijke situatie weer of is er om op de plekken waar het kan extra bouwmogelijkheden te geven.

#### *Maximum bebouwingspercentage*

De maximale oppervlakte van het bouwvlak dat bebouwd mag worden uitgedrukt in percentage.

#### *Bouwhoogte*

Op de verbeelding is de bouwhoogte van orde 1 en 2 gebouwen aangegeven met de aanduiding 'bouwhoogte'. Dit wil zeggen dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven.

#### *Goothoogte*

Op de verbeelding is de goothoogte van orde 1 en 2 gebouwen aangegeven met de aanduiding 'goothoogte'. Dit wil zeggen dat de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te blijven. Boven de goot mag worden afgedekt met een kap of dakvorm binnen de in de bouwregels gestelde voorwaarden.

## **6.8 Hoofdopzet waarderingskaart**

Bij het bestemmingsplan is naast de verbeelding ook een waarderingskaart toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle gebouwen die vallen onder het genomineerd beschermd stadsgezicht gewaardeerd. Het doel van de waarderingskaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels.

- orde 1: Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet; De lijst met monumenten is opgenomen in paragraaf

- orde 2: beeldbepalende 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; De lijst met de redengevende omschrijving per orde 2 bouwwerk is opgenomen in bijlage 2.
- orde 3: bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben;
- nieuwbouw: nieuwbouw jonger dan 50 jaar;
- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.



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

### 7.1 **Economische uitvoerbaarheid**

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

### 7.2 **Uitkomst watertoets**

Naar aanleiding van het conceptontwerpbestemmingsplan Koninginnebuurt heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland **xxx** een positief wateradvies voor het plangebied gegeven (zie bijlage 3). Inhoudelijk heeft het Hoogheemraadschap **xxx** opmerkingen gemaakt die in het bestemmingsplan zijn overgenomen.

### 7.3 **Uitkomsten overleg**

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) is het conceptontwerpbestemmingsplan Koninginnebuurt om advies toegezonden aan de volgende instanties:

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- 
- 

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben:

- 
- 

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- 
-

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat.

## 7.4 Rapportering inspraak

De schriftelijk en via de website ingekomen inspraakreacties zijn hieronder samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat.

Wijkraad Koninginnebuurt (21 februari 2012)

Door de wijkraad is de (nog onvolledige) eerste schets voor de plankaart van 6 september 2011 vergeleken met het vigerende bestemmingsplan. Gesteld wordt dat er in 10 jaar een beweging heeft plaatsgevonden van bedrijfsmatige activiteiten richting wonen, terwijl die beweging op de eerste schets van de plankaart juist omgekeerd is, richting bedrijvigheid. In de wijkvisie van de Wijkraad wordt ervan uitgegaan dat de buurt primair een functie als woonbuurt heeft en secundair niet overlast gevende bedrijvigheid. De wijkraad wil dit graag terug zien op de plankaart, waarbij met name het huidige gebruik uitgangspunt zou moeten zijn.

*Zoals in gesprekken met de wijkraad aangegeven wordt voor gebouwen die in het bestemmingsplan uit 2000 met de bestemming kantoor zijn aangegeven nu de mogelijkheid geboden voor functiemenging, waaronder wonen (zoals de door de wijkraad genoemde adressen Stolbergstraat 8 en 14, Julianastraat 1 en Wilhelminapark 1 en 6). Dat biedt mogelijkheden om de woonfunctie in de wijk te versterken. Gebouwen die in het bestemmingsplan uit 2000 met de bestemming gemengde doeleinden zijn aangeduid houden een bestemming gemengde doeleinden, ook als er inmiddels sprake is van een gebruik als woning (zoals de door de wijkraad aangegeven adressen Van Eedenstraat 10 en Olieslagerslaan 25). Hiermee worden immers bestaande rechten behouden en blijft het voor deze gebouwen (of begane grond daarvan) mogelijk om hierin zelfstandige niet-woonfuncties te vestigen. Gebouwen die waren aangeduid met de bestemming woonfunctie plus een aanduiding horeca (zoals de door de wijkraad aangegeven adressen Koninginneweg 14 en Tempeliersstraat 22) worden nu aangeduid als gemengde doeleinden met een aanduiding horeca. Enkele adressen die in het bestemmingsplan uit 2000 als wonen waren aangeduid maar waar sprake is van zelfstandig gebruik voor niet-woonfuncties hebben nu de aanduiding gemengde doeleinden gekregen (zoals de door de wijkraad aangegeven adressen Koninginneweg 8-8b (kantoor) en 30 (tandarts), Tempeliersstraat 19 (kantoor) en 26-28 (winkel). De door de wijkraad aangegeven adressen Eerste Emmastraat 16-16a, Olieslagerslaan 2 en Wilhelminapark 2 zullen op de verbeelding de bestemming wonen houden.*

## 7.5 Handhaving

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

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 projecten 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.

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.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## Bijlage 1 Aanwijzingsbesluitbeschermd stadsgezicht



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Burgemeester en Wethouders van de  
gemeente Haarlem  
Grote Markt 2  
2011 RD HAARLEM

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
www.cultureelerfgoed.nl

**Contactpersoon**  
Mw. H. Bos

T 033 421 73 88  
F 033 421 77 99  
r.bos@cultureelerfgoed.nl

Datum **05 OKT. 2011**  
Betreft Aanwijzing beschermd stadsgezicht Haarlem-Zuidwest

Geacht college,

Gelet op artikel 35, vierde lid van de Monumentenwet 1988, stel ik u in kennis van het gezamenlijk besluit van de Minister van Infrastructuur en Milieu en de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 5 oktober 2011, betreffende de aanwijzing als beschermd stadsgezicht Haarlem-Zuidwest, gelegen in de gemeente Haarlem.

Bekendmaking van het besluit geschiedt door plaatsing in de Staatscourant van 5 oktober 2011.

Bijgesloten is een afschrift van het betreffende besluit met inbegrip van de begrenzingskaart met toelichting.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens ~~deze~~,  
De Directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

drs. Cees van 't Veen

Bijlagen:  
Kopie aanwijzingsbesluit met begrenzingskaart en toelichting

- 5 OKT. 2011

**De Staatssecretaris van  
Onderwijs, Cultuur en Wetenschap**

en

**De Minister van Infrastructuur en Milieu**

**Overwegende**

dat het gebied Haarlem Zuidwest in de gemeente Haarlem van algemeen belang is vanwege zijn historisch-ruimtelijk karakter;

dat het historisch-ruimtelijk karakter van dit gebied nog voldoende gaaf en herkenbaar is;

gelet op de artikelen 35 en 36 van de Monumentenwet 1988;

gehoord de raad van de gemeente Haarlem, gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie;

**Besluiten**

dat het gebied Haarlem Zuidwest in de gemeente Haarlem, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende begrenzingskaart met als kenmerk MSP/31/01 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

dat de vigerende bestemmingsplannen

- Koninginnebuurt, vastgesteld op 15 november 2000;
- Eindhoven, vastgesteld op 3 oktober 1984;
- Uitbreidingsplan Eindhoven, wijziging 1 en 2, vastgesteld op 8 januari 1958;
- Van Tubergen, vastgesteld op 18 juni 1986;
- Van Tubergen 1<sup>e</sup> Fase, vastgesteld op 22 september 1987;
- Verordening artikel 43 Woningwet 1901, Sectie S, vastgesteld op 9 januari 1935;

niet voldoen aan de beschermingsvereiste;

dat de termijn waarbinnen een ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld, wordt bepaald op 3 jaar.

Dit besluit wordt bekendgemaakt door plaatsing in de Staatscourant. Van dit besluit wordt mededeling gedaan in de daarvoor in aanmerking komende dag- of nieuwsbladen en aan de raad van de gemeente Haarlem, gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en de Raad voor Cultuur.

Een belanghebbende kan tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt schriftelijk bezwaar maken. De belanghebbende dient daartoe een bezwaarschrift in bij de minister van OCW, onder vermelding van "Bezwaar", ter attentie van CFI, Postbus 606, 2700 ML in Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op: [www.bezwaarschriftenocw.nl](http://www.bezwaarschriftenocw.nl)





bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van  
Infrastructuur en Milieu,

namens deze,

De Directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large circle followed by a horizontal line and a vertical stroke, all enclosed within a thin black rectangular border.

drs. Cees van 't Veen



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Gemeente Haarlem  
t.a.v. mw. M. Haasdonk  
Grote Markt 2  
2011 RD HAARLEM

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
www.cultureelerfgoed.nl

**Contactpersoon**  
Mw. H. Bos

T 033 421 73 88  
F 033 421 77 99  
r.bos@cultureelerfgoed.nl

Datum **05 OKT. 2011**  
Betreft Aanwijzing beschermd stadsgezicht Haarlem Zuidwest

Hierbij zend ik u een afschrift van het aanwijzingsbesluit met begrenzingskaart en toelichting in tweevoud van het beschermd stadsgezicht Haarlem Zuidwest om dit ter inzage te leggen. Per e-mail heeft u de tekst ontvangen die bestemd is voor de mededeling in de regionale krant. Voor de goede orde gaat de tekst in afschrift hierbij.

Graag ontvang ik een exemplaar van de publicatie. Dit kunt u zenden aan mevrouw H. Bos van mijn dienst.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
De Directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

drs. Cees van 't Veen

Bijlagen:

- Aanwijzingsbesluit met kaart en toelichting (in 2-voud)
- Mededelingstekst aanwijzing



De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Infrastructuur en Milieu delen mede dat zij, gelet op de artikelen 35 en 36 van de Monumentenwet 1988, per besluit van 5 oktober 2011 het volgende gebied hebben aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988:

dat de vigerende bestemmingdplannen

- Koninginnebuurt, vastgesteld op 15 november 2000;
- Eindhoven, vastgesteld op 3 oktober 1984;
- Uitbreidingsplan Eindhoven, wijziging 1 en 2, vastgesteld op 8 januari 1958;
- Van Tubergen, vastgesteld op 18 juni 1986;
- Van Tubergen 1e Fase, vastgesteld op 22 september 1987;
- Verordening artikel 43 Woningwet 1901, Sectie S, vastgesteld op 9 januari 1935;

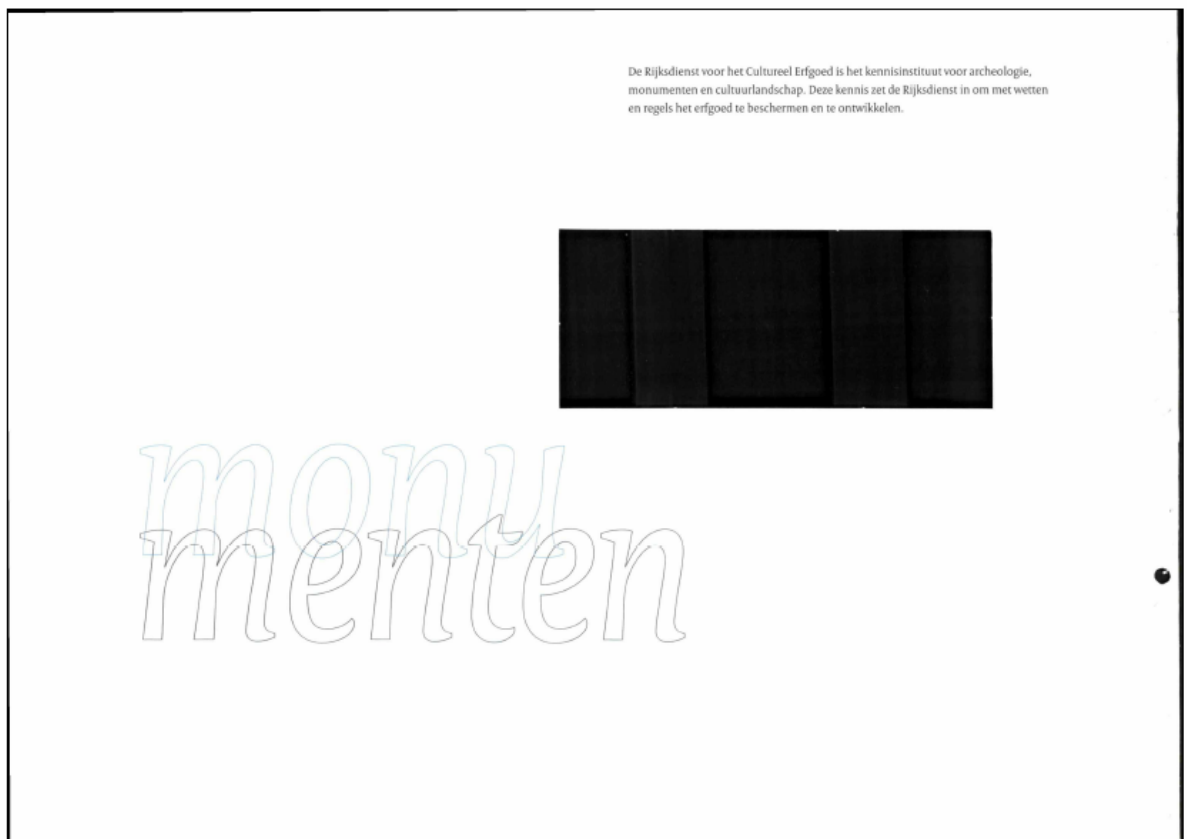
niet voldoen aan de beschermingsvereiste;

dat de termijn waarbinnen een ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld, wordt bepaald op 3 jaar, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking van dit besluit in de Staatscourant.

De bekendmaking van dit besluit is geschied voor publicatie in de Staatscourant van 5 oktober 2011.


Een belanghebbende kan tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop het besluit bekend is gemaakt in de Staatscourant schriftelijk bezwaar maken. De belanghebbende dient daartoe een bezwaarschrift in bij de minister van OCW, onder vermelding van "bezwaar", ter attentie van CFI, Postbus 606, 2700 ML in Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op [www.bezwaarschriftenocw.nl](http://www.bezwaarschriftenocw.nl)

Het besluit, waarin begrepen de begreningskaart en de toelichting liggen ter inzage bij de gemeente Haarlem, Grote Markt 2 2011 RD Haarlem en bij de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed, Smallepad 5, Amersfoort. Deze stukken zijn ook telefonisch op te vragen via tel. 033-4217388, of per e-mail : [info@cultureelerfgoed.nl](mailto:info@cultureelerfgoed.nl)



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**Beschermd stadsgezicht  
Haarlem-Zuidwest**



Datum in procedure: 27-01-2006

Datum aanwijzing: – 5 OKT. 2011

Errata:

Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Haarlem-Zuidwest gemeente Haarlem (Noord-Holland) ex artikel 35 Monumentenwet 1988

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**Haarlem, Haarlem-Zuidwest**

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Infrastructuur en Milieu zijn bevoegd om gezamenlijk beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. Het rechtsgevolg van de aanwijzing is dat de gemeenteraad ter bescherming van een stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast moet stellen. In die zin kan de aanwijzing tevens een stimulans betekenen voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In totaal zijn er in Nederland meer dan 400 beschermde stads- en dorpsgezichten met een geschiedenis die teruggaat tot vóór het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is ook de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit tot aanwijzing van Haarlem-Zuidwest in de gemeente Haarlem als beschermd stadsgezicht vloeit voort uit deze inventarisatie.

1

#### Inleiding

Het gebied Haarlem-Zuidwest is samengesteld uit de Koninginnebuurt, met als oostelijke grens het Houtplein en, in het verlengde hiervan, de Wagenweg, het Wilhelminapark met westelijk hiervan de restanten van de buitenplaatsen Vaartzicht en Zwanenburgh, en ten zuiden van de Schouwtjeslaan Bosch en Vaart. Tot 1927 hoorde het gebied ten zuiden van de Schouwtjeslaan bij de gemeente Heemstede.

Het beschermd gebied sluit in het noorden en het oosten aan op het beschermd stadsgezicht Haarlem.

Het gebied Haarlem-Zuidwest laat met de Koninginnebuurt een eerste stedenbouwkundige ontwikkeling van Haarlem in de 19<sup>e</sup> eeuw zien. Daarbij zijn enkele straten opgenomen die aansluitend op de zuidgrens van de nog ommuurde stad al aangelegd werden in de 17<sup>e</sup> eeuw. Gaandeweg heeft de Koninginnebuurt zich kunnen ontwikkelen tot een voorbeeld van stadsuitbreiding met hoogwaardige architectuur uit het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw en de eerste decennia van de 20<sup>e</sup> eeuw. Het gebied kenmerkt zich door gebogen lanen met woningbouw voor de gegoede burgerij. De villaparken ten zuiden hiervan, het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, zijn goed bewaarde voorbeelden van villaparkaanleg en gegoede middenstandsbouw van rond 1900. Het Wilhelminapark met grotendeels vrijstaande villa's en Bosch en Vaart met villa's en geschakelde middenstandswoningen. De ruime groenvoorzieningen in de beide villaparken zorgen voor een goede aansluiting op de Haarlemmerhout en het Westerhoutpark. Westelijk van het Wilhelminapark bevinden zich de restanten van buitenplaatsen aan de Leidsevaart, die als rijksmonument beschermd zijn: Vaartzicht en Zwanenburgh.

#### Ontstaan en ontwikkeling

De prestedelijke structuur is bepaald door de noord-zuidverbindingen van de Wagenweg en de in 1656-1657 gegraven Leidsevaart. Zij lopen min of meer parallel met de onderliggende strandwal, waarop de binnenstad en de Haarlemmerhout zijn gelegen. De wegenstructuur van dit gebied laat een nauwe aansluiting zien op de binnenstad en de Haarlemmerhout.

Aan de zuidrand van de ommuurde stad verschijnt er al snel bebouwing aan de toegangswegen. Vooral het Houtplein, het voorplein van de Grote Houtpoort is al vroeg bebouwd. Datzelfde geldt voor de Wagenweg, deel uitmakend van de aloude Heerenweg, die parallel aan de duinrand Haarlem met Heemstede verbond. Vanuit de stad zelf zijn er twee ontwikkelingen te noemen die typerend zijn voor de prestedelijke ontwikkeling van Haarlem-Zuidwest. Dat zijn enerzijds de bedrijven en bijbehorende voorzieningen waar binnen de stadsmuur geen plaats meer voor was, anderzijds de buitenplaatsen van de gegoede stedelingen die hier een lustplaats creëerden. Door de aanleg van de trekvaart naar Leiden in 1656-1657, de Leidsevaart, kreeg het gebied westelijk van de Wagenweg een duidelijke begrenzing, die oorspronkelijk alleen bij de Schouwtjeslaan een brug had. De Emmabrug ontstond pas in samenhang met de ontwikkeling van de Koninginnebuurt in 1899.

#### Koninginnebuurt

Aanvankelijk was het gebied dat de Koninginnebuurt beslaat in gebruik als wei- en grasland. Maar in het begin van de 17<sup>e</sup> eeuw werden de landerijen aan weerszijden van het Molenpad (het huidige noordelijke deel van de Koninginneweg) en ten westen van het Raamlaantje (de

3

latere Van Eedenstraat), maar niet zuidelijker dan het Wijde Geldloozepad, ingericht voor de grote houten ramen van de lakenwevers. Tot aan de Olieslagerslaan waren de gronden in gebruik als tuinbouwgebied en weiland. Allengs kwamen er steeds meer bollenkwekerijen. Een situatie die tot aan de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw voortduurt. Een aantal wegen en lanen kwam in de 18<sup>e</sup> eeuw tot stand zoals de Schouwtjeslaan en de niet meer bestaande Steenmuurslaan, 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> Hooglandsiaan en de Lange Laan.

