

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille
Auteur Dhr. V.F. van Braam van Vloten
Telefoon 5113558
E-mail: vvanbraamvanvloten@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2012/336388
Te kopiëren:
B & W-vergadering van 2 oktober 2012

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstad

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.

B&W

Het college stelt de raad voor:

- 1 a. Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- b. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het besluit heeft verder geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstad

Reg.nummer: 2012/336388

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat er voor het gebied een verouderd planologisch regime van kracht is. Voor een deel is nog een Beheersverordening respectievelijk een Uitbreidingsplan op grond van de Woningwet (oud) van toepassing. Bovendien is voor een deel van het plangebied enkel de Haarlemse bouwverordening van kracht.

Voor de delen waarvoor wel een bestemmingsplan van kracht is, geldt dat het merendeel daarvan onherroepelijk is geworden meer dan vijf jaar vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Zodoende geldt de actualiseringsplicht.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit d.d. 5 december 1990 heeft het Rijk - het toenmalige ministerie van WVC - o.a. het gebied Nieuwstad aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Enkel de bestemmingsplannen 'Stationsplein e.o.', 'Kennemerplein en Bolwerken' respectievelijk 'Schoterburcht' zijn destijds door de minister aangemerkt als beschermend plan als bedoeld in artikel 36 Monumentwet (1988). Voor het overige gebied ontbreekt derhalve nog een beschermend planologisch regime.

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Nieuwstad omvat het noordelijk deel van de historische binnenstad van Haarlem. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 52 hectare en wordt aan de westzijde begrensd door de Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Schotersingel en Kloppersingel, aan de oostzijde door het Spaarne (Friese Varkensmarkt en Hooimarkt) en aan de zuidzijde door de Nieuwe Gracht.

Procesverloop

Het college heeft op 20 maart 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft van 1 juni 2012 tot en met 12 juli 2012 ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 20 juni 2012 is een informatie/inloopavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp bestemmingsplan te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- 1 a. Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- b. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het besluit heeft verder geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Met het vaststellen van de hogere waarden kan in het bestemmingsplan de functie 'Wonen' op de locatie Prinsen Bolwerk 3 worden opgenomen

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

- Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van de Wro zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Tevens wordt hiermee aangesloten bij het 'meerjarenplan bestemmingsplannen';
- Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast. Voor een deel van het plangebied geldt nog geen beschermend plan. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan die verplichting;

De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.

Op grond van art 3.13 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De opgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied vallen niet binnen de categorie van aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

Met het bestemmingsplan kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd.

De volgende ontwikkelingen zijn in het ontwerp opgenomen.

Schotersingelbrug

Ter hoogte van 'Het Dolhuys' wordt in de Schotersingel de aanleg van een fietsbrug mogelijk gemaakt. In het kader van het project Rode Loper Noord heeft al eerder inspraak en participatie plaats gevonden over de brug.

In het kader van de zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan zijn zijn 50 zienswijzen op de brug ontvangen, waarvan 1 voor en 49 tegen de brug. De reacties zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het plan en in het wijzigingsoverzicht (bijlage d bij dit besluit).

Prinsen Bolwerk 3

Op de locatie Prinsen bolwerk nr. 3 bevindt zich de voormalige school "De Sleutel". De locatie bestaat uit een monumentale villa en een schoolgebouw met gymzaal. De villa is een rijksmonument en dient volledig gerestaureerd te worden. Het schoolgebouw met de gymzaal moeten worden gesloopt en vervangen door passende nieuwbouw. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan waarbij naast maatschappelijke functies ook een hotel en/of wonen mogelijk wordt gemaakt.

Phoenixstraat 13 (sportschool Kenamju)

Kenamju, als vooraanstaande sportorganisatie op het gebied van judo, zoekt dringend een nieuwe locatie binnen de gemeente Haarlem. Op de locatie Phoenixstraat 13 in de Gonnnetbuurt wordt in het bestaande gebouw een sportschool mogelijk gemaakt, zodat de bebouwing geschikt gemaakt kan worden voor vestiging van Kenamju.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het volgende:

- Van de panden aan de Lange Herenstraat 26 en de Kenastraat 18 wordt de aanduiding orde 2 verwijderd in verband met de slechte staat van de panden.
- Aan de hand van de ingediende zienswijzen worden op een aantal locaties kleine aanpassingen gedaan aan de bebouwingsgrenzen, om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de huidige situatie.
- Om een tegenstrijdigheid met het beleid voor wonen boven winkels te voorkomen is de functie 'Horeca van categorie 1' binnen de bestemming Centrum - 2 (C2) niet meer standaard toegestaan, maar via een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Voor een compleet overzicht van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

5. Kanttekeningen

Planschaderisico

Aan de hand van de ingediende zienswijze voor de locatie Kenaupark 11a is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. De bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het oude planologisch regime (de Haarlemse Bouwverordening) worden door het vaststellen van dit bestemmingsplan beperkt.

Terwijl in de nieuwe situatie een nadeliger planologisch regime wordt vastgesteld, geldt ook dat voor het gebied al geruime tijd de regels van het beschermd stadsgezicht van kracht zijn. Aangezien de eigenaar van het pand in de afgelopen jaren geen gebruik heeft gemaakt van de bestaande bouw mogelijkheden kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van risicoaanvaarding. Er is dan ook geen sprake van schade als gevolg van verlies van bouwhoogte.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten van Noord Holland gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (publicatie naar verwachting 3 januari 2013);
- Het collegebesluit hogere waarden geluid 2012/336378 wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden die 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 tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080004-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003 inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Nieuwstad

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Bedrijf	21
Artikel 4	Centrum - 2	23
Artikel 5	Centrum - 3	25
Artikel 6	Cultuur en ontspanning	27
Artikel 7	Gemengd - 1	29
Artikel 8	Gemengd - 2	31
Artikel 9	Gemengd - 4	33
Artikel 10	Gemengd - 5	35
Artikel 11	Gemengd - 6	37
Artikel 12	Groen	39
Artikel 13	Maatschappelijk	41
Artikel 14	Tuin - 1	43
Artikel 15	Tuin - 2	45
Artikel 16	Tuin - 3	49
Artikel 17	Verkeer	51
Artikel 18	Verkeer - Railverkeer	53
Artikel 19	Water	55
Artikel 20	Wonen	57
Artikel 21	Waarde - archeologie	59
Artikel 22	Waarde - beschermd stadsgezicht	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 23	Antidubbeltelregel	69
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 25	Overgangsrecht	73
Artikel 26	Slotregel	75
Bijlagen bij de regels		77
Bijlage 1	Zoneringslijst	79

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:

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

1.2 aanbouw en uitbouw:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:

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

1.6 achtergevelrooilijn:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 antenne-installatie:

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

1.9 archeologisch deskundige:

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

1.10 archeologisch onderzoek:

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

1.11 archeologisch rapport:

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

1.12 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.13 archeologische waarde:

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

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.15 bebouwingspercentage:

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

1.16 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaappleatsen, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo).

1.17 bedrijf:

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

1.18 bedrijfswoning:

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

1.19 begane grond:

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

- 1.20 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.
- 1.21 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.
- 1.22 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.23 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP1080004-0002 met de bijbehorende regels.
- 1.24 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.25 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.26 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.27 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.28 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.29 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.30 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.

- 1.31 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.32 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.33 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.34 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.35 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.36 bunkerschap:**
een aangemeerd schip voorzien van brandstofbunkers ten behoeve van het opslaan en distribueren van brandstof(fen) voor de scheepvaart.
- 1.37 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.
- 1.38 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.39 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.40 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.41 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.42 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.

1.43 dienstverlening:

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

1.44 evenement:

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

1.45 gastouderopvang

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.46 gebouw:

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

1.47 historisch woonschip

een vaartuig met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, met een historisch karakter en een historische uitstraling, dat uitsluitend of in hoofdszaak wordt gebruikt als woning.

1.48 hoofdgebouw:

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

1.49 hoogtescheidingslijn:

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

1.50 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.