In de 17<sup>e</sup> eeuw concentreerde de bebouwing zich langs het Pleyn (het latere Houtplein), de Wagenweg, het Wijde Geldloze Pad, het Molenpad en langs de singel.

De uitbreidingsplannen van 1873-1878 van J.E. v.d. Arend, waaraan ook L.P. Zocher meewerkte, namen de bestaande structuur en bebouwing als uitgangspunt. Het waren pogingen van gemeentewege de particuliere initiatieven te kanaliseren, die niet tot uitvoering zijn gekomen.

Daarna kwam het plan voor een 'aanzienlijk stadskwartier' van J. Wolbers uit 1895 tot uitvoering. Dit greep deels terug op de eerdere plannen. Amendementen uit 1901, 1902 en 1903 hebben het plan van Wolbers nog bijgesteld. Typerend voor deze aanleg zijn de vele gebogen straten en de gevorkte aanleg van de Eerste en Tweede Emmastraat. Naast de villabebouwing heeft dit 'aanzienlijk stadskwartier' ook markante schoolgebouwen zoals Tempeliersstraat 1 van Jacques Leijh uit 1885 en Cruquiusstraat 2 van C.L.M. Robbers uit 1911.

Een bijzondere ontwikkeling aan de Tempeliersstraat laat de U-vormige aanleg van het winkelcentrum met lunchroom zien. Het is een voorbeeld van functionalistische architectuur uit 1932 van de architect H.A. Pothoven.

4

#### Wilhelminapark

Min of meer aansluitend op het eerste plan van Wolbers ontwierp S.J.W. Mons het Wilhelminapark. Geïnspireerd door de schilderachtige Engelse landschapsstijl ontwierp hij in 1898 een villapark voor negentien enkele en dubbele villa's en een woonblok van vijf herenhuizen. Voor de aanleg van het Wilhelminapark was hier een bollenkwekerij gevestigd.

Voor veertien villa's leverde architect Mons ook het ontwerp. C. Smink jr. is de ontwerper van de vijf herenhuizen. De totale aanleg gaat min of meer schuil achter de bebouwing van de Wagenweg.

#### Van Tubergenterrein

Het gebied westelijk van het Wilhelminapark en ingeklemd tussen de Koninginnebuurt en Bosch en Vaart heeft een heel eigen ontwikkelingsgeschiedenis. Na de aanleg van de Leidsevaart verschenen hier in de 18<sup>e</sup> eeuw de buitenplaatsen Vaartzicht en Zwanenburgh. Vanwege de aanleg van die buitenplaatsen werd het westelijk deel van de Olieslagerslaan particulier terrein en liep deze straat niet meer door tot aan de Leidsevaart. Het omringende gebied bleef in gebruik als tuingrond.

Het deel van het plan van Wolbers voor het terrein van de buitenplaatsen Vaartzicht en Zwanenburgh kwam niet tot uitvoering en bleef tuinbouwgebied tot 1985, toen het gebied met een nieuw stedenbouwkundig plan, het Van Tubergenterrein, werd ingevuld. Alleen het begin van de Van Merlenstraat bij de Schouwtjeslaan gaat terug op het plan van Wolbers.

Aan de Leidsevaart, thans Zuider Emmakade 43, verscheen in 1925 het Christelijk Lyceum naar ontwerp van A. de Maaker.

## bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

G  
E  
M  
E  
N  
S  
C  
H  
A  
P  
E  
N  
1  
0  
-  
1  
0  
-  
2  
0  
1  
1  
7  
3  
5

### *Bosch en Vaart*

De buitenplaats Bosch en Vaart, gelegen aan de Wagenweg, had terreinen die uitstrekten tot aan de Leidsevaart. Voor dit terrein werd door de architect P. Kuiper in 1901 een plan ontworpen met een quasi-geometrisch stratenpatroon, met als centrum het Oranjeplein. Van 1901 tot 1938 werd de wijk volgebouwd met 33 villa's en 352 geschakelde middenstandswoningen in stijl variërend van verschillende neostijlen tot Amsterdamse School, van vakwerkbouw tot chaletstijl. Het vele groen van tuinen en bomen ondersteunt de oorspronkelijke opzet van de wijk waarbij de tuinstadgedachte de leidraad vormde. De aanleg en bebouwing van Bosch en Vaart zijn uitzonderlijk gaaf bewaard gebleven.

### **Huidig ruimtelijk karakter en bebouwingsbeeld**

De Koninginnebuurt met het Wilhelminapark en Bosch en Vaart zijn ruim opgezette wijken tussen de Wagenweg en de Leidsevaart. Het gebied kenmerkt zich door een overwegend gebogen stratenpatroon met villabebouwing en geschakelde middenstandsbouw. Restanten van vroegere bebouwing en aanleg zijn in de laat 19<sup>e</sup>-eeuwse ontwikkeling van het plan van Wolbers opgenomen. Het Wilhelminapark als voorbeeld van de Engels geïnspireerde landschapsstijl sluit aan op deze aanleg, gesitueerd achter de gevelwand van de Wagenweg.

### *Koninginnebuurt*

Van de oorspronkelijke bestemming als tuinbouwgebied en als terrein voor de ramen van de lakenindustrie is niets bewaard gebleven. Wel volgen enkele straten het tracé van vroegere paden. De huidige karakteristiek is vooral bepaald door het stedenbouwkundig patroon van Wolbers met de

bebouwing uit de eerste decennia van de 20<sup>e</sup> eeuw. Villabebouwing en geschakelde middenstandswoningen vormen met scholen de kenmerkende architectuur.

### *Wilhelminapark*

Het Wilhelminapark is in zijn oorspronkelijke conceptie bewaard gebleven. De vrijstaande villa's en geschakelde herenhuizen zijn gelegen rond een open binnenterrein. Het bebouwingsbeeld uit de bouwtijd sluit daar op aan.

### *Van Tubergenterrein*

Het scholencomplex aan de Zuider Emmakade van het Christelijk Lyceum, waarvan het hoofdgebouw uit 1911 dateert, vormt de eerste bebouwing van dit tuinbouwgebied naast de buitenplaatsrestanten aan de Leidsevaart uit de 18<sup>e</sup> eeuw. Alleen de Van Merlenstraat en de Zuider Emmakade zijn restanten van het stedenbouwkundig plan van Wolbers. De rest van het gebied werd pas na 1985 ingericht en bebouwd en valt derhalve buiten de bescherming.

### *Bosch en Vaart*

Ook Bosch en Vaart is als oorspronkelijk concept bewaard gebleven met de waardevolle bebouwing uit de periode 1901-1938. Centraal punt vormt het groen ingerichte Oranjeplein, waaraan enkele, reeds als rijksmonument beschermde, villa's staan. De karakteristieke tuinen rond de bebouwing laten Bosch en Vaart goed aansluiten op de villaparken en de Haarlemmerhout oostelijk van de Wagenweg.

5

### **Nadere typering van te beschermen waarden**

Het gebied Haarlem-Zuidwest heeft een hoogwaardig en grotendeels gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon met een karakteristieke architectonische invulling van villa's en geschakelde middenstandswoningen. Van zeer grote betekenis is het in dit gebied gelegen Wilhelminapark en de uitzonderlijk gaaf bewaarde aanleg en invulling van Bosch en Vaart. Het gebied is representatief voor de ontwikkeling van een vroege stadsuitbreiding waarbij gebruik werd gemaakt van een deels historisch bepaald stratenpatroon, dat enerzijds aansluit op de binnenstad van Haarlem en anderzijds op de Haarlemmerhout. Verschillende architecten van naam hebben gebouwen gerealiseerd in Haarlem-Zuidwest, zoals K.P.C de Bazel, A.J.M. Sevenhuijsen en J.A.G. van der Steur. Een aantal panden in Haarlem-Zuidwest geniet objectbescherming als rijksmonument, zoals de restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart. Ook het complex van het voormalig Gereformeerd Weeshuis 'Coen Cuserhuis' aan de Olieslagerslaan uit 1907-1908 is als rijksmonument beschermd. Enkele schoolgebouwen aan de Tempeliersstraat, Cruquiusweg en de Zuider Emmakade zijn in de villabebouwing geïntegreerd en zijn op zich representatieve voorbeelden van schoolgebouwen van kort vóór tot begin jaren dertig van de 20<sup>e</sup> eeuw.

### **Nadere typering van te beschermen waarden:**

- de Koninginnebuurt met de deels historische straten;
- de karakteristieke aanleg met gebogen straten en pleinen van de Koninginnebuurt, met hierop aansluitend de Emmabrug;
- de voor de periode karakteristieke traditionalistische-functionalistische architectuur van de villabebouwing, geschakelde middenstandshuizen en scholen;
- de min of meer experimentele architectuur van het winkelcentrum uit 1932 aan de Tempeliersstraat;

6

- de restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart: Vaartzigt (Van Tubergenpad 10) en Zwanenburgh (Koninginneweg 86);
- de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig ontwerp van Bosch en Vaart;
- het specifieke tijdsbeeld van de architectuur van de tussen 1901 en 1920 gebouwde middenstandswoningen van Bosch en Vaart;
- de gevarieerde, luxe villabebouwing van het Wilhelminapark uit de periode 1898-1906;
- de samenhang van deze buurten met de Haarlemmerhout;
- de samenhang van het overwegend gebogen stratenpatroon met de architectuur van villa's en geschakelde middenstandswoningen;
- de samenhang van de scholen en complexen zoals het 'Coen Cuserhuis' met de overige bebouwing;
- het openbare en particuliere groen als wezenlijk onderdeel voor deze wijk;
- het afwisselend scala van architectuur dat hier werd gerealiseerd vanaf de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw als resultaat van vroege stadsuitbreidingen voor een belangrijk deel aangestuurd door particulier initiatief.

G  
e  
w  
H  
a  
r  
l  
e  
m  
1  
9  
-  
1  
6  
-  
2  
0  
1  
1  
7  
3  
5

#### **Begrenzing**

De noordgrens van het gebied Haarlem-Zuidwest wordt gevormd door de bebouwing van de Raamsingel en die van het Tuinlaantje (aansluitend op de zuidgrens van het bestaand beschermd stadsgezicht), de oostgrens door de bebouwing van de Wagenweg, en ten zuiden van de Schouwtjeslaan, de Wagenweg (aansluitend op de westgrens van het bestaand beschermd stadsgezicht). De zuidgrens wordt gevormd door de historische bebouwing met tuinen van de Van Hogendorpstraat en de Eindhovenstraat. De Leidsevaart vormt de westelijke grens.

De exacte begrenzing is weergegeven op de bijgevoegde begrenzingskaart, MSP/31/01.

#### **Waardering**

Het gebied Haarlem-Zuidwest is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische betekenis van de Koninginnebuurt als één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem en aansluitend daarop het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, als villaparken van het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw.

Het gebied is representatief voor de ontwikkeling van de Nederlandse stadsuitbreidingen en suburbane villagebieden uit het eerste kwart van de 20<sup>e</sup> eeuw.

7

#### **Rechtsgevolg van de aanwijzing**

Ter effectivering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspreekt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt.

In het aanwijzingsbesluit is bepaald in welke mate de vigerende bestemmingsplannen aan het beschermingsver-eiste voldoen.

8



## Bronnen

### Literatuur

- J. v.d. Aar, Het Wilhelminapark te Haarlem 1898-1906; stadsuitbreiding - architectuur, z.p. 1984.
- R. Blijstra, Haarlem: heel oud, heel nieuw, z.p. 1971.
- R. Mens, Stadsuitbreiding van Haarlem rond 1900, Haarlem Jaarboek 1981.
- G.F. van der Ree-Scholten (eindredactie), Deugd boven geweld; een geschiedenis van Haarlem, 1245-1995, Hilversum 1995.
- P. Roos, B. Uittenhout en W. de Wagt, Architectuurgids Haarlem, 1992.
- H. van der Straaten en M. Maandag, Bosch & Vaart 1901-2001, 2001.
- J.J. Temminck e.a., Haarlemmerhout 400 jaar 'mooier is de wereld nergens', z.p. 1984.

### Kaarten

- Oriëntatiekaart, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2011.
- Waarderingskaart, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2011.
- Ontwerp voor Bosch en Vaart, circa 1880. Bron: Archiefdienst voor Kennemerland, Haarlem.
- Uitbreidingsplan Haarlem, 1<sup>e</sup> herziening, 1905 (fragment Koninginnebuurt). Bron: Archiefdienst voor Kennemerland, Haarlem.

### Luchtfoto

- Haarlem-Zuidwest. Bron: Gemeente Haarlem, sector Stedelijke Ontwikkeling.

## Colofon

### Uitgave

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort 2011

### Onderzoek en tekst

- Gemeente Haarlem, drs. J.M.M. Jacobs
- Provincie Noord-Holland, E. van der Kleij
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, drs. L.G.M. van Roij

### Kaartmateriaal

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, drs. B.A.R.T. Broex

### Foto omslag

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, drs. L.G.M. van Roij

### Redactie

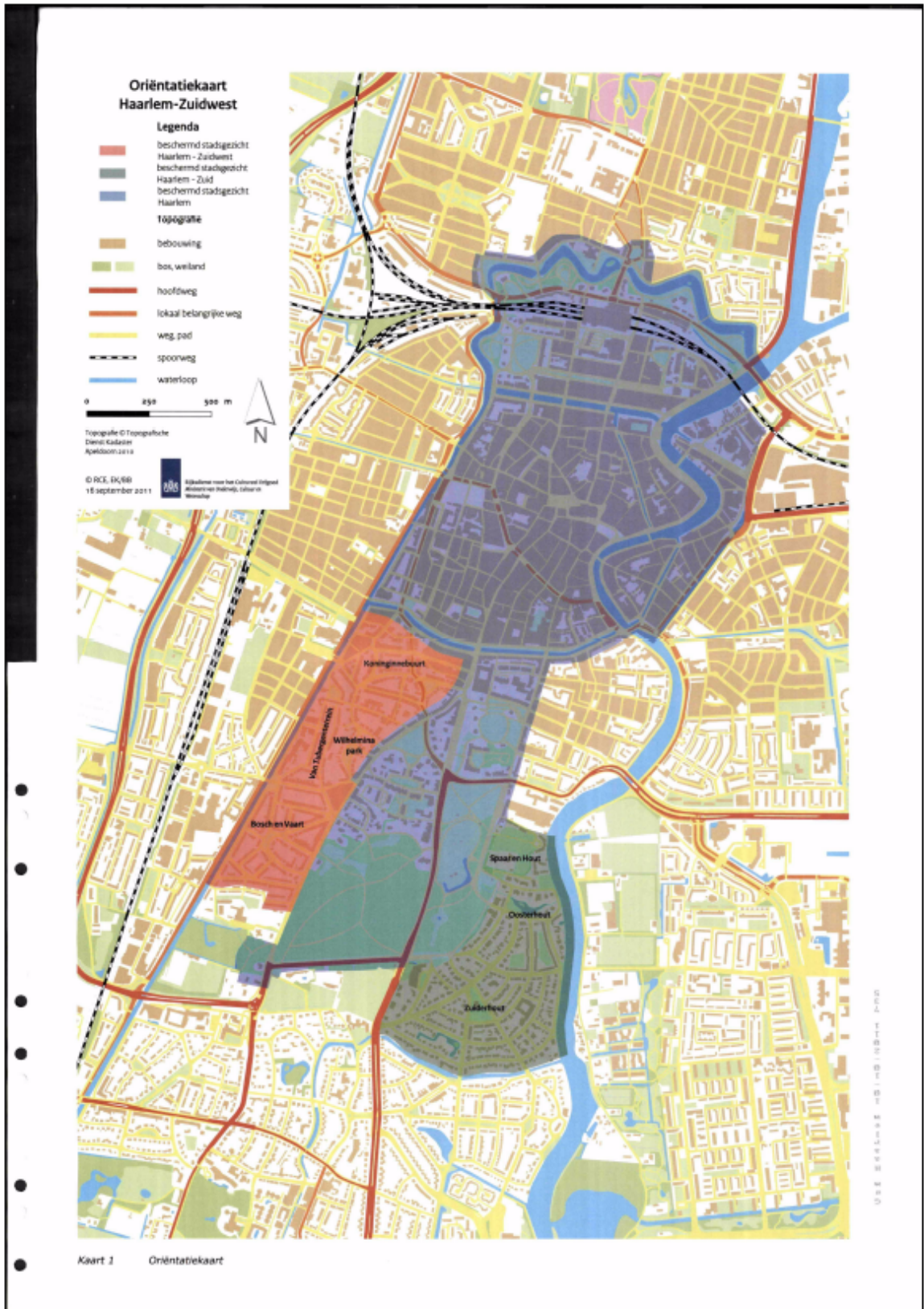
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, H. Bos en drs. B.A.R.T. Broex

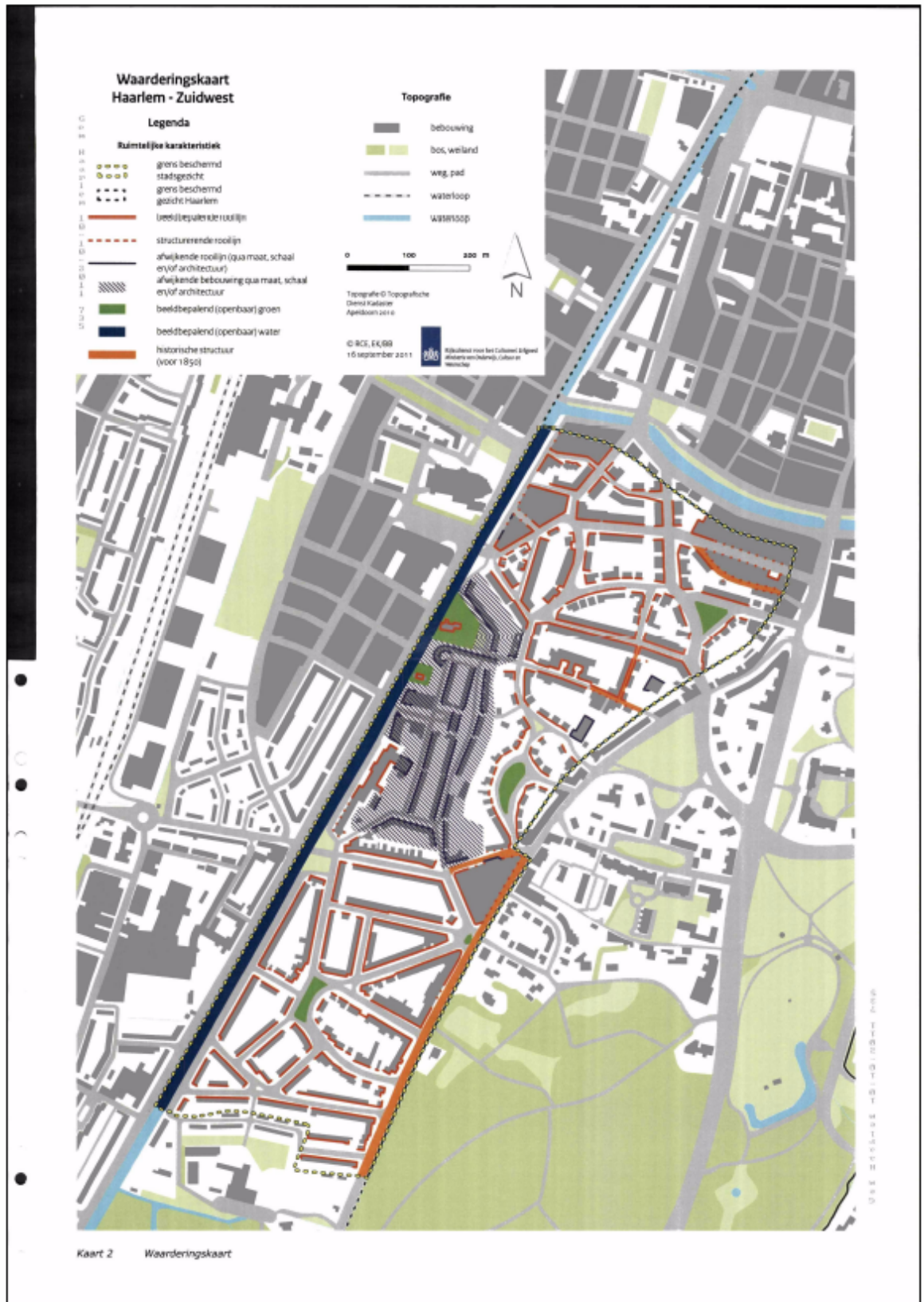
### Productie

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed /Drukkerij Mailfors Amersfoort.