1.51 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.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 horeca 5:

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

1.55 horecaschip:

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

1.56 kamerverhuurbedrijf:

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

1.57 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.58 kantoor:

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

1.59 kiosk:

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

- 1.60 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.61 nieuwbouw:**
bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.62 oeverlijn:**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.63 onderdoorgang/overbouwning:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.64 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.65 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.
- 1.66 orde 3 bouwwerken:**
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- 1.67 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.
- 1.68 plan:**
het bestemmingsplan Nieuwstad van de gemeente Haarlem.
- 1.69 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.70 praktijkruimte

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, medisch, paramedisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.71 prostitutie:

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

1.72 rijtuigkap

de overkapping aan de voorzijde van het Stationsgebouw.

1.73 seksinrichting:

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

1.74 sloopvergunning:

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

1.75 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.

1.76 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 en waterhuishouding.

1.77 verbeelding:

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

- 1.78 verkooppunt van motorbrandstoffen:**
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 1.79 verkoopvloeroppervlakte:**
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.
- 1.80 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.81 voorzieningen van openbaar nut:**
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 1.82 waterberging:**
een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
- 1.83 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.84 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- 1.85 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een historisch woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.86 woonschip:**
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.87 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.88 woonwagenstandplaats:**
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.89 zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen,

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

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven of bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst onder de categorieën A en B, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en bedrijven of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen), en voorzover passend binnen de bestemming;
- b. een bedrijfswoning op de eerste en tweede verdieping ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. een dansschool ter plaatse van de aanduiding 'dansschool';
- d. een groothandel in hout en bouwmaterialen ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
- e. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- f. een autoplaatwerkerij of een autospuitinrichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats';
- g. een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportschool';
- h. verenigingsleven ter hoogte van de aanduiding 'verenigingsleven';
- i. een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd LPG, met aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG';
- j. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- k. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

3.2.2 Andere bouwwerken

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat niet in de richtafstandenlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 4 Centrum - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.1.1 Begane grond

- a. detailhandel;
- b. kantoor;
- c. dienstverlening;
- d. een belwinkel ter plaatse van de aanduiding 'belwinkel';
- e. een casino ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- f. aan detailhandel ondergeschikte en daarmee verbonden horeca van met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- g. horeca tot en met horecacategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- h. horeca tot en met horecacategorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
- i. een hotel ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- j. praktijkruimten ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- k. een onderdoorgang/overbouw ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- l. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- m. een zorgwoning ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- n. parkeervoorzieningen;
- o. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen mede ten behoeve van bovengelegen functies.

4.1.2 Overige bouwlagen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast;
- b. een casino ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- c. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. een zorgwoning ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- e. een hotel ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van:
 - a. functies die niet zijn genoemd, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegestane functies.
 - b. horeca van categorie 1.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen of overlast voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 5 Centrum - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. detailhandel;
- b. kantoor met loketfunctie;
- c. dienstverlening met loketfunctie;
- d. horeca tot en met horecacategorie 2;
- e. een onderdoorgang/overbouw ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- f. praktijkruimte;
- g. bijbehorende voorzieningen.

5.1.2 Overige bouwlagen

- h. kantoor zonder loketfunctie;
- i. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

5.2.2 Andere bouwwerken

- j. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die

naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;

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

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. museum ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca van categorie 1 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 150 m²;
- c. één bedrijfswoning;
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

6.2.2 Andere bouwwerken

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

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

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast;
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst onder de categorieën A en B, voorzover passend binnen de bestemming;
- c. kantoor zonder loketfunctie;
- d. praktijkruimte;
- e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. horeca tot en met horecacategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- g. horeca tot en met horecacategorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
- h. kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
- i. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

7.1.2 Overige verdiepingen

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

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

7.2.2 Andere bouwwerken

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

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1, sub 1, onder b, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de richtafstandenlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast ;
- b. kantoor zonder loketfunctie;
- c. horeca tot en met horecacategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst onder de categorieën A en B, voorzover passend binnen de bestemming;
- e. detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. praktijkruimte;
- h. belwinkel ter plaatse van de aanduiding 'belwinkel';
- i. een groothandel in verfwaren ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
- j. religieuze doeleinden ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- k. een natuursteenbewerkingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats'
- l. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

8.1.2 Overige verdiepingen

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

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

8.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met

- dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
 - f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van:
 - a. een bedrijf dat niet in de richtafstandenlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.
 - b. horeca van categorie 1.
- 2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 9 Gemengd - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast ;
- b. kantoor;
- c. praktijkruimte;
- d. sauna ter plaatse van de aanduiding 'sauna';
- e. een veilinghuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - veilinghuis';
- f. een kamerverhuurbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- g. een zorgwoning ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- h. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' , groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

9.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast ;
- b. kantoor zonder loketfunctie;
- c. sauna ter plaatse van de aanduiding 'sauna';
- d. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

9.2.2 Andere bouwwerken

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van:
 - a. het gebruiken van onroerende zaken voor een kamerverhuurbedrijf;
 - b. horeca van categorie 4.
4. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 10 Gemengd - 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.1.1 Begane grond

- a. kantoor;
- b. dienstverlening;
- c. praktijkruimte;
- d. een kinderdagverblijf ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
- e. een onderdoorgang/overbouw ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- 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;

10.1.2 Overige verdiepingen

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

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

10.2.2 Andere bouwwerken

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

10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

Artikel 11 Gemengd - 6

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.1.1 Begane grond

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening met loketfunctie;
- c. praktijkruimte;
- d. een onderdoorgang/overbouwning ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- e. parkeergarage - inclusief beheerdersruimte - ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- f. sportdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- g. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, voorzieningen voor de waterhuishouding.
- h. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen, mede ten behoeve van de bovengelegen functies.

11.1.2 Eerste verdieping

- a. parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. sportdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen ten behoeve van de bovengelegen functies.

11.1.3 Tweede verdieping

- a. sport- en evenementenhal - ten behoeve van zaalsporten c.q. het houden van congressen, vergaderingen, tentoonstellingen en festiviteiten - met bijbehorende ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
- b. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- d. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen, balkons en dakterrassen bij woningen.

11.1.4 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. kantoor ter plaatse van aanduiding 'kantoor';
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen, balkons en dakterrassen bij woningen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- e. de bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden ten behoeve van balkons en brand- of vluchttrappen;

11.2.2 Andere bouwwerken

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

11.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

12.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.
- d. de oppervlakte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 10m² bedragen;
- e. ondergrondse bergbezinkbassins en rioolgemalen mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de bezonningssituatie;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse;
- d. cultuurhistorische waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

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

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para-)medische voorzieningen, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, onderwijsinstellingen met bijbehorende voorzieningen, uitvaartcentrum;
- b. een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
- c. een rioolgemaal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolgemaal';
- d. horeca tot en met horecacategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- e. een hotel ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- f. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- h. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

- a. Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2
- b. ter plaatse van het bouwvlak zonder bouwaanduiding op het perceel aan de Prinsen Bolwerk nr. 3, mag de bouwhoogte voor maximaal 37% van het oppervlak 10 m bedragen en voor maximaal 60% van het oppervlak 6 m bedragen.

13.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.

- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolgemaal' mag de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk maximaal 8,0 meter bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. 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.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 14 Tuin - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. een in- en uitrit van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
- d. bijbehorende voorzieningen.

14.2 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 voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen.
- c. De hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen.

Verticale diepte

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

Erker

- e. 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

- f. 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 voortuin of de breedte van de zijtuin is minimaal 2,5 m;
 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
 5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte

- van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder b bepaalde teneinde parkeren binnen deze bestemming mogelijk te maken, op die plaatsen waar niet de aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding is weergegeven ;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 15 Tuin - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. aan-, uit en bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. bijgebouwen ten behoeve van het uitvoeren van een pension ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- d. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. bijbehorende voorzieningen.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 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 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

15.2.2 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, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;

15.2.3 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'ander bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;

Dakterrassen

- d. Voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 22 lid 2

15.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 onder b en c voor het verhogen van de bouwhoogte van aan- uit en bijgebouwen tot 4 meter.