## Bijlagen

1. Oriëntatiekaart.
2. Waarderingskaart.
3. Ontwerp voor Bosch en Vaart, circa 1880.
4. Uitbreidingsplan Haarlem, 1<sup>e</sup> herziening, 1905 (fragment Koninginnebuurt).
5. Luchtfoto: Haarlem-Zuidwest.



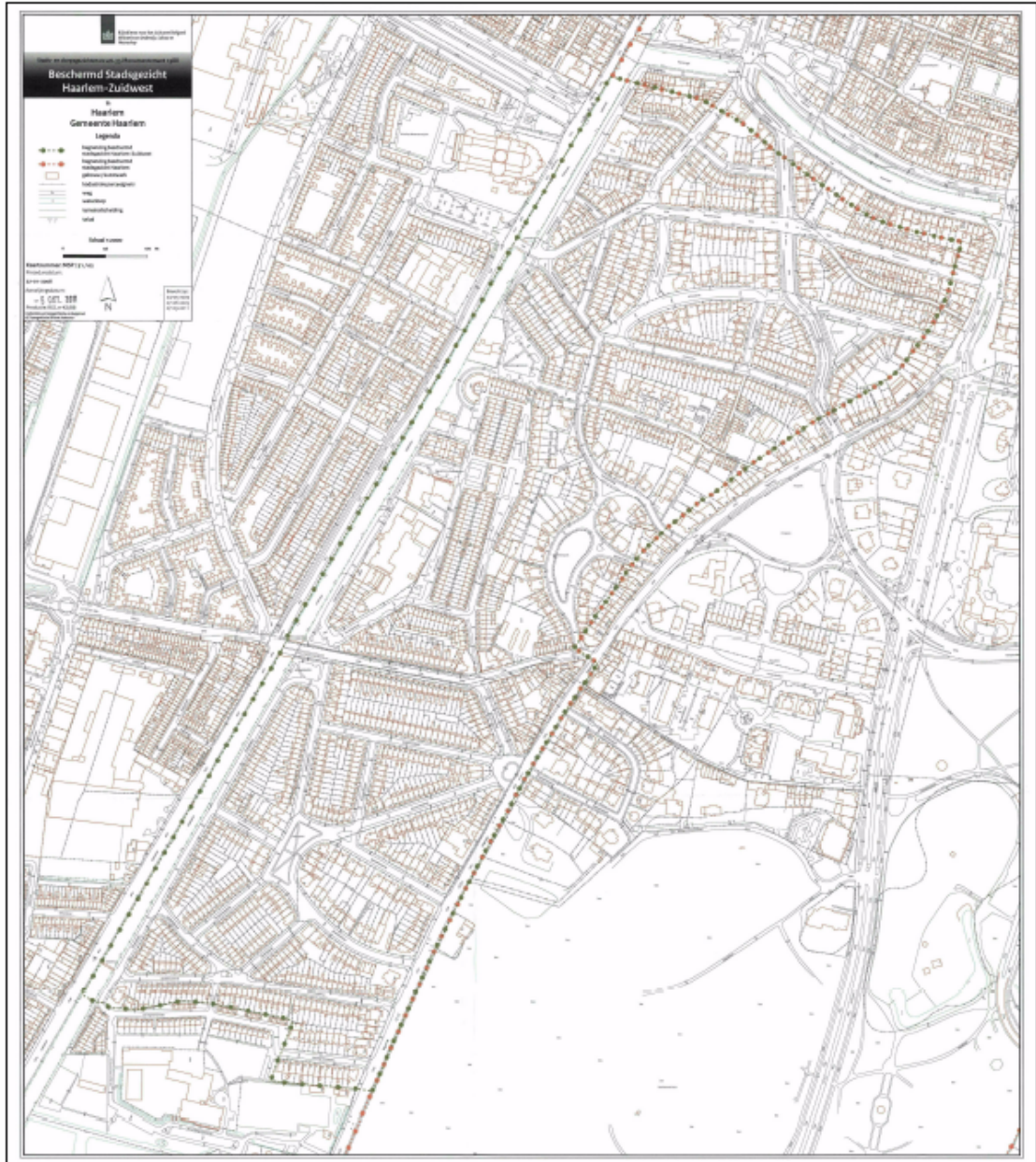


bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)



Kaart 4 Uitbreidingsplan Haarlem, 1e herziening, 1905 (fragment Koninginnebuurt)

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)



bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

**Bijlage 2 Redengevende omschrijving orde 2**

Straat	Huisnr	Korte omschrijving	Steden- bouw- kundige zone
Cruquiusstraat	2	Op de hoek met de Noorder Emmakade gelegen L-vormige school van de R.K.Schoolvereniging, ontworpen in 1911 door C.L.M. Robbers in rationalistische stijl, van twee bouwlagen onder een platdak. Achter het gebouw bevindt zich langs de Leeghwaterstraat een speelplaats. De gevels aan de straat zijn uitgevoerd in schoon metselwerk boven een hardstenen plint en geleed met spekbanden. Aan de Cruquiusstraat is de gevel verdeeld in vijf traveeën, waarbij de buitenste terug zijn geplaatst en de middelste smaller is vanwege de toegang die zich hier in opzet bevond. In de brede traveeën bevinden zich dubbele op beide niveaus kruisvensters, in de middelste travee een enkel kruisvenster. Aan de Emmakade is de gevel verdeeld in vijf traveeën, waarvan de tweede van links smaller is en de vijfde aan de rechterzijde breder. Deze laatste travee is in 1954 aangebouwd.	Orde 2
Cruquiusstraat	10-12	Twee woonhuizen van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat met rode kruispannen, in 1914 ontworpen door J.B. Kroon van Diest in rationalistische stijl. Beide woningen met voor- en achtertuin zijn gelijk van opzet. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met links de toegang onder een luifel en rechts een erker met daarop een balkon. Boven de toegang tot het balkon is de gevel voorzien van een top waarlangs de overstekende goot is doorgezet.	Orde 2

Cruquiusstraat	14-16	Twee woningen van drie bouwlagen onder een platdak, gebouwd in het eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw in rationalistische stijl. Beide woningen zijn gelijk van opzet maar versprongen ten opzichte van elkaar gebouwd en voorzien van een voor- en achtertuin. De baksteen gevels zijn aan de straat gepleisterd op de segmentbogen boven de gevelopeningen na. Links bevindt zich een smalle travee met de ingang en rechts een brede met balkon op de verdieping. De linker hoek is afgeschuind en voorzien van een vensteropening op elk niveau.	Orde 2
Cruquiusstraat	1-23	Blok van vier huizen met elk drie woningen van drie bouwlagen onder een gemeenschappelijk afgeplat schilddak met rode golfpannen, gebouwd in 1930 voor de N.V Eijdo naar ontwerp van de architecten Eysker en Doorman uit Heemstede in sobere Amsterdamse Schoolstijl. Voor- en achter de huizen bevinden zich tuinen. Naast de rechter woning is aan de voorzijde een kantoor uitgebouwd van een bouwlaag onder een platdak. De gemeenschappelijke gevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met een rode waalsteen, een donker rode plint en terugliggende lagen op de tweede verdieping. De gevel wordt verdeeld door vier erkers met telkens rechts daarvan een gevelvlak met op de begane grond drie toegangen en een venster, op de eerste verdieping een gedeeld 'melkmeisje' en op de tweede verdieping een tweelicht. Aan de achterzijde is telkens het middendeel van elk huis uitgebouwd. Er tussen bevinden zich balkons. In het dakvlak zowel voor als achter dakkapellen. Het blok vormt een ensemble met Noorder Emmakade 7 t/m 17 en Cruquiusstraat 25	Orde 2
Cruquiusstraat	25	Zie Noorder Emmakade 7 t/m 17	
Eerste Emmastraat	8		GM
Eerste Emmastraat	10		GM



bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

Eerste Emmastraat	12-14	Twee rond 1910 gebouwde woningen van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met in de smalle linker travee de toegang en in de brede rechter travee een erker met daarop een balkon. Boven het balkon bevindt zich een Vlaamse gevel met overstekend dak.	Orde 2
Eerste Emmastraat	16-16 a	Woonhuis uit het eerste decennium van de 20ste eeuw van twee bouwlagen onder een schilddak met de nok haaks op de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Voorgevel in sobere neorenaissance stijl, uitgevoerd in schoon metselwerk. In de smalle linker travee de toegang. De brede rechter als erker over beide bouwlagen bekroond met een Vlaamse gevel.	Orde 2
Eerste Emmastraat	16b	Woonhuis uit 2001	Na 1950
Eerste Emmastraat	18		GM
Eerste Emmastraat	1	=Koninginneweg 52	GM
Eerste Emmastraat	3		GM
Eerste Emmastraat	5		GM
Iordenstraat	2	Woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak uit ca. 1910. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk in sobere nieuw historiserende stijl en opgebouwd uit een smalle travee aan de rechter zijde waarin zich de toegang bevindt en een risalerende brede travee links met erker op de begane grond over de volle breedte en smaller op de eerste verdieping smaller met een balkon erop voor de tweede verdieping. In de bovenramen van de vensters roedenverdeling.	Orde 2

Iordenstraat	4-40	Ensemble van 19 woningen uit het eerste decennium van 20 <sup>ste</sup> eeuw in nieuwe historiserende stijl, twee bouwlagen hoog onder een doorlopend afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan de schilden zijn gedekt met gesmoorde golfpannen. Voor elk huis een ondiepe voortuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en vormen met elkaar een symmetrische reeks van telkens twee huizen van drie vensterassen breed met spekbanden in gelde steen, die worden onderbroken door om en om een woning met een tuitgevel of een trapgevel. De vier woningen met de trapgevels zijn voorzien van een erker op de begane grond en balkon daarboven. Bij de drie huizen met een tuitgevel is op de verdieping een houten erker uitgebouwd met een balkon erop. In opzet zaten in de vensters T-ramen met een roedenverdeling in het bovenraam en bevond zich tegen de achtergevel van elk huis een serre met balkon.	Orde 2
Iordenstraat	44-50	Ensemble van 4 woningen uit rond 1900, van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen en een ondiepe voortuin. De lijstgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk in een sobere neo renaissance stijl en drie vensterassen breed. De opzet is symmetrisch, waarbij de buitenste huizen als hoekrisaliet zijn uitgevoerd en de voordeuren telkens spiegelbeeldig zijn geplaatst.	Orde 2

Iordenstraat	52-78	<p>Ensemble van 14 woonhuizen, ontworpen in samenhang met Iordenstraat 53-73, waarvan twee (74 en 76) opgebouwd uit een boven en benedenwoning, uit het eerste decennium van de 20<sup>ste</sup> eeuw, twee bouwlagen hoog onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan de schilden gedekt met gesmoorde golfpannen. Voor de huizen 52 t/m 74 een ondiepe voortuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl met spekbanden en sluitstenen. Elke woning is drie vensterassen breed, waarbij de voordeur telkens is gespiegeld ten opzichte van het buurpand. De huizen 52 t/m 74 zijn als reeks ook symmetrisch opgebouwd en spiegelbeeldig aan de overzijde van de straat, waarbij het eerste en vierde huis aan de buitenzijde voorzien zijn van een topgevel en balkon op de verdieping. Hiertussen hebben de huizen een overstekende goot en in het dakvlak een dakkapel met zadeldakje. Tegen de achterzijde van de huizen stond in opzet een serre. De architectuur van de huizen 76-78 is overeenkomstig de huizen tussen de panden met een topgevel, maar niet symmetrisch ingedeeld.</p>	Orde 2
Iordenstraat	15	<p>Woonhuis uit 1910 in nieuwe historiserende stijl op de hoek met de Julianastraat van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. Aan de Iordenstraat telt de gevel een smalle en een brede vensteras. Aan de Julianastraat twee gelijke, brede assen, waarvan de rechter met erker en topgevel. Hier is tegen de linker zijde de eenlaags aanbouw zichtbaar met dakterras en erker aan de voorzijde. Boven langs de gevel overstekende goot. Meerdere dakkapellen in de met rode golfpannen gedekte dakschilden.</p>	Orde 2

lordenstraat	17-27	Ensemble van 6 woonhuizen uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder een doorlopend mansardedak. De lijstgevels van elk drie vensterassen breed, zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met in een afwijkende steen uitgevoerde sobere neorenaissance elementen. De onderlinge samenhang wordt nog benadrukt door de telkens gespiegelde opeenvolging van huizen en het risaleren van de middelste twee woningen. Tegen de achterzijde een bijbehorende eenlaags uitbouw onder een platdak.	Orde 2
lordenstraat	29-35	Ensemble van vier woonhuizen uit het eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen, waarbij nr. 31 en 35 zijn uitgevoerd als risaliet. De lijstgevel zijn twee bouwlagen hoog en drie vensterassen breed en uitgevoerd in schoon metselwerk met neo-rennaissance kenmerken in kunst- en strengperssteen. De indeling is telkens gelijk met in de rechter as de voordeur. Bij de risalerende huizen zijn op de verdieping in plaats van segmentbogen hanenkamstrekken boven de vensters gemaakt. Behalve bij nr. 35 nog oorspronkelijke dakkapellen. Tegen de achterzijde een uitbouw over twee bouwlagen met platdak en een serre.	Orde 2
lordenstraat	37-39	Gedeeltelijk onderkelderd dubbel woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen, en centrale 'toren'. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl en symmetrisch ingedeeld in zes assen, met de toegangen in de middelste assen. In het dakvlak aan weerszijden van de 'toren' een oorspronkelijke dakkapel. Tegen achterzijde een uitbouw over twee bouwlagen met platdak en aan weerszijden een serre.	Orde 2

lordenstraat	41-43	Twee huizen uit het eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw, elk bestaande uit een winkel met woning en een bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen en een grote en een kleine Vlaamse gevel. De voorgevels zijn twee bouwlagen hoog en uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl met overstekende goten. Op de verdieping telt elke gevel vier vensterassen. Op de begane grond is bij elk huis een identieke winkelpui aanwezig. Bij nr. 41 is deze in het midden geplaatst, tussen een venster en de toegang tot de bovenwoning. Bij nr. 43 aan de zijkant en is er nog een smalle en een brede toegang aanwezig.	Orde 2
lordenstraat	45	Woonhuis uit 1910 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Voorgevel in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl met rechts als krulgevel uitgevoerde Vlaamse gevel. Begane grond vier assen breed met in drie kruisvensters. Op eerste verdieping links groot kruisvenster en rechts erker met glas in lood. Kruisvenster in Vlaamse gevel en oorspronkelijke dakkapel in dakvlak.	Orde 2
lordenstraat	47	Woonhuis uit 1914 van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl en twee traveeën breed. De smalle linkertravee telt op de begane grond twee en daarboven een vensteras en wordt bekroond met een Vlaamse gevel. In de brede rechtertravee op de begane grond een drielicht en op de verdieping een erker op uitgemetselde schoren.	Orde 2
lordenstraat	49-51	Twee woonhuizen uit 1919	Orde 3

lordenstraat	53-73	Ensemble van elf woningen, ontworpen in samenhang met lordenstraat 52-78, uit het eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw, twee bouwlagen hoog onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan de schilden gedekt zijn met gesmoorde golfpannen. Voor de huizen een ondiepe voortuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl met spekbanden en sluitstenen. Elke woning is drie vensterassen breed, waarbij de voordeur telkens is gespiegeld ten opzichte van het buurpand. De huizen zijn als reeks ook symmetrisch opgebouwd en spiegelbeeldig aan de overzijde van de straat, waarbij de nrs. 53, 59 en 69 voorzien zijn van een topgevel en balkon op de verdieping. Hiertussen hebben de huizen een overstekende goot en in het dakvlak een dakkapel met zadeldakje. Tegen de achterzijde van de huizen stond in opzet een serre.	Orde 2
lordenstraat	77		GM
lordenstraat	79	Transformatorhuisje uit ca. 1930 van één bouwlaag onder een schilddak met luchtkap. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met onderlangs in een donkerder steen een trasraam in siermetselwerk dat is doorgezet langs de dagkanten van de brede toegang met vier stalen deuren.	Orde 2
Julianastraat	2		GM
Julianastraat	4	Vrijstaand woonhuis van twee bouwlagen onder een platdak met haaks op elkaar aansluitende schilden aan de straat uit 1919, ontworpen door D. van Letten in sobere nieuwe historiserende stijl. Voor het huis een tuin. De gevel aan de straat is uitgevoerd in wit geschilderd metselwerk, anderhalve bouwlaag hoog en asymmetrisch, met boven de brede risalerende rechter helft een asymmetrische topgevel. Hierin links de toegang en rechts een venster met drielicht en tweelicht in de top. In het teruggeplaatste deel links een tweelicht op de begane grond en verdieping. Dakschilden gedekt met gesmoorde golfpannen. Links tegen het huis een verbouwde garage uit 1959.	Orde 2