Kap

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 onder b en c en toestaan dat de goot van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

Nadere eisen

- c. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de bezonningssituatie;
 3. de privacy van omwonenden;
 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
 5. cultuurhistorische waarden;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de bezonningssituatie;
3. de privacy van omwonenden;
4. de cultuurhistorische waarden;
5. de verkeerssituatie ter plaatse;
6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Artikel 16 Tuin - 3

16.1 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 en andere bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.
- c. bijbehorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Gebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen.

16.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;

Dakterras

- d. Voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 22 lid 2

16.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het verhogen van de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot 4 meter.

Kap

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 onder b en c en toestaan dat de goot van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

Nadere eisen

- c. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de bezonningssituatie;
 - 3. de privacy van omwonenden;
 - 4. de cultuurhistorische waarden;
 - 5. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. bruggen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. terrassen, standplaatsen, uitstallingen en kiosken;
- f. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- g. aaneengesloten garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- h. een halte en opstelplaatsen ten behoeve van een busstation ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation';
- i. fietsenkelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsenkelder';
- j. fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling';
- k. een onderdoorgang/overbouw ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- l. een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd LPG, met aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG";
- m. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 10 m² bedragen.

17.2.2 Andere bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. de maximale hoogte van kunstobjecten binnen de aanduiding 'openbaarvervoersstation' mag maximaal 5 m bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige 'overige andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

Oppervlakte andere bouwwerken

- d. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- e. ondergrondse bergbezinkbassins en rioolgemalen mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de bezonningssituatie;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse;
- d. cultuurhistorische waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

Artikel 18 Verkeer - Railverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

18.1.1 Algemeen

- a. railverkeer;
- b. stationsvoorzieningen - waaronder kleinschalige horeca tot en met horecacategorie 2, detailhandel, dienstverlening - en halteplaatsen;
- c. terrassen, standplaatsen, uitstallingen en kiosken;
- d. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten, voet- en fietspaden en water;
- e. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- f. een onderdoorgang/overbouw ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- g. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, kunstwerken waaronder geluidschermen, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

18.2 Bouwregels

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

18.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

Voor gebouwen op de gronden gelegen onder de rijtuigkap gelden aanvullend de volgende bouwregels:

- a. er mogen uitsluitend twee gebouwen ten behoeve van horeca tot en met horecacategorie 2 worden gebouwd;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de grond gelegen recht onder de rijtuigkap;
- c. de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- d. de maximale oppervlakte van deze gebouwen mag tezamen maximaal 50% van de oppervlakte van de grond gelegen recht onder de rijtuigkap bedragen.

18.2.2 Andere bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 6 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

oppervlakte andere bouwwerken

- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;

- d. ondergrondse bergbezinkbassins en rioolgemalen mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

18.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing onder de rijtuigkap als bedoeld in lid 2, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. cultuurhistorische waarden;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken;
- e. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- f. steiger ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- g. woonschepenligplaatsen voor historische woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- h. bunkerschipligplaats ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt';
- i. kunstobjecten.

19.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8 m bedragen,

Steigers

- d. de lengte van een steiger, gemeten langs de oeverlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen, met een maximum van 1,5 m;
- f. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
 1. 2,5 m² bedragen, indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 m;
 2. 5 m² bedragen, indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m,
 3. 10 m² bedragen, indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 m,
 4. 15 m² bedragen, indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 m;

Woonschepen

- g. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' mogen historische worden aangelegd, mits:
 1. de lengte niet meer bedraagt dan 18,5 m;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 7 m gemeten haaks op de oeverlijn, inclusief gangboorden en dakoverstekken;
 3. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m gemeten boven de waterlijn.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. t/m f., en steigers toestaan die de genoemde maximum afmetingen overschrijden.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- b. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
- c. als jachthaven;
- d. als ligplaats voor woonschepen anders dan historische woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepen ligplaats';
- e. als ligplaats voor een bunkerschip anders dan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' ;
- a. prostitutie en seksinrichtingen;

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 20 Wonen

20.1 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, gastouderopvang of een bed & breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen;

20.2 Bouwregels

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

20.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22 lid 2

20.2.2 Andere bouwwerken

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

20.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 21 Waarde - archeologie

21.1 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.