Julianastraat	6	Vrijstaand woonhuis uit 1919 van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode tuile du nord, naar een ontwerp van J.J. van Noppen in nieuwe historiserende stijl. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk asymmetrisch ingedeeld, rechts met brede risaliet met topgevel waarvoor erker op begane grond en een balkon erop. Links een venster op begane grond en verdieping. Rechts tegen het huis een garage uit 1976.	Orde 2
Julianastraat	8	Vrijstaand 'Heerenhuis' uit 1912 in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat- en rechter zijde, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met kunststeen lateien en asymmetrisch ingedeeld met drie vensterassen links, waarvan in de middelste een portiek met getoogde toegang op de begane grond, een smalle houten erker op de verdieping en ter hoogte van de tweede verdieping een afgetopte Vlaamse gevel. Rechts een brede as met erker op de begane grond en balkon erboven en dakkapel in het dakschild. Links achter het huis een éénlaags tuinhuis onder een platdak uit 1937.	Orde 2
Julianastraat	10-18	Ensemble van vijf woonhuizen uit 1920 in expressionistische stijl van twee bouwlagen onder een doorlopend zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode muldenpannen naar ontwerp van A.M. Sevenhuysen. Voor de huizen een tuin. De voorgevel van elke woning is uitgevoerd in schoon metselwerk op de begane grond en op de verdieping gepotdekselde geschulpte houten delen en drie vensterassen breed met drielichten, waarbij de rechter as breder is dan de andere twee. De toegang bevindt zich in de middelste as en is voorzien van een luifel. Het meest linker huis in de rij (nr.18) heeft anders dan de rest een asymmetrische topgevel waarvan de linkerkant met gebogen schild de beëindiging van het blok vormt. Tegen de achtergevel van elk huis een rechthoekige erker met balkon erop. Bij nr.10, 12 en 14 vermoedelijk nog oorspronkelijke kolenschuur in tuin.	Orde 2

Julianastraat	20-22	Met Mecklenburgstraat 2-4 gebouwd L-vormig ensemble uit 1921 van vier 'middenstandswoningen' van twee bouwlagen onder een platdak met plaatselijk schilden met rode golfpannen aan de voor- en achterzijde, in sobere expressionistische stijl ontworpen door de architecten Versteegh en de Vries. Voor de huizen een tuin. Gevels symmetrisch uitgevoerd in schoon metselwerk: aan weerszijden van de afgeschuinde hoek, waarvan verdieping terugstaat voor balkon, een eenlaags geveldeel met toegang onder luifel, aan weerszijden een venster en dakkapel in het schild. Daarnaast gevel van twee bouwlagen hoog met twee erkers en op het einde smal geveldeel van één bouwlaag met een venster. De hoekwoningen zijn voor een gelijk oppervlak naar achteren dieper uitgebouwd.	Orde 2
Julianastraat	24	Vrijstaand woonhuis op de hoek met de Mecklenburgstraat uit ca. 1920 van twee bouwlagen onder een schilddak met grijze golfpannen in sobere rationalistische stijl. Langs het huis een voortuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. De voorgevel aan de Julianastraat is verdeeld in een breed uitgebouwd deel aan de linkerkant met erker op de begane grond en drielicht op de verdieping. In het teruggeplaatste rechter deel de toegang met balkon erboven. Aan de Mecklenburgstraat zijingang met links ervoor oplopende vensters van trappenhuis en rechts kruisvenster. Opvallend breed vierlicht op de eerste verdieping. Tegen de linker zijgevel een aanbouw uit 1978 met lessenaardak.	Orde 2



Julianastraat	30	Naar ontwerp van A.W. Weissman in nieuwe historiserende stijl gebouwde vrijstaande en gedeeltelijk onderkelderde 'villa' uit 1909 van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen, vergroot aan de linkerkant in 1915 door dezelfde. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk en asymmetrisch ingedeeld met rechts, in het gedeelte uit 1909 drie vensterassen, waarvan de middelste als halfronde erker met torenbekroning boven de goot uitsteekt en de linker de toegang herbergt. De uitbreiding uit 1915 links toont als erker over twee bouwlagen en is twee vensterassen breed. Beide bouwdelen zijn in 1961 naar achteren verlengd.	Orde 2
Julianastraat	1		GM
Julianastraat	3		GM
Julianastraat	5	Op de hoek met de Stolbergstraat gelegen vrijstaande 'villa' uit 1919 van twee bouwlagen onder schild en zadeldaken in nieuwe historiserende stijl. Langs de straat een voortuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. De op de Stolbergstraat gerichte voorgevel is twee vensterassen breed, waarbij de brede linker met erker op de begane grond en balkon op de verdieping. Links de toegang met venster erboven. Tegen de rechter zijgevel aan de Julianastraat een eenlaags uitbreiding uit 1938, waarvan het linkerdeel met erker en veelzijdig gesloten schilddak. Ernaast op de verdieping balkon en uiterst rechts, in het terug geplaatste deel van de gevel, op de verdieping een uitgebouwde erker. Achter het huis een garage uit 1928 en tegen de linker zijgevel een fietsenberging uit 1993.	Orde 2

Julianastraat	7-9	Naar ontwerp van Rutgers van der Ploeg gebouwde dubbele 'villa' uit 1920 in sobere historiserende stijl van twee bouwlagen, elk onder een schilddak haaks op de straat, gedekt met rode kruispannen. Beide woningen zijn spiegelbeeldig uitgevoerd met baksteen topgevels, twee vensterassen breed, waarvan de brede binnenste met halfronde erker en balkon daarboven en de smalle buitenste als een venster. De toegang bevindt zich onder het doorstekende dak, teruggeplaatst aan de zijkant. Tegen de hoek met de achtergevel een eenlaags bergplaats onder platdak, die bij nr.7 in 1930 met een verdieping is opgehoogd.	Orde 2
Julianastraat	11		GM
Julianastraat	11a		GM
Julianastraat	13-17	Vrijstaand blok van drie woonhuizen uit 1925, ontworpen door A. Zanstra in sobere expressionistische stijl, van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met rode tuile-du-nord. Voor de huizen bevindt zich een tuin. De voorgevel in schoon metselwerk wordt gedomineerd door twee topgevels die risaleren met erkers op de begane grond. Daartussen bevinden zich de toegang en een venster van de middelste woning met een balkon erboven. De toegangen tot de buitenste woningen bevinden zich aan de buitenzijde naast de risaliet. De gevel is hier één bouwlaag hoog omdat het dakschild gebroken is doorgetrokken. Het onderste deel van het schild gaat aan de achterzijde over in een mansardedak boven een uitbouw op elke hoek. Tussen de uitbouwen bevindt zich op de verdieping een doorlopend balkon.	Orde 2

Julianastraat	19-21	Door architect A. Baart in 1923 ontworpen dubbele woning van twee bouwlagen onder kruisende schilddaken, gedekt met gesmoorde golfpannen. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en in hoofdlijnen spiegelbeeldig ingedeeld. In het uitspringende middendeel bevindt zich een erker over twee bouwlagen. In het teruggeplaatste geveldeel ernaast is bij nr.19 een toegang onder een luifel met smal hoog venster erboven. Bij nr.21 is hier op de begane grond en verdieping een tweelicht venster aangebracht. Tegen de achterzijde van elke woning bevindt zich een oorspronkelijke aanbouw. In 1998 is hiertegen bij nr. 21 een uitbouw geplaatst.	Orde 2
Koninginneweg	8	Linker huis van een ensemble van drie woonhuizen met Koninginneweg 4 en 6 uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Voor het huis een eigen stoep met hek erlangs. Gepleisterde lijstgevel van twee vensterassen breed op de verdieping. Op de begane grond drie assen, ontstaan na splitsen van venster in 1913.	Orde 2
Koninginneweg	8a-8b	Twee woonhuizen uit het eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw in sobere jugendstil, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Beide huizen zijn drie vensterassen breed en binnen het ensemble individueel vormgegeven door o.a. gebruik van verschillende baksteen. 8a voorzien van brede risaliet van twee assen met afgetopte gevel erboven waarin rond venster en rechts smalle as met toegang. 8b verdeeld in twee gelijke helften, rechts terugspringend met toegang en erboven balkon en links twee vensterassen met Vlaamse gevel erboven. Rechts van 8a bevindt zich een gebouw van twee bouwlagen onder een platdak uit 1935 (orde 3)	Orde 2
Koninginneweg	10		GM

Koninginneweg	12-14	Ensemble van twee woonhuizen uit eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met leien. Gevels in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen van verblendsteen, twee assen breed, waarvan linker uitgebouwd als erker over twee bouwlagen en rechts de toegang, bij nr. 12 met balkon erboven. Grote en kleine dakkapel bij elk huis. Nr. 12 is in 1925 verbouwd tot boven- en benedenwoning en nr 14 in 1914 tot winkel, waarvoor de erker is verbouwd.	Orde 2
Koninginneweg	16-18	Twee huizen waarvan rechter (nr.16) winkel met zelfstandige bovenwoning op hoek met Cruquiusstraat en linker (nr.18) woonhuis uit eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw in rationalistische stijl, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, in opzet gedekt met rode muldenpannen. Gevels in schoon metselwerk met sobere decoratie met geglazuurde blauwe baksteen. Nr 16 twee vensterassen breed met winkelpui in brede as, geaccentueerd met Vlaamse gevel en afgeschuinde hoek met erker op verdieping. Nr. 18 twee vensterassen breed, waarvan brede linker op verdieping teruggeplaatst voor balkon.	Orde 2
Koninginneweg	20-24	Kort na 1900 gebouwde ensemble van drie woonhuizen in neo renaissance stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, in opzet gedekt met leien. Gevels in schoon metselwerk met gepleisterde spekbanden, elk huis twee ongelijke assen breed, waarvan de brede rechter met erker en balkon en smalle linker met toegang, Boven brede as middelste huis topgevel met pinakels. Dakkapellen in dakvlak.	Orde 2
Koninginneweg	26	Woonhuis uit ca. 1910 vermoedelijk in samenhang met nr. 28 gebouwd in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Voorgevel grotendeels gepleisterd, twee assen breed, waarvan brede rechter met erker op begane grond en topgevel.	Orde 2

Koninginneweg	28	Woonhuis uit ca. 1910, vermoedelijk in samenhang met nr. 26 gebouwd in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Voorgevel grotendeels in schoon metselwerk, twee assen breed, waarvan brede rechter met erker asymmetrische topgevel.	Orde 2
Koninginneweg	30	Hoekhuis met winkel en bovenwoning uit het eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Gevels in rode verblendsteen met decoratie in gele steen, zoals fries met meander onder gootlijst. Aan Koninginneweg topgevel van twee vensterassen, waarvan linker breder vanwege etalage op begane grond en erker op verdieping. Langs top rijk gedecoreerde windveren. Langs Leeghwaterstraat lijstgevel van vier vensterassen met bij de hoek etalage. Het huis vormt een ensemble met Leeghwaterstraat 21, waarbij kleurstelling van de baksteen is omgekeerd.	Orde 2
Koninginneweg	32-38	Vier woonhuizen uit einde 19 <sup>de</sup> eeuw in neorenaissance stijl, van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Doorlopende lijstgevel, bij elke woning drie vensterassen breed, in schoon metselwerk met gepleisterde spekbanden en sluitstenen, in 1913 bij nr. 32 uitgebouwd met een erker met balkon, en bij nr. 36 voorzien van een winkelpui.	Orde 2
Koninginneweg	40-42		GM
Koninginneweg	44-46	Twee winkelwoonhuizen met bovenwoningen in expressionistische stijl naar ontwerp van architect Peper uit 1927, van drie bouwlagen onder een platdak op een T-vormige plattegrond. Voorgevel in schoon metselwerk boven winkelpuien met luifel en bovenlichten, symmetrisch ingedeeld met als as verticale stroken siermetselwerk. Eerste verdieping van elke woning drie vensters, waarvan binnenste breed en op tweede verdieping vijf gelijke vensters.	Orde 2

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

Koninginneweg	48	Villa uit 1909 op de hoek met de Koorstraat in sobere historiserende stijl, van drie twee bouwlagen onder een platdak met langs beide straten een schild gedekt met rode kruispannen. Gepleisterde voorgevel aan Koninginneweg drie vensterassen breed op de verdieping en Vlaamse gevel boven middelste as, op de begane grond links brede etalage uit 1964.	Orde 2
Koninginneweg	52	=Eerste Emmastraat 1	GM
Koninginneweg	54-56		GM
Koninginneweg	58	Zie: Tweede Emmastraat 11-15	Orde 2
Koninginneweg	108-1 10		GM
Koninginneweg	110a	Garage bij Koninginneweg 10 uit 1954	Na 1950
Koninginneweg	112-1 14	Twee werkplaatsen met bovenwoningen uit rond 1920 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Gevel op de verdieping in schoon metselwerk, sober gedecoreerd met geglazuurde baksteen. Elke huis twee vensterassen breed, waarvan binnenste breder met op de begane grond toegang tot bedrijfsgedeelte. In het dakschild een dakkapel.	Orde 2
Koninginneweg	1-3		GM
Koninginneweg	5-13	Vijf woningen in nieuwe historiserende stijl uit rond 1915 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voor de huizen een tuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met segmentbogen, waterlijsten en kordonbanden. De indeling is symmetrisch aan weerszijden van de middelste woning van drie vensterassen breed, en bestaat uit twee erkers over twee bouwlagen met balkon erop en topgevel erachter en er tussen een geveldeel van twee vensterassen breed met op de begane grond de toegangen in een portiek. Dakkapellen in het dakschild. Aan de achterzijde uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2

Koninginneweg	31	= Tempelierstraat 1. Voormalige school op de hoek met de Tempelierstraat in neoclassicistische stijl uit laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak, waarvan onderste schilden gedekt met gesmoorde golfpannen, op L-vormige plattegrond. Aan de Koninginneweg lijstgevel in schoon metselwerk met hoekpilasters en gepleisterde borstwering op de verdieping, verdeeld in drie traveeën, elk drie vensterassen breed, waarvan middelste is uitgebouwd. Links lager bouwdeel van twee bouwlagen onder schilddak, drie vensterassen breed, waarvan linker risaleert. Aan de Tempelierstraat gevel in schoon metselwerk met middenrisaliet van drie vensterassen breed met fronton en aan weerszijden geveldeel van vijf vensterassen breed met op buitenhoek pilaster.	Orde 2
Koninginneweg	33-35	Dubbel vrijstaand woonhuis uit rond 1910 in sobere rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een schilddak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Gevel aan de straat gepleisterd en voorzien van horizontale groeven, vier vensterassen breed en symmetrisch ingedeeld met in het midden uitgebouwd beide voordeuren onder een lessenaardak. Bij rechter huis torenuitbouw tje en tegen linker in 1934 versteende en in 1958 opgehoogde serre.	Orde 2
Koninginneweg	37		GM
Koninginneweg	39-51		GM
Koninginneweg	53-61 a		GM
Koninginneweg	63	Op hoek gelegen en in 1936 tot twee woningen verbouwd herenhuis in rationalistische stijl uit eerste decennium van de twintigste eeuw, van drie bouwlagen onder een zadeldak, evenwijdig aan de straat en aansluitend op nr.65, gedekt met rode kruispannen. Gevel in schoon metselwerk, opgebouwd uit verspringende delen van ongelijke breedte, waarvan meest linkse erker over drie bouwlagen met topgevel..	Orde 2

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

Koninginneweg	65	Woonhuis uit het eerste decennium van de twintigste eeuw, in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode kruispannen, aansluitend op de buurpanden. Voorgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed, waarbij de linker as is teruggeplaatst. In de bovenramen een roedenverdeling en boven de twee rechter assen een topgevel.	Orde 2
Koninginneweg	67	Woonhuis uit het eerste decennium van de twintigste eeuw, in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een schild evenwijdig aan de straat en aansluitend op nr. 65, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed op de verdiepingen, met topgevel boven rechter as, en drie assen op de begane grond, waarbij de middelste als taps toelopende nis is uitgevoerd.	Orde 2
Koninginneweg	69-73	Kort na 1900 gebouwd ensemble van drie woningen in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Behalve bij het middelste woonhuis zijn de gevels in schoon metselwerk, bij allemaal zijn de hoeken geaccentueerd met contrasterende steen. Middelste en rechter woning twee assen, waarvan brede is uitgebouwd over beide bouwlagen en waarover het dak doorloopt. Linker huis twee assen en vergelijkbare overhoekse uitbouw en serre aan zijde Iordensstraat.	Orde 2



Koninginneweg	75-85	<p>Ensemble van zes woningen in rationalistische stijl uit het eerste decennium van de 20<sup>ste</sup> eeuw, van twee bouwlagen onder een H-vormig zadeldak, dat behalve bij de hoekpanden evenwijdig aan de straat ligt en gedekt is met rode kruispannen. Voor de huizen ondiepe tuin. Het blok is symmetrisch opgezet. De gevels van de twee middelste huizen zijn in schoon metselwerk en drie assen breed, waarbij bij elk boven de middelste en buitenste as een topgevel is geplaatst. De huizen aan weerszijden zijn gepleisterd en drie vensterassen breed, met boven de middelste as een Vlaamse gevel met schilddakje. Bij nr. 77 is in 1918 het oorspronkelijk balkon op de verdieping zoals bij nr. 83 nog aanwezig tot erker verbouwd. De buitenste huizen hebben weer gevels in schoon metselwerk, zijn verdeeld in twee ongelijke delen, waarvan het buitenste risaleert en voorzien is van een erker met balkon op de begane grond en topgevel erboven. Tegen de achterzijde over twee bouwlagen een uitbouw en een serre met balkon erop ernaast.</p>	Orde 2
Koninginneweg	87-99	<p>Ensemble van zeven woonhuizen uit rond 1910 in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voor de huizen 87 t/m 95 een tuin of plaats. Voorgevels in schoon metselwerk, deels later geschilderd en bij dakvoet gepleisterd. Opzet van nr. 87 t/m 93 symmetrisch: elk huis is twee assen breed, de middelste huizen met uitgebouwde as voorzien van topgevel en op verdieping van teruggeplaatste buitenste geveldeel balkon onder doorstekend dakschild. Buitenste huizen in buitenste as erker met balkon erop. Huizen 95-99 door bocht in straat verspringend en individueel vormgegeven in aansluiting op eerste huizen: nr. 95 drie assen breed, waarvan rechter teruggeplaatst en met balkon onder doorstekend dak, nr. 97 twee assen breed en torenuitbouw op rechter hoek in dakschild, nr. 99 met verspringende geveldelen, waarvan rechter bekroond met topgevel</p>	Orde 2

Koninginneweg	101	Vrijstaande villa uit rond 1910 in rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde golpanen. Voorgevel gepleisterd en wit geschilderd, verdeeld in drieën, waarbij het excentrische middelste deel voorzien is van topgevel. Links voor gevel serre en twee vensters op begane grond. Rechts een toegangsportaal met erboven balkon en teruggeplaatste gevel.	Orde 2
Koninginneweg	103-105	Vrijstaand dubbel woonhuis uit rond 1900 in neorenaissancestijl van drie bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straat en zijden, gedekt met rode kruispanen. Voorgevel in schoon metselwerk met spekbanden en sluitstenen, rechts een erker over twee bouwlagen met topgevel erboven en links as met breed venster. Aan weerszijden de teruggeplaatste toegang waarboven links een balkon. Tegen 103 een aanbouw uit 1926 van één bouwlaag onder een platdak (nr.103a).	Orde 2
Koninginneweg	107		GM
Koninginneweg	109	Vrijstaand woonhuis in rationalistische stijl uit rond 1910 van twee bouwlagen onder een afgewolfd zadeldak, haaks op de straat met in patroon gelegde rode en gesmoorde kruispanen. Voorgevel in schoon metselwerk met rechts een erker met half tentdak over twee bouwlagen en links een vensteras. Tegen de rechter zijgevel een erker. In het dak aan beide zijden een lichtstraat uit 1977. Tegen de hoek links achter een garage onder een platdak	Orde 2
Koninginneweg	111		Na 1950
Koorstraat	2		GM
Koorstraat	3	Woonhuis uit 1912 van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de straat, gedekt met gesmoorde golfpanen, naar ontwerp van architect Keppelink in eenvoudige nieuwe historiserende stijl. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met links een brede as waarin op de begane grond een halfronde erker en rechts een smalle as met de toegang onder een hafrond gebogen luifel. Ramen met fijne roedenverdeling.	Orde 2
Koorstraat	5		Orde 3
Koorstraat	7		Orde 3

Koorstraat	9		Orde 3
Lakenkopers-straat	2-8b	Ensemble van zes in 1909 naar een ontwerp van G. Grootes gebouwde 'heeren huizen' in nieuwe historiserende stijl van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Voor de huizen bevindt zich een tuin De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en een overstekende goot en op nr. 2 en 8 na gelijkvormige van opzet, drie vensterassen breed met op de begane grond links de toegang en rechts een erker over twee assen en een gemetselde dakkapel boven de middelste as. In de bovenramen op de verdieping een roedenverdeling. Nr. 2 en 8 zijn als beëindiging van het ensemble naast de as met de toegang voorzien van een erker over twee bouwlagen aan de buitenzijde van het blok. Tegen de achtergevels staat een serre.	Orde 2
Lakenkopers-straat	10-16	Ensemble van vier in 1906 naar een ontwerp van C. Nederkoorn gebouwde 'woon huizen' in sobere cottage stijl van drie bouwlagen onder een plat dak met schild langs de straat, gedekt met leien. Voor de huizen bevindt zich een tuin De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met natuurstenen accenten, drie vensterassen breed en symmetrisch ingedeeld over een as tussen nr.12 en 14. De buitenste woningen zijn voorzien van een venster met drielicht over twee assen op de verdieping aan de buitenzijde van het blok. Bij de middelste woningen is een brede getoogde opening op de begane grond in de buitenste as aanwezig en is hierboven ter hoogte van de tweede verdieping een topgevel met imitatie vakwerk. In de bovenramen van de vensters een roedenverdeling. Tegen de achterzijde van de huizen een serre met balkon.	Orde 2

Lakenkopers- straat	18	Met Van Eedenstraat 6 naar ontwerp van C. Nederkoorn gebouwd woonhuis op de hoek met de Van Eedenstraat uit 1906 in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder deels een platdak, deels een zadeldak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Voor het huis een tuin. Gevel in schoon metselwerk, aan de Van Eedenstraat één vensteras breed, met erker op begane grond en klokgevel erboven. Op de afgeschuinde hoek een erker over twee bouwlagen, aan de Lakenkopersstraat gevel in twee delen, waarvan linker met toegang tot tuin en rechter met toegang tot de woning. Achterzijde op begane grond uitgebouwd met serre en keuken.Zie: Van Eedenstraat 6	Orde 2
Lakenkopers- straat	3-7	Ensemble van drie 'Heeren huizen' uit 1924, in opzet van twee bouwlagen onder een platdak en in 2004 verhoogd met een derde bouwlaag onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode verbeterde golfpannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en gelijk van opzet met rechts een smalle as met de toegang onder een luifel en ovaal bovenlicht en links een brede as met op de begane grond een erker met balkon erop. In het dakvlak een dakkapel waarvan de breedte correspondeert met de onderstaande as, behalve het middelste huis, waar een Vlaamse gevel boven de brede as is gemaakt.	Orde 2
Leeghwaterstraat	4-16	Ensemble van zeven woningen in sobere neorenaissance stijl uit late 19 <sup>de</sup> eeuw van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. De doorlopende lijstgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met gecementeerde plint, waterlijst en cordonbanden. Boven de openingen strekken of segmentbogen met gebeeldhouwde sluitstenen. Elke huis is drie vensterassen breed, waarbij de toegangen gespiegeld zijn geplaatst, behalve bij nummer 16, en de gevels van nr. 4-6 en 12-14 als risaliet zijn uitgevoerd met een gemeenschappelijke dakkapel met timpaan. Tegen de achtergevels uitbouw en serre.	Orde 2

Leeghwaterstraat	13	Werkplaats met bovenwoning uit 1921 in sobere expressionistische stijl van twee bouwlagen onder een dwars zadeldak aan de straat en een platdak achter. De voorgevel is uitgevoerd in schoon, op de begane grond geschilderd metselwerk met erker van twee vensterassen op de verdieping en uitkragende goot.	Orde 2
Leeghwaterstraat	15-17	Twee in rationalistische stijl gebouwde woonhuizen uit 1914 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Beide gevels zijn gelijkvormig uitgevoerd in schoon metselwerk met links een smalle as met de toegang onder een luifel en rechts een brede as met erker en balkon en topgevel op de tweede verdieping. Tegen de achterzijde op de begane grond een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2
Leeghwaterstraat	19	In neorenaissance stijl rond 1900 gebouwd woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden en sluit- en aanzetstenen, drie vensterassen breed met links de toegang. Tegen de achterzijde op de begane grond een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2
Leeghwaterstraat	21	Voormalige winkel met woning uit het eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Lijstgevel in gele verblendsteen met decoratie in rode steen, zoals fries met meander onder gootlijst. Op de begane grond in 1971 gewijzigde winkelpui, drie vensters op de verdieping. Het huis vormt een ensemble met Koninginneweg 30, waarbij kleurstelling van de baksteen is omgekeerd.	Orde 2
Lorentzplein	1-3		GM

Lorentzplein	4	Vrijstaand woonhuis uit 1919 in rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat, links een in 1974 tot garage uitgebouwde serre en rechts een bergplaats. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, bestaand uit twee topgevels met voor elk een erker waarop een balkon en een geveldeel ertussen met de toegang en een drielicht venster. Hierboven in het dakvlak een dakkapel.	Orde 2
Lorentzplein	5-16	Ensemble van twaalf in sobere rationalistische stijl gebouwde 'Heerenhuizen' uit 1919 van drie bouwlagen onder een platdak waarop aan de voorzijde een asymmetrisch zadeldakje. Voor de huizen een tuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en symmetrisch ingedeeld over een as tussen nr. 10 en 11. De woningen 6 t/m 15 hebben elk twee assen, waarvan een smalle as aan de buitenzijde met de toegang en een brede die afwisselend is uitgevoerd als een erker over één of twee bouwlagen met balkon erop, waarbij in het laatste geval de as eindigt met een topgevel. De overstekende goot is hier langs doorgezet. Beide buitenste huizen zijn een vensteras breder, waarbij de schuinte van de topgevel aan de buitenzijde een bouwlaag naar onder is doorgezet. Aan de achterzijde zijn de huizen op de begane grond dieper uitgebouwd	Orde 2

Lorentzplein	18	Dubbel vrijstaand woonhuis (met Van Eedenstraat 17) uit 1909 in nieuwe historiserende stijl van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met verbeterde golfpannen, naar ontwerp van C. Nederkoorn en J. Machielse. Gevels in schoon metselwerk, aan Van Eedenstraat symmetrisch ingedeeld met drie vensterassen, met voor elk een erker, bij middelste met balkon en topgevel erboven. Links teruggeplaatst toegang tot Van Eedenstraat 17. Aan Lorentzplein indeling asymmetrisch en opgebouwd uit verspringende delen, waarvan het linker met erker en balkon erop het meest, dan ernaast topgevel met brede vensteras en daarnaast teruggeplaatst de toegang tot Lorentzplein 18 en dan twee geveldelen met vensters richting Van Eedenstraat. In het dakvlak verschillende dakkapellen.	Orde 2
Lorentzplein	19-24	Ensemble van zes 'Heerenhuizen' uit 1919 in sobere nieuwe historiserende stijl naar ontwerp van D. van Zetten, twee bouwlagen hoog, waarvan de middelste vier onder een gemeenschappelijk afgeplat schilddak en de buitenste onder eigen schilddaken, gedekt met rode verbeterde golfpannen. Voor de huizen een tuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. De indeling van de gemeenschappelijke voorgevel van de vier middelste woningen is symmetrisch met op de begane grond aan de buitenzijde de toegang en daarnaast een erker en op de verdieping een smal en een breed venster. Beide middelste woningen hebben boven de brede as een topgevel. In de bovenramen van de vensters een roedenverdeling. De buitenste woningen zijn vanwege de omvang van de percelen afwijkend: rechts is over de volle breedte een topgevel aanwezig en langs de rechterzijde een serre; links is het huis minder diep en zijn beide assen van de gevel even breed, waarbij de linker met een topgevel en rechts een erker en de toegang in een aparte aanbouw tegen de linker zijde.	Orde 2
Lorentzplein	25		Orde 3
Lorentzplein	26		Orde 3

Lorentzplein	27-29	Vrijstaand blok van drie woningen uit 1925 in sobere cottage-stijl van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak onder rode golfpannen. Voor de huizen een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, indeling middelste en rechter woning gespiegeld, twee assen breed met aan binnenzijde erker en buitenzijde toegang onder luifel. Rechter erker in 1927 opgehoogd. Linker woning breder vanwege taps toelopen perceel met rechts erker over twee bouwlagen en links twee assen, waarvan brede linker op de verdieping uitkragend en met topgevel. In dakvlak dakkapellen en schoorstenen.	Orde 2
Lorentzplein	30-31	Vrijstaand dubbel woonhuis in sobere expressionistische stijl uit 1919 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak, gedekt met rode romaanse pannen. Voor de huizen een tuin Voorgevel in schoon metselwerk symmetrisch ingedeeld in twee assen met brede binnenste as met erker op begane grond en smalle as met venster. Toegang teruggeplaatst in uitbouw van twee bouwlagen onder aansluitend mansardedak. Tegen achtergevel serre met balkon erop en uitbouw over twee bouwlagen met eveneens balkon.	Orde 2
Lorentzplein	32	Vrijstaand woonhuis uit 1919 in traditionele stijl van twee bouwlagen onder een schilddak gedekt met rode tuile du nord op een T-vormige plattegrond. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, twee assen breed met rechts erker en links toegang onder luifel.	Orde 2
Lorentzplein	33-34	Vrijstaand dubbel woonhuis uit 1919 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak, in opzet gedekt met rode kruispannen in nieuw historiserende stijl, naar ontwerp van J. Machielse, als ensemble met nr.35 t/m 38. Voor de huizen een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, symmetrisch ingedeeld met voor elke woning van binnen naar buiten een erker, de toegang onder een luifel en aan de buitenzijde onder het doorlopende dak een lagere, iets teruggeplaatste as met een breed venster. Dakkapellen in het dakvlak.	Orde 2



Lorentzplein	35-36	Vrijstaand dubbel woonhuis uit 1919 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak met zakgoot in midden, gedekt met rode golfpannen in nieuw historiserende stijl, naar ontwerp van J. Machielse, als ensemble met nr.33-34 en 37-38. Voor de huizen een tuin. Twee asymmetrische topgevels in schoon metselwerk met gespiegelde indeling met voor elke woning aan binnenzijde erker en buitenzijde de toegang in getoogde nis. Links op de verdieping boven erker uitkragend venster. Tegen linker woning (36) oorspronkelijke aanbouw onder zadeldak. Tegen de achtergevel een serre.	Orde 2
Lorentzplein	37-38	Vrijstaand dubbel woonhuis uit 1919 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak met zakgoot in midden, gedekt met rode golfpannen in nieuw historiserende stijl, naar ontwerp van J. Machielse, als ensemble met nr.33 t/m 36 . Voorgevels in schoon metselwerk met gespiegelde indeling met voor elke woning aan binnenzijde erker en buitenzijde de toegang onder luifel en iets uitgebouwd venster erboven. Bij de rechter woning (37) oorspronkelijke aanbouw onder doorstekend dak. Dakkapellen in dakvlak. Tegen de achtergevel een serre.	Orde 2
Lorentzplein	40		Na 1950
Lorentzplein	41-42	In sobere expressionistische stijl ontworpen voormalige garage met twee bovenwoningen uit 1931 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode verbeterde golfpannen. Op begane grond aan weerszijde van glaspui uit 1988 de toegangen tot de bovenwoningen met rondom bekleding van travertin. Verdieping in schoon metselwerk, zes venstersassen breed. Correspondierend daarmee zes dakkapellen in dakvlak.	Orde 2
Mecklenburg-straat	2-4	Zie Julianastraat 20-22	Orde 2

Mecklenburg- straat	6	Vrijstaand woonhuis uit 1920 in traditionele stijl van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk met links een erker over twee bouwlagen onder een veelzijdig schilddak en rechts een venster dat per bouwlaag verspringend is geplaatst. Overstekende goot. Tegen de achtergevel een serre met balkon erop.	Orde 2
Mecklenburg- straat	8-10	Vrijstaand dubbel woonhuis uit 1920 in expressionistische stijl naar ontwerp van J. van Unnik van één bouwlaag onder een mansardedak gedekt met rode tuile du nord. Voor de huizen een tuin. Gevels in schoon metselwerk, symmetrisch ingedeeld ten opzichte van elkaar met aan de binnenzijde de toegangen, ingeklemd tussen erkers, die sterk worden geaccentueerd door de overstekende dakschilden erboven waarin vensters als lantarens zijn opgenomen. Tegen de achtergevel serre met balkon.	Orde 2
Mecklenburg- straat	1	Ten opzichte van de rooilijn terugliggend woonhuis, mogelijk van oorsprong garage met bovenwoning uit ca. 1920 in rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een deel afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Voorgevel in schoon metselwerk, drie assen breed met links garagedeur en rechts toegang waarboven gevel is teruggeplaatst voor balkon.	Orde 2
Mecklenburg- straat	3-5	Twee in 1915 in nieuwe historiserende stijl gebouwde woonhuizen naar ontwerp van W.J. Nelissen van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk dwars zadeldak gedekt met rode tuile du nord aan de voorzijde en platdak aan de achterzijde. Voor de huizen een tuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en in hoofdlijnen gelijkvormig van opzet met links een erker met balkon erop en rechts de toegang met luifel en ovaal bovenlicht. Links eindigt de gevel boven de erker met een Vlaamse gevel en rechts met een topgevel. Aan de achterzijde serre en uitbouw, waarop over volle breedte balkon en los schuurtje.	Orde 2

Mecklenburg- straat	7	Ten opzichte van de rooilijn terugliggend voormalige paardenstal met koetshuis en bovenwoning in rationalistische stijl uit 1911 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met op begane grond brede inrijpoort uit 1935 en rechts opgang naar bovenwoning. Overstekende goot op klossen. Aanbouw teken achterzijde uit 1933 van één bouwlaag onder platdak.	Orde 2
Mecklenburg- straat	9		Orde 3
Nauwe Geldeloze- pad	24	Woonhuis van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat, gebouwd rond 1900 in neorenaissancestijl. Lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed, met roedenverdeling in de bovenramen en dakkapel boven toegang in tweede as van rechtst.	Orde 2
Nauwe Geldeloze- pad	26		Orde 3
Nauwe Geldeloze- pad	28-42	Acht woningen uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een doorlopend mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. De lijstgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen, waarbij de indeling van een toegang en twee vensters telkens per woning is gespiegeld. In het dakvlak bij veel woningen jongere opbouw.	Orde 2
Nauwe Geldeloze- pad	44		Orde 3
Nauwe Geldeloze- pad	9-15		Orde 3
Nauwe Geldeloze- pad	17		Na 1950
Nauwe Geldeloze- pad	21-27		Orde 3

<p>Noorder Emmakade</p>	<p>1-5</p>	<p>Drie huizen van drie bouwlagen onder een platdak uit het eerste decennium van de 20<sup>ste</sup> eeuw, bestaande uit twee huizen met boven en benedenwoningen (nr.1 en 3) en een bedrijfsruimte met bovenwoning (nr. 5). De gemeenschappelijke gevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen van verblendsteen. Bij nr. 1 en 3 telt de gevel drie vensterassen met tussen de voordeuren op de begane grond een breed venster en een balkon daarboven op de eerste verdieping. Bij nr.5 telt de gevel twee assen boven op de verdiepingen. Op de begane grond de opgang voor de bovenwoning en een brede inrijpoort. Deze was in opzet smaller met een venster ernaast, overeenkomstig de gevels van nr.1 en 3. Bovenlangs de gevel een overstekende goot op klossen.</p>	<p>Orde 2</p>
-------------------------	------------	--	---------------

Noorder Emmakade	7 t/m 1 7	L-vormig blok van drie huizen, waarvan twee met drie woningen en de middelste met één woning, van drie bouwlagen onder een gemeenschappelijk afgeplat schilddak, gedekt met rode golfpannen, gebouwd in 1930 voor de N.V Eijdo naar ontwerp van de architecten Eysker en Doorman uit Heemstede in sobere Amsterdamse Schoolstijl. De gemeenschappelijke gevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met een rode waalsteen, een donker rode plint en terugliggende lagen op de tweede verdieping en verdeeld in vijf assen, waarvan de linker met topgevel de toegangen van de woningen in het linker huis herbergt, de twee opvolgende assen met een over drie lagen doorlopende erker zijn uitgevoerd, de vlakke vierde as de toegangen tot de middelste woning en twee van de drie van het rechter huis bezit en de vijfde as met een erker op de eerste en tweede verdieping is uitgevoerd. Behalve bij de erkers varieert de venstervorm. Langs de Cruquiusstraat telt de gevel drie assen, waarvan de linker met een erker op de eerste en tweede verdieping. De overige assen hebben drielicht vensters op de begane grond en eerste verdieping en vierlichten op de tweede verdieping. In het dakvlak zowel voor als achter dakkapellen. Het blok vormt een ensemble met Cruquiusstraat 1 t/m 23	Orde 2
Noorder Emmakade	23	Op de hoek met de Koorstraat gelegen voormalige 'automobielbergplaats met bovenwoning' van drie bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straat, ontworpen in 1910 door J.H. Bakker in rationalistische stijl. De voorgevel met afgeschuinde linker hoek is uitgevoerd in schoon metselwerk met strekken van verblendsteen en twee vensterassen breed, waarvan de linker op de begane grond breder vanwege de voormalige inrit en ter hoogte van de tweede verdieping met houten Vlaamse gevel bekroond.	Orde 2
Noorder Emmakade	25		Na 1950

Noorder Emmakade	27	Woonhuis uit ca. 1910 van twee bouwlagen onder een T-vormig schilddak gedekt met leien in sobere nieuwe historiserende stijl. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk en drie vensterassen breed. De linker as met topgevel is breder dan de overige twee, waarvan de verdiepingvensters zijn doorgezet in houten Vlaamse gevels.	Orde 2
Noorder Emmakade	29		Na 1950
Olieslagerslaan	2	Woonhuis van twee bouwlagen onder een platdak met schild gedekt met leien aan de straat uit ca. 1900 in neorenaissancestijl. Voorgevel in schoon metselwerk met links erker tegen de rooilijn en rechts teruggeplaatst geveldeel met toegang en hek langs de straat.	Orde 2
Olieslagerslaan	4	Voormalige woonhuis uit ca. 1900 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een vermoedelijk uit 1962 daterend gemeenschappelijk platdak met nr.6 met schilden langs de straat en zijden, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met over twee assen garagedeur uit 1962 op de begane grond en opgang naar toen gemaakte bovenwoning. Boven middelste as op tweede verdieping Vlaamse gevel.	Orde 2
Olieslagerslaan	6	Werk- en bergplaats met bovenwoning uit ca. 1900 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een vermoedelijk uit 1962 daterend gemeenschappelijk platdak met nr.6, met schilden langs de straat en zijden, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met over twee assen garagedeur uit 1952 op de begane grond en opgang naar bovenwoning. Boven middelste as op tweede verdieping Vlaamse gevel.	Orde 2