21.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch te overleggen indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 1B', de oppervlakte van het project meer dan 0 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 2', de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 3', de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 4', de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 5', de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 6' gelden geen bijzondere regels betreffende 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.

21.3 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.

21.4 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.

21.5 aanlegvergunning

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

- voor die gronden van toepassing zijn;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd 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.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Artikel 22 Waarde - beschermd stadsgezicht

22.1 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.

22.2 Bouwregels

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

bouwvlak / voorgevelrooilijn

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

gothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

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

kap / nokrichting / vorm

- n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1'en 'orde 2' dient de bestaande nokrichting en kapvorm gehandhaafd te blijven.
- o. behoudens het bepaalde in sub i en k moet, indien boven de gothoogte wordt gebouwd, worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden.

bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- p. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 2. de onderzijde van de dakkapel:
 - minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- q. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 3,0 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 2. de onderzijde van de dakkapel:
 - minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt.
 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

dakterras

- r. een dakterras is toegestaan, mits:

1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrrens 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 1.5 m en niet dieper dan 2,5 m;
5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

Collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking

- s. Collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:
 1. ze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
 2. ze zijn geplaatst op een dak.
 3. op een schuin dak de zonnecollectoren of de zonnepanelen:
 - aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
 - in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
 - dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.
 4. op een plat de zonnecollectoren of de zonnepanelen zover van de dakrand verwijderd blijven als de hoogte van de collector of het paneel.
 5. ze één geheel vormen met de installatie voor het opslaan van water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Indien dit niet het geval is dient die installatie binnen in het betreffende gebouw te worden geplaatst.
 6. ze niet worden geplaatst op een monument.

22.3 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. het historisch daklandschap;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de bezonningssituatie;
- e. de verkeerssituatie ter plaatse;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

22.4 Afwijken van de bouwregels kap

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder n en o. en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakopbouw /gootverhoging

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder g., i., j. en k. en toestaan dat de maximale goothoogte van gebouwen, wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. het gebouwen betreft die niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1'en 'orde 2';
 2. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de minimale of maximale goothoogte bedraagt;
 3. gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
 4. de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 meter tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

kapverbinding tussen twee aaneengesloten dakvlakken

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder g., i., j. en k. en een gootverhoging ten behoeve van een kapverbinding tussen twee aaneengesloten dakvlakken toestaan, mits:
1. geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 2. de bovenzijde van de kapverbinding niet hoger is dan de bouwhoogte van de laagste van de twee betreffende gebouwen minus 0,5 meter;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het hoofdgebouw;
 4. wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 meter gemeten vanaf de voor- en achtergevel;

dakkapellen

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder p en q en toestaan dat:
1. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de nok geplaatst wordt;
 3. de afstand tot de dakvoet meer dan 1,0 meter bedraagt;
 4. een dakkapel in of binnen 0,9 meter van de de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt;
 5. een dakkapel in de goot breder wordt dan 1/3 van het voor- of zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter.

dakterras

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder r en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:

1. de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
 2. de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
 3. de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder r en een dieper dakterras toestaan.

samenvoegen (parcelering)

- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c. en toestaan dat twee gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
1. de gebouwen niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding orde 1' op de waarderingkaart';
 2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 meter is;
 3. de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
 4. de individuele voorgevels van de gebouwen, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien intact blijven;
 5. de samenvoeging omkeerbaar is;
 6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

onderdoorgang/overbouwning

- h. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. en een onderdoorgang/overbouwning toestaan, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan 3 meter.
- i. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het historisch daklandschap;
 3. de cultuurhistorische waarden;
 4. de bezonningssituatie;
 5. de verkeerssituatie ter plaatse;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 1. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 4. de bestemmingsbepalingen voor de bouw van voorzieningen van openbaar nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 5. de bestemmingsbepalingen voor het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, pothuizen, koekoeken en erkers tot een maximum van 1,5 m;
 6. de bestemmingsbepalingen voor het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

- c. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid b, sub 1 tot en met 6 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het historisch daklandschap;
 3. de cultuurhistorische waarden;
 4. de bezonningssituatie;
 5. de verkeerssituatie ter plaatse;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.