Olieslagerslaan	8-10	Twee huizen uit ca. 1900 in rationalistische stijl waarvan nr. 8 vermoedelijk in opzet werkplaats met bovenwoning en nr. 10 een beneden en bovenwoning, elk drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gevels in schoon metselwerk, op de verdieping drie vensterassen breed. Op de begane grond nr. 8 garagedeur en toegang tot bovenwoning links. Boven middelste verdiepingvenster Vlaamse gevel. Bij nr. 10 op de begane grond dubbele voordeur links en tweelicht rechts en boven muurdam van middelste en rechter verdiepingvenster Vlaamse gevel.	Orde 2
Olieslagerslaan	12-14	Twee boven en benedenwoningen uit het eerste decenium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Lijstgevel van twee bouwlagen hoog en zes vensterassen breed in schoon metselwerk met hanenkamstrekken, in de middelste assen op de begane grond een dubbele voordeur. Vensters met T-ramen en driedeling in bovenlicht. Siermetselwerk in kroonlijst. Twee dakkapellen elk met wangen en timpaan.	Orde 2
Olieslagerslaan	16	Woonhuis in neorenaissance stijl uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel van drie vensterassen breed in schoon metselwerk met spekbanden, segmentbogen en siermetselwerk met oranje verblendsteen. Vensters met T-ramen en driedeling in bovenlicht. Dakkapel met versierde wangen en timpaan.	Orde 2
Olieslagerslaan	18-20	dubbel woonhuis in neorenaissance stijl uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Topgevel van zes assen breed op de begane grond en vier in de top in schoon metselwerk met spekbanden en sluitstenen. Buitenste vensters in de top met Frans balkon. Daarboven decoratief beschot en overstekende dakrand.	Orde 2

Olieslagerslaan	22-28	Vier boven- en benedenwoningen, gebouwd in een combinatie van rationalisme en neorenaissance stijl, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde tuile du nord. Gevels in schoon metselwerk, elk drie vensterassen breed met rechts de dubbele voordeur. Om en om zijn de gevels gedecoreerd met enerzijds spekbanden en sluitstenen in de segmentbogen en anderzijds kunststenen lateien. Vensters met respectievelijk bovenramen met 2x4 roedenverdeling of driedeling.	Orde 2
Olieslagerslaan	30	Garage uit 1927 met bovenwoning uit 1932 in sobere naar traditionalisme neigende stijl van drie bouwlagen met schilden aan de voor- en linker zijde, gedekt met gesmoorde tuile du nord. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen op de verdieping, brede garage deur en opgang bovenwoning op de begane grond. Roedenverdeling in de bovenramen. Twee ongelijke dakkapellen in het voordakschild.	Orde 2
Olieslagerslaan	32	Woning in sobere neorenaissancestijl, waarschijnlijk in opzet behorend bij het naastgelegen (nr. 34) koetshuis met paardestallen van de Haarlemse melkinrichting 'De Sierkan', van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen en aanbouw tegen rechterzijde onder een platdak. Topgevel in schoon metselwerk, drie assen breed op de begane grond met rechts de toegang en drielicht in top. In gevel aanbouw een enkel venster.	Orde 2
Olieslagerslaan	34		Orde 3
Olieslagerslaan	36		Orde 3
Olieslagerslaan	44		Orde 3
Olieslagerslaan	48-58		Orde 3



Olieslagerslaan	1-3	Drie huizen in rationalistische stijl uit 1907, waarvan de linker een boven- en benedenwoning en de middelste en rechter een bergplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan beide zijden en de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Voorgevel in schoon metselwerk, bij buitenste huizen drie vensterassen breed, met in rechter as op verdieping balkon. Bij rechter huis op begane grond naast opgang bovenwoning brede toegang bedrijfsruimte. Middelste pand twee assen breed, waarbij boven brede toegang bedrijfsruimte een houten erker waarop balkon. In dakvlak bij elk huis dakkapel. Tegen achterzijde uitbouw en balkon en voormalige loods uit ca. 1900 achter nr. 3b van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat.	Orde 2
Olieslagerslaan	7		RM
Olieslagerslaan	13		Na 1950
Olieslagerslaan	15		Orde 3
Olieslagerslaan	17	Op de hoek met het Nauwe Geldelozepad gebouwd 18 <sup>de</sup> -eeuws tuin- of koetshuis, behorend bij Wagenweg 46, dat in de tweede helft 19 <sup>de</sup> eeuw is vergroot, van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Aan de Olieslagerlaan gepleisterde en geschouderde topgevel met twee vensters op de begane grond uit 1972 en één op de verdieping en in de top. Aan Nauwe Geldelozepad zijgevel in schoon metselwerk met op de verdieping twee vensters.	Orde 2
Stolbergstraat	2-4	Dubbel woonhuis uit 1908 naar ontwerp van J.H. Welsenaar in nieuwe historiserende stijl van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode kruispannen. Voor het huis een tuin. Gevel verdeeld in twee asymmetrische topgevels in schoon metselwerk met gespiegelde indeling met voor elke woning aan binnenzijde erker en buitenzijde de toegang onder een luifel en rond bovenlicht. Groot en klein venster op verdieping en erkertje in top. Tegen de achtergevel uitbouwen van twee bouwlagen onder platdak op de hoeken en serre met balkon ertussen.	Orde 2

Stolbergstraat	6-20	Ensemble van acht in omvang ongelijke woonhuizen uit 1909 naar ontwerp van C. Nederkoorn en J. Machielse in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met asymmetrische zadeldakje evenwijdig aan de straat, gedekt met rode en gesmoorde golfpannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en onregelmatig ingedeeld met afwisselend topgevels en klokgevels die de plaats van erkers met balkon markeren en geveldelen daartussen van twee tot vier vensterassen breed. In de bovenramen van de vensters een roedenverdeling. De hoeken van het blok worden door een torentje met een ingesnoerd tentdak geaccentueerd. Aan de achterzijde een serre met balkon.	Orde 2
Stolbergstraat	1	= Tempelierstraat 2	GM
Stolbergstraat	3-7	Ensemble van drie woonhuizen uit 1910 van A. Rinkema in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk en regelmatig ingedeeld met drie assen voor elke woning. De buitenste assen van de buitenste woningen zijn teruggeplaatst en voorzien van een toegangsportaal ervoor. Bij de middelste woning bevindt het portaal zich in de linker as. Op elk portaal is een balkon. In de dakschilden vier kleine dakkapellen en centraal een grote gemetselde dakkapel. Aan de achterzijde uitbouwen en serres daartussen met balkon.	Orde 2
Stolbergstraat	9		GM
Tempeliersstraat	2	= Stolbergstraat 1	GM

Tempeliersstraat	4	Woonhuis uit 1924, naar ontwerp van architecten G.H. Kleinhout en A.J. van der Steur in zeer sobere expressionistische stijl, van twee bouwlagen onder een T-vormige zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. Gevels in schoon metselwerk, links een topgevel van twee bouwlagen met breed venster en rechts teruggeplaatst onder een luifel een gevel van één bouwlaag met de toegang tot de woning en tot een garage. In het dakvlak dakkapel. Tegen de achterzijde uitgebouwde tuinkamer uit 1984.	Orde 2
Tempeliersstraat	6-8	Breed en smal woonhuis, ontworpen in 1910 door G. Meppelink in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode muldenpannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevels in schoon metselwerk, verdeeld in twee delen: rechts een rechthoekige erker over twee bouwlagen en links de toegang onder een luifel met een venster op de verdieping. Boven de erker een topgevel, met vakwerk verdeling, bij nr. 8 afgetopt. Aan de achterzijde een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2
Tempeliersstraat	10-12	Breed en smal woonhuis, ontworpen in 1909 door G. Meppelink in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode muldenpannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevels in schoon metselwerk. Nr. 10 verdeeld in twee delen: links een erker over twee bouwlagen en rechts de toegang onder een uitkragend geveldeel met topgevel. Nr. 12 verdeeld in drieën met links brede as met breed venster en balkon op de verdieping, rechts smalle travee van één venster en midden travee met de toegang onder een uitkragend geveldeel met topgevel. Aan de achterzijde bij nr. 10 een uitbouw en serre met balkon erop, nr. 12 enkel een serre.	Orde 2

Tempeliersstraat	14	Woonhuis, ontworpen in 1909 door G. Meppelink in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode muldenpannen. Voor het huis een tuin. De voorgevels in schoon metselwerk. verdeeld in twee delen: rechts een erker over twee bouwlagen en topgevel erachter. Links twee vensterassen, waarvan rechter met de toegang onder een luifel. Tegen de achtergevel een serre	Orde 2
Tempeliersstraat	16	Woonhuis, ontworpen in 1909 door G. Meppelink in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode muldenpannen. Voor het huis een tuin. De voorgevel in schoon metselwerk, verdeeld in een twee ongelijke assen met rechts een erker met balkon erop en topgevel en links de toegang onder een luifel en een venster op de verdieping. Aan de achterzijde een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2
Tempeliersstraat	18	Woonhuis, ontworpen in 1909 door J.A. Traanberg in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Voor het huis een tuin. De voorgevel in schoon metselwerk, verdeeld in een twee ongelijke assen met links een erker met balkon erop en topgevel en rechts de toegang en een venster op de verdieping. Aan de achterzijde een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2
Tempeliersstraat	20	Vrijstaand 'heerenhuis' uit 1923 van twee bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat en zijden, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk met rechts uitgebouwde topgevel met erker op de begane grond en balkon erboven en links gevel van één bouwlaag met de toegang onder een luifel en een venster uit 1986. In het dakvlak een dakkapel.	Orde 2
Tempeliersstraat	20a		GM

Tempeliersstraat	22-32	Zes in rationalistische stijl gebouwde boven- en benedenwoningen uit het eerste decennium van de 20 <sup>ste</sup> eeuw van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voorgevels in schoon metselwerk met spekbanden, segmentbogen en strekken van veelkleurige verblendsteen. Behalve nr.22 zijn de gevels drie vensterassen breed, waarbij nr.24 en 26 spiegelbeeldig aan nr.30 en 32 zijn uitgevoerd met aan de buitenzijde de as waarin op de begane grond de dubbele voordeur onder een maanvormige toog, een venster op de verdieping met dezelfde maanvorm erboven en een gemetselde dakkapel in het dakvlak. Nr.28 vormt de as tussen de vier woningen, en is met een topgevel met sobere kenmerken van chaletbouw geaccentueerd. Nr.22, waarvan de begane grond een winkelfunctie had betreft een lijstgevel met dezelfde kenmerken als de andere gevels, met drie vensters op de begane grond en twee op de verdieping. Het kopse einde van dit huis aan het Wijde Geldelozepad is voorzien van een Vlaamse gevel.	Orde 2
Tempeliersstraat	34-42		Orde 3
Tempeliersstraat	44-48	Ensemble van drie huizen uit ca. 1900 in neorenaissancestijl, in opzet elk met een boven- en benedenwoning, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Gemeenschappelijke lijstgevel uitgevoerd in schoon metselwerk met verschillende bakstenen, voorzien van segmentbogen en hanekamstrekken, van twee bouwlagen hoog en negen vensterassen breed (drie voor elke woning), met hoekrisaliet van een as breed en gemetselde dakkapellen en middenrisaliet van drie assen breed, bekroond met in chaletstijl uitgevoerde topgevel. Linker huis (nr. 48) nog geheel oorspronkelijk met in risaliet portiek en vensters met roedenverdeling in bovenramen. Bij nr. 44 is in 1930 een winkelpui gemaakt en erker op de verdieping. Bij nr. 46 is in 1920 een winkelpui aangebracht. Beide puien zijn nadien gemoderniseerd.	Orde 2
Tempeliersstraat	50-56		Orde 3

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

Tempeliersstraat	58-66		Na 1950
Tempeliersstraat	72-78		Orde 3
Tempeliersstraat	1	Zie Koninginneweg 31.	Orde 2
Tempeliersstraat	3-5		Na 1950
Tempeliersstraat	7-9	Twee in 1908 gebouwde 'heerenhuizen' in nieuwe historiserende stijl naar ontwerp van architect Nederkoorn, van drie bouwlagen onder een schilddak met rode golfpannen aan de voorzijde en platdak achter. Voorgevel in schoon metselwerk symmetrisch uitgevoerd, met aan de buitenzijde van elke woning een smalle travee met de toegang onder een luifel en een brede in het midden met erker op de begane grond, uitgebouwd venster op de verdieping en houten topgevel ter hoogte van het dak.	Orde 2
Tempeliersstraat	11-21	Ensemble van zes woningen van drie bouwlagen onder een platdak achter en smal zadeldak evenwijdig aan de straat voor, gedekt met rode pannen en gebouwd in 1908 in nieuwe historiserende stijl naar ontwerp van C. Nederkoorn. De gemeenschappelijke voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk, 14 vensterassen breed en symmetrisch ingedeeld waarbij in elke helft de eerste, vijfde en zevende as breder zijn met een erker op de begane grond, en bij de eerste en zevende travee een topgeveltje. In de bovenramen roedenverdeling.	Orde 2
Tempeliersstraat	23	Woonhuis uit ca. 1908 in nieuwe historiserende stijl op de hoek met de Van Eedenstraat, van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode tuile du nord. Gevels uitgevoerd in schoon metselwerk met siermetselwerk in boogvulling boven de vensters. Aan de zijde van de Tempelierstraat heeft de gevel een indeling in vier vensterassen van ongelijke breedte, die iets verspringen. De linker as, die het verst terug staat, is één bouwlaag hoog met een balkon erop en de rechter, voorste as is geaccentueerd met een topgevel. De hoek van het huis is afgeschuind en voorzien van een erker op de begane grond. Aan Van Eedenstraat twee vensterassen.	Orde 2
Tempeliersstraat	35		Orde 3

Tempeliersstraat	37-47	Ensemble van in opzet vijf onder- en zes bovenwoningen en een werkplaats, gebouwd in 1907 naar ontwerp van C. Nederkoorn in rationalistische stijl, van drie bouwlagen onder een platdak, behalve nr. 39 en 45, waarbij een schild aan de straat is gemaakt. Gevels in schoon metselwerk, elk drie vensterassen breed, waarbij in samenhang met de symmetrische indeling verschillende bakstenen zijn gebruikt dan wel strekken of segmentbogen boven de vensters. Boven alle voordeuren in opzet op de eerste verdieping een balkon. Overstekend dak aan de straat. Tegen de achterzijde een uitbouw van twee bouwlagen onder platdak.	Orde 2
Tempeliersstraat	49-53		Orde 3
Tempeliersstraat	55-57	Twee boven- en benedenwoningen uit 1906 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Beide gevels in schoon metselwerk, gelijkvormig ingedeeld, drie vensterassen breed, overstekende goot, dakkapel. Tegen de achterzijde uitbouw onder platdak.	Orde 2
Tempeliersstraat	59-61-65	Drie van in opzet vier boven- en benedenwoningen uit 1906 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Gevels in schoon metselwerk, met gebruik van verschillende baksteen, drie vensterassen breed, met balkon op de verdieping in middelste as. Nr. 61 en 65 voorzien van topgevel boven middelste en linker as. Bij nr. 59 een oorspronkelijke dakkapel boven de middelste as. Tegen de achterzijde uitbouw van twee bouwlagen onder platdak en serre met balkon erop.	Orde 2
Tempeliersstraat	63	Winkel met bovenwoning uit 1907 in sobere jugendstil, van drie bouwlagen onder een platdak. Voorgevel in schoon metselwerk met gele verblendsteen waarin decoraties in rode steen, drie vensterassen breed, waarvan rechter met toegangen teruggeplaatst en hoger opgetrokken met hoekpinakels. Winkelpui op de begane grond ter plaatse van middelste en linker as.	Orde 2
Tempeliersstraat	67		Na 1950
Tempeliersstraat	71		Na 1950

Tweede Emmastraat	7		GM
Tweede Emmastraat	9		GM
Tweede Emmastraat	11-15	Ensemble met Koninginneweg 58 van vier woonhuizen in nieuwe historiserende stijl uit ca. 1910 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde en rode tuile du nord. De laatste liggen op Koninginneweg 58, welke door de omvang vermoedelijk het huis betreft van de ontwikkelaar van de andere drie. Gevels in schoon metselwerk met hoekblokken en sluitstenen van kunststeen. De woningen Tweede Emmastraat 11-15 drie vensterassen breed, waarbij boven linker met toegang een Vlaamse gevel. Aan de achterzijde uitbouw en serre met balkon. De gevel van Koninginneweg 58 aan de Tweede Emmastraat is verdeeld door pilasters in twee velden met een vensteras. Aan de Koninginnestraat verdeeld in twee helften, waarvan linker met erker met balkon en topgevel risaleert en rechter twee vensterassen.	Orde 2
Van Eedenstraat	2-4	Dubbel woonhuis uit rond 1910 in rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, op de verdieping vier assen breed, waarbij de tweede as van rechts met erker op de verdieping en topgevel. De hoeken zijn afgeschuind, waarbij de linker is verhoogd met een torentje met tentdak. De toegangen bevinden zich in uitbouwen tegen de zijgevels. Tegen de achterzijde van elk huis een aanbouw en serre.	Orde 2



Van Eedenstraat	6	Met Lakenkopersstraat 18 naar ontwerp van C. Nederkoorn gebouwd woonhuis uit 1906 in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder deels een platdak, deels een zadeldak, gedekt met gesmoorde golfpannen en topgevel aan de straat. Voor het huis een tuin. Gevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan de linker met topgevel en erker op de begane grond en rechter breder dan middelste met toegang. Achterzijde op begane grond uitgebouwd met serre en keuken.	Orde 2
Van Eedenstraat	8	In 1908 naar ontwerp van G. Meppelink gebouwd woonhuis in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat, met schild aan de achterzijde, gedekt met rode Muldenpannen. Topgevel in schoon metselwerk met natuursteen elementen, twee vensterassen breed op begane grond en verdieping, met uitbouw links boven de toegang en balkon rechts, drie vensters op de tweede verdieping. Tegen achterzijde serre en uitbouw van twee bouwlagen onder platdak.	Orde 2
Van Eedenstraat	10	Woonhuis uit 1908 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schilddak voor evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen. Dubbele topgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed, op de begane grond rechts de toegang in een portiek en links drielicht. Geveltoppen met hout beschoten.	Orde 2
	14		GM
Van Eedenstraat	16-18	Vrijstaande 'dubbele villa' in nieuwe historiserende stijl, gebouwd in 1909 naar ontwerp van C. Nederkoorn, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat en zijkant, gedekt met rode golfpannen. Voor de huizen een tuin. Beide huizen zijn spiegelbeeldig uitgevoerd in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan de binnenste met topgevel en houten erker op eerste en tweede verdieping en in buitenste as een erker op de begane grond met balkon erop. De toegang in de middelste as onder een luifel. Aan achterzijde erker en uitgebouwde keuken.	Orde 2

Van Eedenstraat	20	Vrijstaande 'villa' in nieuwe historiserende stijl, gebouwd in 1909 naar ontwerp van C. Nederkoorn, van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode kruispannen. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan de rechter rissalerend en met topgevel, de linker met een erker op de begane grond met balkon erop. De toegang in de middelste as onder een luifel op zuilen. Overstekende goot. Zijgevel aan Julianastraat in opzet drie vensterassen, waarvan linker met erker op begane grond en twee vensters met rookkanaal ertussen op de verdieping. Aan achterzijde serre en uitgebouwde bijkeuken.	Orde 2
Van Eedenstraat	1-5	Ensemble van drie villas in nieuwe historiserende stijl, gebouwd rond 1910, van twee bouwlagen onder gemeenschappelijk afgeplat schilddak, gedekt met rode tuile du nord. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. Beide hoek huizen zijn spiegelbeeldig uitgevoerd , twee vensterassen breed, waarbij de binnenste met erker waarop balkon en topgevel. De toegang bevindt zich aan de zijkant. Het middelste huis is eveneens twee vensterassen breed en beëindigt met een overstekende goot. In de brede linker as is een erker op de verdieping geplaatst. Rechts de toegang onder een luifel. Aan de achterzijde uitbouw van twee bouwlagen onder platdak en serre.	Orde 2
Van Eedenstraat	7		GM
Van Eedenstraat	9		GM

Van Eedenstraat	11-15	Drie herenhuizen uit 1909, gebouwd in nieuwe historiserende stijl naar ontwerp van C. Nederkoorn en J. Jans, van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk afgeplat schilddak, gedekt met leien. Voor de huizen een tuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. Beide hoekhuizen zijn spiegelbeeldig uitgevoerd, twee vensterassen breed, waarbij de brede binnenste met erker over twee bouwlagen en topgevel, de toegang in de buitenste as onder een luifel. Het middelste huis is drie vensterassen breed, waarvan de linker het breedst met drielicht vensters en de middelste het smalst met toegang onder een luifel. Drie dakkapellen in het dakvlak. Aan de achterzijde uitbouw van twee bouwlagen onder platdak en serre.	Orde 2
Van Eedenstraat	17	Zie Lorentzplein 18	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	2-8	Vier boven- en vier benedenwoningen uit ca. 1900 in sobere neorenaissance stijl van twee bouwlagen onder een doorlopend mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met grijze pannen. Doorlopende, symmetrisch ingedeelde lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen boven de openingen, bij elke woning drie vensterassen breed, met dubbele voordeur in binnenste as. Een dakkapel in het dakvlak. Nr. 2 is vanwege de ligging op de hoek met de Tempelierstraat en het geren van het perceel een vensteras breder. Tegen de achterzijde keukenuitbouw van twee bouwlagen onder platdak.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	10-12	Twee boven- en twee benedenwoningen in rationalistische stijl uit 1909 van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat, gedekt met rode pannen. Gemeenschappelijke voorgevels in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen in verblendsteen, bij elk huis drie vensterassen breed met de dubbele toegang in de linker as. Overstekende goot. Naast het rechter huis een steeg. Tegen de achterzijde van de linker woning (nr.12) nog een oorspronkelijke uitbouw onder een platdak. Vormt ensemble met Wijde Geldeloze pad 1.	Orde 2

Wijde Geldeloze pad	14	Woonhuis uit ca. 1900 in neorenaissance stijl van één bouwlaag onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel met middenrisaliet in schoon metselwerk, met spekbanden en segmentbogen, vier vensterassen breed met toegang in portiek in smallere tweede as van rechts. Boven risaliet dakkapel.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	16	Woonhuis uit ca. 1900 in neorenaissance stijl van één bouwlaag onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, met spekbanden en segmentbogen, drie vensterassen breed met toegang in portiek in smallere rechter as. Midden boven de gevel dakkapel.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	18	Woonhuis uit eind 19 <sup>de</sup> eeuw van één bouwlaag onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met strekken boven de openingen, vier vensterassen breed met toegang in portiek in smallere tweede as van rechts. Jongere dakkapel midden boven de gevel.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	20-22-26	Drie van in opzet vier woningen uit eind 19 <sup>de</sup> eeuw van twee bouwlagen onder doorlopend mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, met strekken boven de openingen en geprofileerde hardstenen lekdorpels onder de vensters, bij nr 22 en 24 de toegang in een portiek. Bij nr. 26 is de pui in 1933 vervangen voor een garagebedrijf.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	24		Orde 3
Wijde Geldeloze pad	28		Na 1950
Wijde Geldeloze pad	1	Woonhuis in rationalistische stijl uit 1909 op L-vormige plattegrond van twee bouwlagen onder een platdak. Voorgevels met overstekende goot in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen in verblendsteen, vier vensterassen breed met links brede as met tweelicht en daarnaast smalle as met toegang. In de bovenramen roedenverdeling Vormt ensemble met Wijde Geldeloze pad 10-12.	Orde 2

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

Wijde Geldeloze pad	3-9		Orde 3
Wijde Geldeloze pad	11-11 b		Orde 3
Wijde Geldeloze pad	13-17	Drie kort na 1900 gebouwde woonhuizen in rationalistische stijl van in opzet twee bouwlagen onder een platdak en recent voorzien van een tweede of zolderverdieping. Elke woning heeft een identieke lijstgevels in veelkleurig schoon metselwerk met verblendsteen, op de verdieping twee vensterassen breed, waarbij brede linker as risaleert en met timpaan is geaccentueerd. Op begane grond twee vensters in risaliet en toegang in rechter as.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	19-21		Orde 3
Wijde Geldeloze pad	23		Na 1950
Wijde Geldeloze pad	25	Werkplaats met bovenwoning uit rond 1900 in neorenaissance stijl van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen, drie vensterassen breed. Pui in 1973 gewijzigd.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	27		Na 1950
Wijde Geldeloze pad	29-33		Orde 3
Wijde Geldeloze pad	35-37	Garage met twee bovenhuizen uit 1932 in sobere expressionistische stijl, drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Gevel in schoon metselwerk, asymmetrisch ingedeeld met midden op begane grond toegangen tot de bovenwoningen en rechts brede garagedeur. Boven de toegangen op de verdieping twee lichtspleten en aan beide zijden een erker, waarvan de linker naar onderen langer. In het dakvlak drie dakkapellen, waarvan de middelste smal.	Orde 2
Wilhelminapark	1		GM
Wilhelminapark	2-3		GM
Wilhelminapark	4		GM
Wilhelminapark	5		GM
Wilhelminapark	6		GM
Wilhelminapark	8		GM
Wilhelminapark	9		GM

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

Wilhelminapark	10		GM
Wilhelminapark	11		GM
Wilhelminapark	12-13		GM
Wilhelminapark	13		GM
Wilhelminapark	14		GM
Wilhelminapark	15		GM
Wilhelminapark	16		GM
Wilhelminapark	17		GM

## **Bijlage 3 Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland**

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)



## Bijlage 4 Bodem- en akoestisch onderzoek

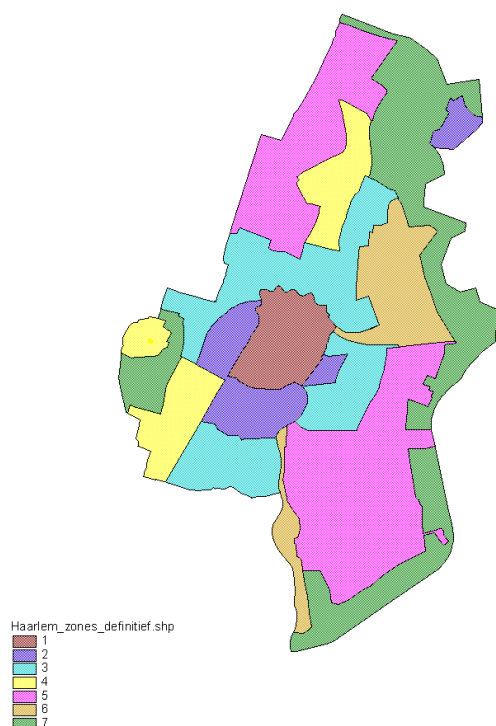
### 3.1. Bodemonderzoek

#### *Algemene bodembeschrijving*

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

#### *Milieukwaliteit van de bodem*

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied Koninginnebuurt is gelegen in deelgebied 2. In de onderstaande tabellen zijn de achtergrondgehalten en de P95-waarden van het betreffende deelgebied weergegeven.



Tabel 1 Bodemkwaliteitszone 2: Stof mg/kg ds

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

## P95 bovengrond

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

## P95 ondergrond

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

## Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)

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

## Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)

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

## toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

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

*Algemeen*

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

- Lorentzplein tot de Raamsingel en Wijde Geldeloze pad: Verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Verontreiniging is ernstig en spoedeisend. Een saneringsonderzoek is de eerstvolgende stap.
- Olielagerslaan 36-44; verontreiniging met olie in grond en grondwater. In verband met de voorgenomen nieuwbouw is een saneringsplan opgesteld.

### *Bodemverontreiniging*

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

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

Binnen het gebied is een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor gebruik

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

### *Conclusie*

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

## **3.2. Akoestisch onderzoek**

### **3.2.1 Wettelijk kader en Geluidzones**

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

verschillende soorten geluid.

- Zones wegverkeer

In artikel 74 van de wet is aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. In dit bestemmingsplan is alleen sprake van stedelijk gebied en alle wegen hebben een zone van 200 meter. De geluidzones gelden niet met betrekking tot: wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied; en voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

- Zones spoorwegverkeer

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

- Zones industrieterrein

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

### 3.2.2 Geluidbelasting

De vast te stellen geluidbelasting  $L_{den}$  (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaai is het rekenkundig gemiddelde van de volgende drie waarden:

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

De vast te stellen geluidbelasting  $L_{eq}$  (equivalente geluidsniveau) ten gevolge van industrielawaai is de hoogste van de volgende drie waarden:

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

### 3.2.3 Geluidsnormen

- Normering wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een

voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 5 dB mag worden afgetrokken. Deze aftrek heeft betrekking op het redelijkerwijs te verwachten stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. Hierbij zijn specifieke beleidsregels van toepassing. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen.

- Normering spoorweglawaai

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

- Normering industrielawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor industrielawaai een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A) en voor aanwezige woningen 60 dB(A). Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

### **3.2.4 Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen**

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidsreducerende maatregelen als volgt: Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

- Bronmaatregelen

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

- Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast,

vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

- **Geluidwerende maatregelen**

Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden veruit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het geluidsniveau in de woning tot een waarde (het "binnenniveau") zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidsniveau buiten nog steeds te hoog is. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, zowel de privé-terreinen (tuinen) als de openbare terreinen (park, plein, straat). Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidsgevoelige ruimten.

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

### **3.2.5 Uitgangspunten**

#### *Plangebied*

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt is alleen sprake van wegverkeerslawaai. Het bestemmingsplan is niet binnen geluidzones van het spoor of een gezoneerd industrieterrein gelegen. Binnen het bestemmingsplan zijn een aantal wegen van belang voor de geluidbelasting. De relevante wegen zijn de Van Eedenstraat, Iordenstraat, Tempeliersstraat en Leidsevaart. Alle beoordeelde wegen bestaan uit 1 of 2 rijstroken in stedelijk gebied, waardoor de geluidzone van deze wegen 200 meter bedraagt.

#### *Rekenmethode*

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

#### *Verkeersgegevens*

Voor de verkeersgegevens voor 2021 is uitgegaan van de verkeersstudie HLM097. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem). De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (december 2010). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat de toekomstige Openbaar Vervoersconcessie waarschijnlijk niet meer ruimte biedt. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2021 aangegeven.

Tabel 1: Verkeersintensiteiten 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	Etmaal-intensiteit [mvt/ctm]	Snelheid [km/uur]	Weg-dek	Verdeling [%]			Voertuig-verdeling [%]			Bus-intensiteit [mvt/ctm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Van Eedenstraat (noord)	20806	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	527 <sup>1)</sup>
Van Eedenstraat (zuid)	21443	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Iordenstraat	21443	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Tempeliersstraat (west)	4040	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	102 <sup>2)</sup>
Tempeliersstraat (oost)	6868	50	dab	7	2,8	0,6	98	2	0	527 <sup>1)</sup>
Eerste Emmastraat	6060	50	dab	7	2,8	0,6	98	2	0	102 <sup>2)</sup>
Leidsevaart	11312	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0

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

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

### Rekenafstanden

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Vastgoed Raadpleeg Applicatie van de gemeente Haarlem. In de tabel 2 zijn de rekenafstanden tussen weg-as en bebouwing per weg weergegeven.

### Aftrek conform artikel 110g (Wgh)

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

### 3.2.6 Resultaten

In de bijlagen zijn de berekeningsheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g. Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend.

Tabel 3: Resultaten geluidbelasting per wegvak in dB, inclusief aftrek volgens art 110g.

Weg	Afstand tot bebouwing (m)	Lden in dB
van Eedenstraat (t.N.v) Tempeliersstraat	12	65

van Eedenstraat (t.Z.v) Tempeliersstraat	10	65
Iordenstraat	11	65
Tempeliersstraat (west)	11	58
Tempeliersstraat (oost)	8	62
Leidsevaart	39	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. Bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplangebied, dient de geluidbelasting op deze locaties te worden berekend.

### 3.2.7 Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient bij nieuwe situaties tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het 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 voor wegverkeerslawaaï niet gewenst.

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

### 3.2.8 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de huidige geluidgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting bedraagt maximaal 65 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied is lager dan de maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties. Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt dient dit nader te worden onderzocht.



## **Bijlage 5 Deelnemers, reacties en verwerking reacties van wettelijkvooroverleg**

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## **Bijlage 6 Inspraakplan, inspraakreacties en verwerking reacties**

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## **Regels**

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

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

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

#### 1.2 **aanbouw en uitbouw:**

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

#### 1.3 **aanduiding:**

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

#### 1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 **aanlegvergunning:**

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

#### 1.6 **achtergevelrooilijn:**

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

#### 1.7 **agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond, door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee.

#### 1.8 **ander bouwwerk:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

#### 1.9 **antenne-installatie:**

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

- 1.10 archeologisch deskundige:**  
professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.
- 1.11 archeologisch onderzoek:**  
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.12 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.
- 1.13 archeologisch waardevol gebied:**  
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.14 archeologische waarde:**  
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 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 inzamelen 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.BP4080006 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, trappenhuisen, 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, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.
- 1.48 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.49 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 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 gerelateerd aan openingstijden en detailhandel.

**1.52 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.

**1.53 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.

**1.54 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.

**1.55 horeca 5**

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven.

**1.56 hotel:**

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

**1.57 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.

**1.58 jachthaven:**

lig- en bergplaats van pleziervaartuigen.

**1.59 jachtwerf:**

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

- 1.60 kamerverhuurbedrijf:**  
het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.
- 1.61 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.
- 1.62 kantoor:**  
een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
- 1.63 kap**  
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.64 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.
- 1.65 kiosk:**  
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.66 kunstwerk:**  
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.67 molenbiotoop:**  
de vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.
- 1.68 natuurwaarden:**  
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.69 nieuwbouw:**  
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.70 oeverlijn**  
de scheidingslijn tussen water en land.

**1.71 onderdoorgang/overbouwning:**

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

**1.72 orde 1 bouwwerken:**

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

**1.73 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.

**1.74 orde 3 bouwwerken:**

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

**1.75 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.

**1.76 perifere detailhandel:**

detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading ( zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).

**1.77 plan:**

het bestemmingsplan Koninginnebuurt van de gemeente Haarlem.

**1.78 plat dak:**

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

**1.79 prostitutie:**

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

**1.80 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.

**1.81 seriebouw:**

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

**1.82 sloopvergunning:**

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

**1.83 standplaats:**

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, 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.

**1.84 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.

**1.85 verbeelding:**

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

**1.86 verkooppunt van motorbrandstoffen:**

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

**1.87 verkoopvloeroppervlakte:**

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

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



**1.99 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 "Koninginnebuurt" (concept)

## Artikel 2 Wijze van meten

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

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

## 2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 16.

##### 3.2.2 Andere bouwwerken

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

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)



## **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 of gastouderopvang;
- b. kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimte, atelierruimte en bedrijf t/m cat b;
- c. horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

#### **4.1.2 Overige verdiepingen**

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

### **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 artikel 16.

#### **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.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
  - a. prostitutie en seksinrichtingen;
  - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van

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

## **Artikel 5 Gemengd - 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **5.1.1 Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. kantoor, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk overeenkomstig artikel 9 lid 1 sub a, c en d, bedrijf t/m categorie b;
- c. horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- d. horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- e. horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- f. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

#### **5.1.2 Overige verdiepingen**

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

### **5.2 Bouwregels**

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 artikel 16.

#### **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.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

gebruiken voor:

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

#### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf die niet in de zoneringlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

## **Artikel 6 Gemengd - 4**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **6.1.1 Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. dienstverlening, kantoor, maatschappelijk overeenkomstig artikel 9 lid 1 sub a, c en d , bedrijf t/m categorie b, praktijkruimte, atelierruimte;
- c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

#### **6.1.2 Overige verdiepingen**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. dienstverlening, kantoor, maatschappelijk overeenkomstig artikel 9 lid 1 sub a, c en d , bedrijf t/m cat b, praktijkruimte, atelierruimte;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse) parkeervoorzieningen.

### **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 artikel 16.

#### **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.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
  - a. prostitutie en seksinrichtingen;
  - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

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

#### **6.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf die niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

## **Artikel 7 Groen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

### **7.2 Bouwregels**

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

- a. de bouwhoogte van 'speelvoorzieningen' mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)



## **Artikel 8 Kantoor**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **8.2 Bouwregels**

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

#### **8.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 17.

#### **8.2.2 Andere bouwwerken**

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

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## **Artikel 9 Maatschappelijk**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling;
- b. kinderdagverblijf ter plaatse van de 'specifieke vorm van maatschappelijk kinderdagverblijf';
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **9.2 Bouwregels**

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

#### **9.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 16.

#### **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.

### **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 gebruiken of laten gebruiken voor:

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

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

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid en andere maatschappelijke voorzieningen toestaan, mits vermeld in de zoneringslijst onder categorie a of b en die naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen aan de maatschappelijke voorzieningen genoemd in het eerste lid onder a.

## 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. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: pergola's, fietsenberging, erkers, tuinmeubilair, vijver, tuinverlichting, speeltoestellen, erfafscheidingen.

### 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;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;
- e. de gronden mogen voor niet meer dan 10% bebouwd worden.

#### erker

- f. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
  1. een erker mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;
  3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 meter.

#### fietsenberging

- g. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
  1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
  2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
  3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
  4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen ten opzichte van het maaiveld;
  5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m<sup>2</sup>;
  6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

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

### **10.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder b en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven, mits 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 hoofdbebouwing;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw en 'andere bouwwerken';
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals buitentrappen, waterlopen en waterpartijen.

### 11.2 Bouwregels

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

#### 11.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

#### 11.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m.

#### 11.2.3 Andere bouwwerken

##### dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
  1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
  2. het dakterras niet binnen 2 meter van de erfgrans wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
  3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
  4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 meter en niet dieper dan 2.5 meter;
  5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 meter bedraagt;

6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 meter gemeten vanuit de achtergevel;
  7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter;
  8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.
- b. 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;
  - c. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
  - d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

### **11.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder c en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.



## 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. aan- en uitbouwen, bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw en 'andere bouwwerken';
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals buitentrappen, waterlopen en waterpartijen.

### 12.2 Bouwregels

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

#### 12.2.1 Gebouwen

- a. de gronden mogen volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;
- d. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

#### 12.2.2 Andere bouwwerken

##### dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
  1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
  2. het dakterras niet binnen 2 meter van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
  3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
  4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 meter en niet dieper dan 2.5 meter;
  5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 meter bedraagt;
  6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 meter gemeten vanuit de achtergevel;
  7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter;
  8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer bedragen dan 3

m.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

## **Artikel 13 Verkeer**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

### **13.2 Bouwregels**

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

#### **13.2.1 Gebouwen**

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 m bedragen;

#### **13.2.2 Ander bouwwerken**

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

#### **voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
  1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
  2. de hoogte van de voorziening mag maximaal 1,3 meter bedragen;
  3. de oppervlakte van de voorziening mag maximaal 4 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. op het trottoir een breedte van minimaal 1,5 meter overblijft ten behoeve van weggebruikers.

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

1. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel

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

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

## Artikel 14 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, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- e. aanmeervoorzieningen, aanlegsteigers, ligplaatsen;
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten, straatmeubilair.

### 14.2 Bouwregels

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

#### **bouwhoogte**

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

#### **steiger**

- d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- e. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
  1. 2,5 bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 meter;
  2. 5 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 meter.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub d en e en een afwijkende maatvoering toestaan;
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de cultuurhistorische waarden.

#### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

## **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 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 artikel 17.

#### **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.

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)



## **Artikel 16 Waarde - archeologie**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### **16.2 Bouwregels**

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
  - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch te overleggen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde – Archeologie'.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

### **16.3 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.

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

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
  - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
  - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

#### **16.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
  - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;

- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
    - a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
    - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
      - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - het doen van opgravingen;
      - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch.

#### **16.6 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 "Koninginnebuurt" (concept)

## **Artikel 17 Waarde - beschermd stadsgezicht**

### **17.1 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.

### **17.2 Bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor gebouwen de volgende regels:

#### **bouwvlak / voorgevelrooilijn**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

#### **gothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk**

- d. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte te worden gehandhaafd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogte te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd,
- j. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogten te worden gebouwd;
- k. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

#### **dak / nokrichting / dakopbouw**

- l. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1 en 2' dient de bestaande nokrichting en de kapvorm gehandhaafd te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakdoorbrekingen ;
- m. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding orde 3' en bij nieuwbouw mag boven de (maximale) gothoogte worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale hoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 60 graden;

#### **dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk**

### **gebied gekeerd zijdakvlak**

- n. 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 m, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
  2. de onderzijde van de dakkapel:
    - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst.
    - in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan één derde van de breedte van het dakvlak;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 m 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 m 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**

- o. 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 m waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
  2. de onderzijde van de dakkapel:
    - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst.
    - in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan één derde van de breedte van het dakvlak;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 m 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 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

## **17.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 17.4 Afwijken van de bouwregels

### dakkapellen

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub n onder 3 en lid 2 sub o onder 3 en toestaan dat een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 meter van de daknok wordt geplaatst;
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub n onder 1 en lid 2 sub o onder 1 en toestaan dat een dakkapel breder is dan 2,5 m;

### dakterras

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub e, g, j, l en m en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
  - a. de afscheiding op een afstand van minimaal 2 meter van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 meter;
  - b. de afscheiding op een afstand van minimaal 4 meter van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 meter;
  - c. de afscheiding aan de achterzijde 2 meter voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

### samenvoegen (parcelering)

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub b en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
  - a. het gebouwen betreft ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 2' en orde 3' en bij nieuwbouw;
  - b. niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
  - c. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 meter is;
  - d. de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
  - e. de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;
  - f. de samenvoeging omkeerbaar is;
  - g. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.
5. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat en bebouwingsbeeld;
  - b. de bezonningssituatie;
  - c. de cultuurhistorische waarden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 18 Anti-dubbeltelregel**

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 "Koninginnebuurt" (concept)

## **Artikel 19 Algemene afwijkingsregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
  
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
  - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
  - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
  - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. de bouw van 'andere bouwwerken' voor voorzieningen van openbaar nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
  - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en buitentrappen tot een maximum van 1,5 m;
  - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
  
3. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. de cultuurhistorische waarden;

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## 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 "Koninginnebuurt" (concept)

## **Artikel 21 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Koninginnebuurt.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)



## **Bijlagen bij de regels**

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

## Bijlage 1 Zoneringslijst

### Milieuzonering

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

#### Inleiding

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

#### *Toepassing milieuzonering*

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

#### *Gebiedstypering*

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

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		

	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatiegebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

#### *Ad A Wonen*

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

#### *Ad B Werken*

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

#### *Ad C Natuur en recreatie*

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

## Bedrijvenlijst

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

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

OMSCHRIJVING	CATE- GORIE
LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>	B
VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
Slachterijen en overige vleesverwerking:	
- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
Vervaardiging van textielwaren	B
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
Vervaardiging kleding van leer	B
HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B

UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
Uitgeverijen (kantoren)	A
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
Grafische afwerking	A
Binderijen	B
Grafische reproductie en zetten	B
Overige grafische activiteiten	B
Reproductiebedrijven opgenomen media	A
VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
Farmaceutische produktenfabrieken:	
- verbandmiddelenfabrieken	B
VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
Glasbewerkingsbedrijven	B
Aardewerkfabrieken:	
- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
Kantoor machines- en computerfabrieken	B
VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A
Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
Muziekinstrumentenfabrieken	B
Sociale werkvoorziening	B
PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
- < 10 MVA	B
Gasdistributiebedrijven:	
- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A

- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
- blokverwarming	B
WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
- < 1 MW	B
BOUWNIJVERHEID	
Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B
HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
Autobekleiderijen	A
Autowasserijen	B
Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
Handelsbemiddeling (kantoren)	A
Grth in vuurwerk en munitie:	
- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
Grth in hout en bouwmaterialen:	
- indien b.o. < 2000 m <sup>2</sup>	B
zand en grind:	
- indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
- indien b.o. <2.000 m <sup>2</sup>	B
DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
Detailhandel voor zover n.e.g.	A
Supermarkten, warenhuizen	B
Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
Apotheken en drogisterijen	A
Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

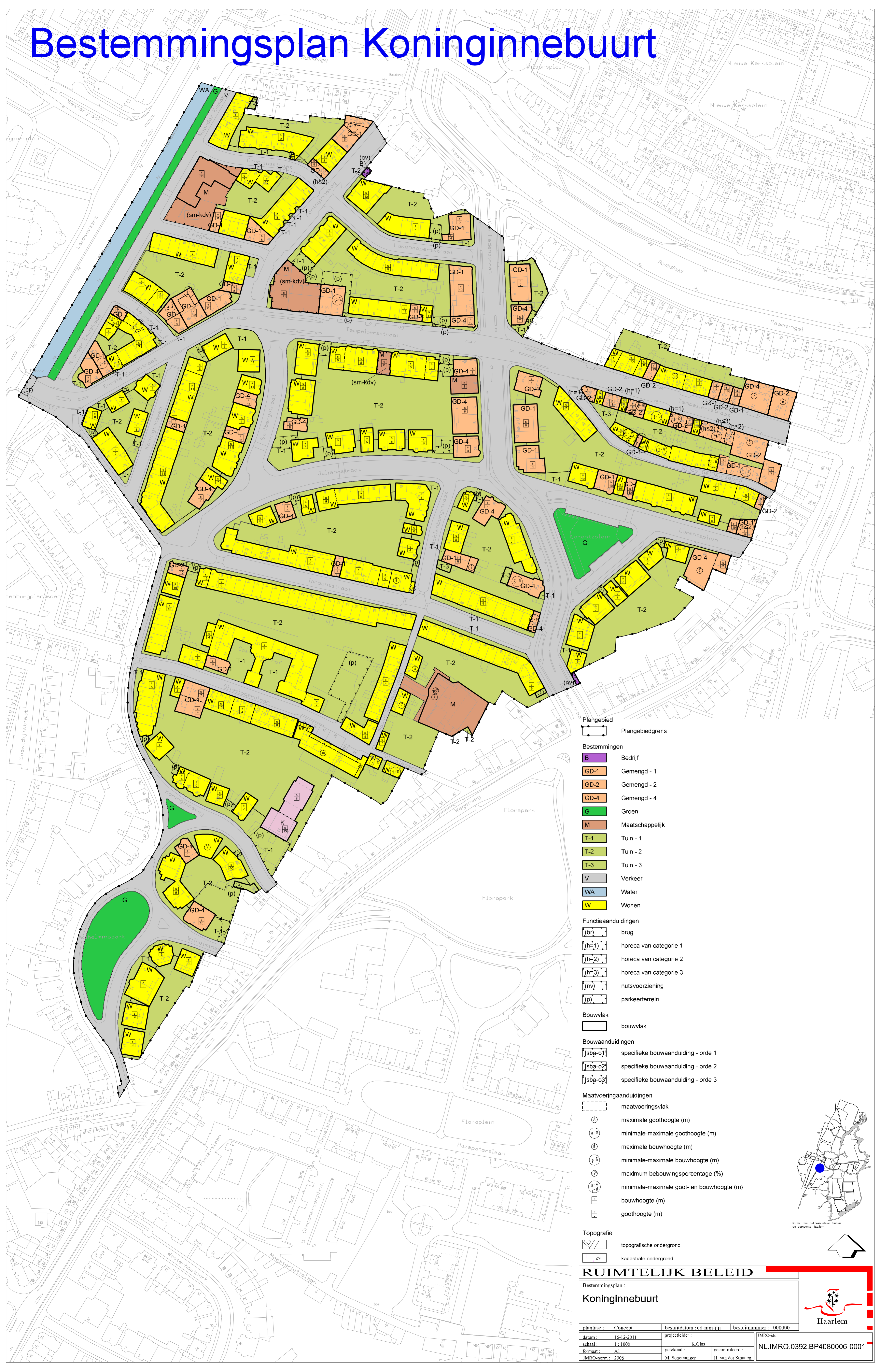
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
Café's, bars	A
Discotheken, muziekcafé's	B
Kantines	A
Cateringbedrijven	B
<b>VERVOER OVER LAND</b>	
Taxibedrijven	B
Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
<b>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>	
Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>	
Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
Reisorganisaties	A
Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>	
Telecommunicatiebedrijven	A
zendinstallaties:	
- FM en TV	B
- GSM en UMTS-steunzenders	B
<b>FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN</b>	
Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
<b>VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED</b>	
Verhuur van en handel in onroerend goed	A
<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>	
Personenautoverhuurbedrijven	B
<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>	
Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
Switchhouses	B
<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>	
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>	
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A



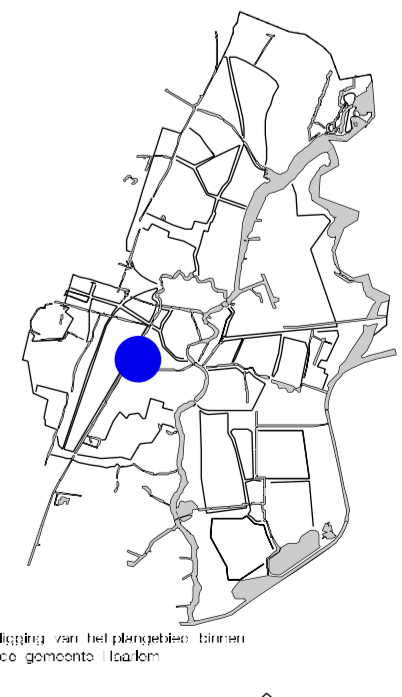
Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
ONDERWIJS	
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
Consultatiebureaus	A
Verpleeghuizen	B
Kinderopvang	B
rioolgemalen	B
DIVERSE ORGANISATIES	
Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
Kerkgebouwen e.d.	B
Buurt- en clubhuizen	B
CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
Muziek- en balletscholen	B
Dansscholen	B
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
Sporthallen	B
Bowlingcentra	B
Schietinrichtingen:	
- binnenbanen: boogbanen	A
Sportscholen, gymnastiekzalen	B
Amusementshallen	B
OVERIGE DIENSTVERLENING	
Wasverzendinrichtingen	B
Wasserettes, wassalons	A
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (concept)

# Bestemmingsplan Koninginnebuurt



- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- B: Bedrijf
  - GD-1: Gemengd - 1
  - GD-2: Gemengd - 2
  - GD-4: Gemengd - 4
  - G: Groen
  - M: Maatschappelijk
  - T-1: Tuin - 1
  - T-2: Tuin - 2
  - T-3: Tuin - 3
  - V: Verkeer
  - WA: Water
  - W: Wonen
- Funcieaanduidingen**
- (br): brug
  - (h=1): horeca van categorie 1
  - (h=2): horeca van categorie 2
  - (h=3): horeca van categorie 3
  - (nv): nutsvoorziening
  - (p): parkeerterrein
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [sba-01]: specifieke bouwaanduiding - orde 1
  - [sba-02]: specifieke bouwaanduiding - orde 2
  - [sba-03]: specifieke bouwaanduiding - orde 3
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
  - ⊕: maximale goothoogte (m)
  - ⊖: minimale-maximale goothoogte (m)
  - ⊕: maximale bouwhoogte (m)
  - ⊖: minimale-maximale bouwhoogte (m)
  - ⊕: maximum bebouwingspercentage (%)
  - ⊖: minimale-maximale goot- en bouwhoogte (m)
  - ⊕: bouwhoogte (m)
  - ⊖: goothoogte (m)
- Topografie**
- topografische ondergrond
  - kadastrale ondergrond



**RUIMTELIJK BELEID**

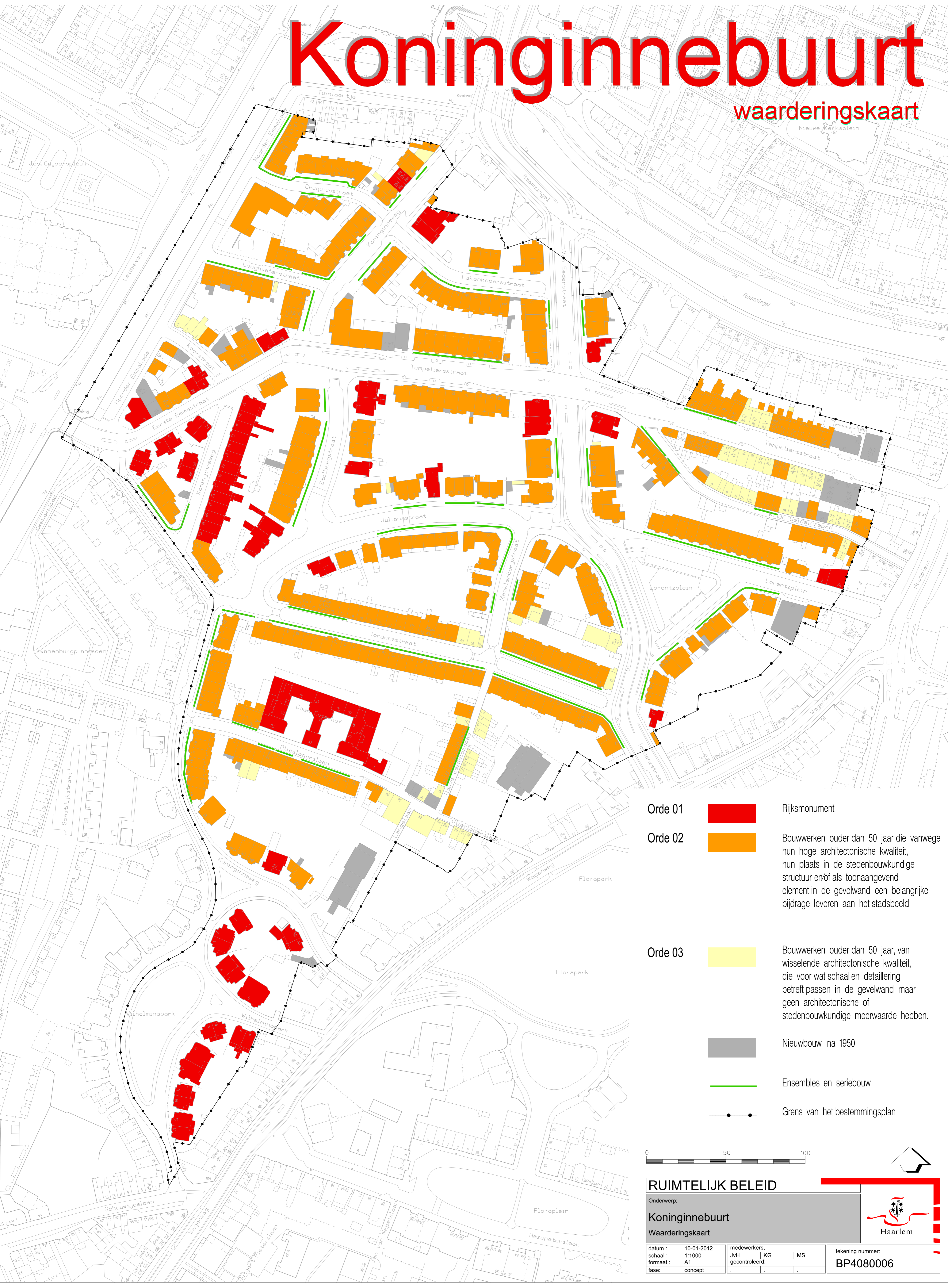
Bestemmingsplan:  
Koninginnebuurt



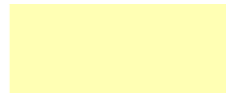



planfase: Concept	besluitdatum: dd-mm-jjjj	besluitnummer: 000000
datum: 16-12-2011	projectleider:	IMRO-sb:
schaal: 1:1000	getekend: K.Glas	gecontroleerd: NL.IMRO.0392.BP4080006-0001
bestaat: A1	getekend: M. Schotvanger	gecontroleerd: H. van der Straaten
IMRO-norm: 2008		

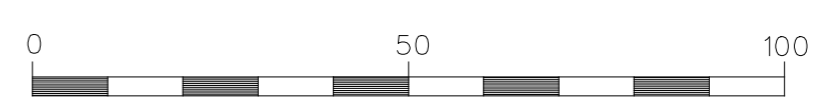
Haarlem

# Koninginnebuurt

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



## RUIMTELIJK BELEID

Onderwerp:  
**Koninginnebuurt**  
Waarderingskaart

datum : 10-01-2012  
schaal : 1:1000  
formaat : A1  
fase : concept

medewerkers:  
JVH KG MS  
gecontroleerd:

tekening nummer:  
**BP4080006**