25.2 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%.

25.3 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.

25.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

25.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

25.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na 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.

25.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Artikel 26 Slotregel

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Bijlage 1 Zoneringslijst

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. > 200 m ²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Nieuwstad

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting		7	
Hoofdstuk 1	INLEIDING	7	
1.1	Begrenzing van het plangebied	7	
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	8	
1.3	Doel van het bestemmingsplan	9	
1.4	Geldende planologische regelingen	9	
1.5	Bestemmingsplanprocedure	10	
1.6	Leeswijzer plantoelichting	11	
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13	
2.1	Korte historische schets	13	
2.2	Beschermd stadsgezicht	19	
2.3	Ruimtelijke structuur	21	
2.4	Functionele structuur	25	
2.5	Openbare ruimte	29	
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	31	
3.1	Rijks- en provinciaal beleid	31	
3.2	Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	33	
3.3	Strukturplan Binnenstad Haarlem (1990)		34
3.4	Masterplan Spoorzone (2003)	35	
3.5	Nota Ruimtelijke Kwaliteit	38	
3.6	Wonen	39	
3.7	Economie	39	
3.8	Maatschappelijk	41	
3.9	Verkeer	42	
3.10	Groen	45	
3.11	Water	46	
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	51	
4.1	Inleiding		51
4.2	Milieuzoneringen	51	
4.3	Geluid	52	
4.4	Bodemparagraaf		54
4.5	Waterparagraaf	56	
4.6	Luchtkwaliteit	59	
4.7	Natuurwaarden	61	
4.8	MER	64	
4.9	Cultuurhistorie	64	
4.10	Archeologie	66	
4.11	Vliegverkeer	69	
4.12	Molenbiotop	70	
4.13	Duurzaamheid en energie	71	
4.14	Externe veiligheid	73	
4.15	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen		74
Hoofdstuk 5	PLANBESCHRIJVING	76	
5.1	Visie op het plangebied	76	
5.2	Ontwikkeling	80	
Hoofdstuk 6	JURIDISCHE ASPECTEN	83	
6.1	Inleiding		83
6.2	Juridische planopzet	83	
6.3	Inleidende bepalingen	84	
6.4	Bestemmingsbepalingen		84

6.5	Algemene bepalingen	95
6.6	Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregeld	95
6.7	Hoofdopzet verbeelding	96
6.8	Hoofdopzet waarderingskaart	100
6.9	Handhavingsparagraaf	106
Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	108
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	108
7.2	Uitkomst watertoets	109
7.3	Uitkomsten overleg	109
7.4	Rapportering inspraak	110
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		
Bijlage 1	Milieuzonering bedrijven Nieuwstad	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek Pr Bolwerk 3	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 4	Bodem	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 5	Rekentool luchtkwaliteit	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 6	Variantenstudie Rode Loper Noord	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 7	Redengevende omschrijving Orde 2 panden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 8	Verwerking Art 3.1.1 Bro overleg	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 9	Wijzigingsoverzicht	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Regels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 1	Begrippen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 2	Wijze van meten	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 3	Bedrijf	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4	Centrum - 2	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5	Centrum - 3	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 6	Cultuur en ontspanning	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 7	Gemengd - 1	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 8	Gemengd - 2	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 9	Gemengd - 4	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 10	Gemengd - 5	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 11	Gemengd - 6	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 12	Groen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 13	Maatschappelijk	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 14	Tuin - 1	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 15	Tuin - 2	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 16	Tuin - 3	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 17	Verkeer	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 18	Verkeer - Railverkeer	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 19	Water	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 20	Wonen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 21	Waarde - archeologie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 22	Waarde - beschermd stadsgezicht	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 3	Algemene regels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 23	Antidubbeltelregel	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 25	Overgangsrecht	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 26	Slotregel	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlagen bij de regels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 1	Zoneringslijst	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

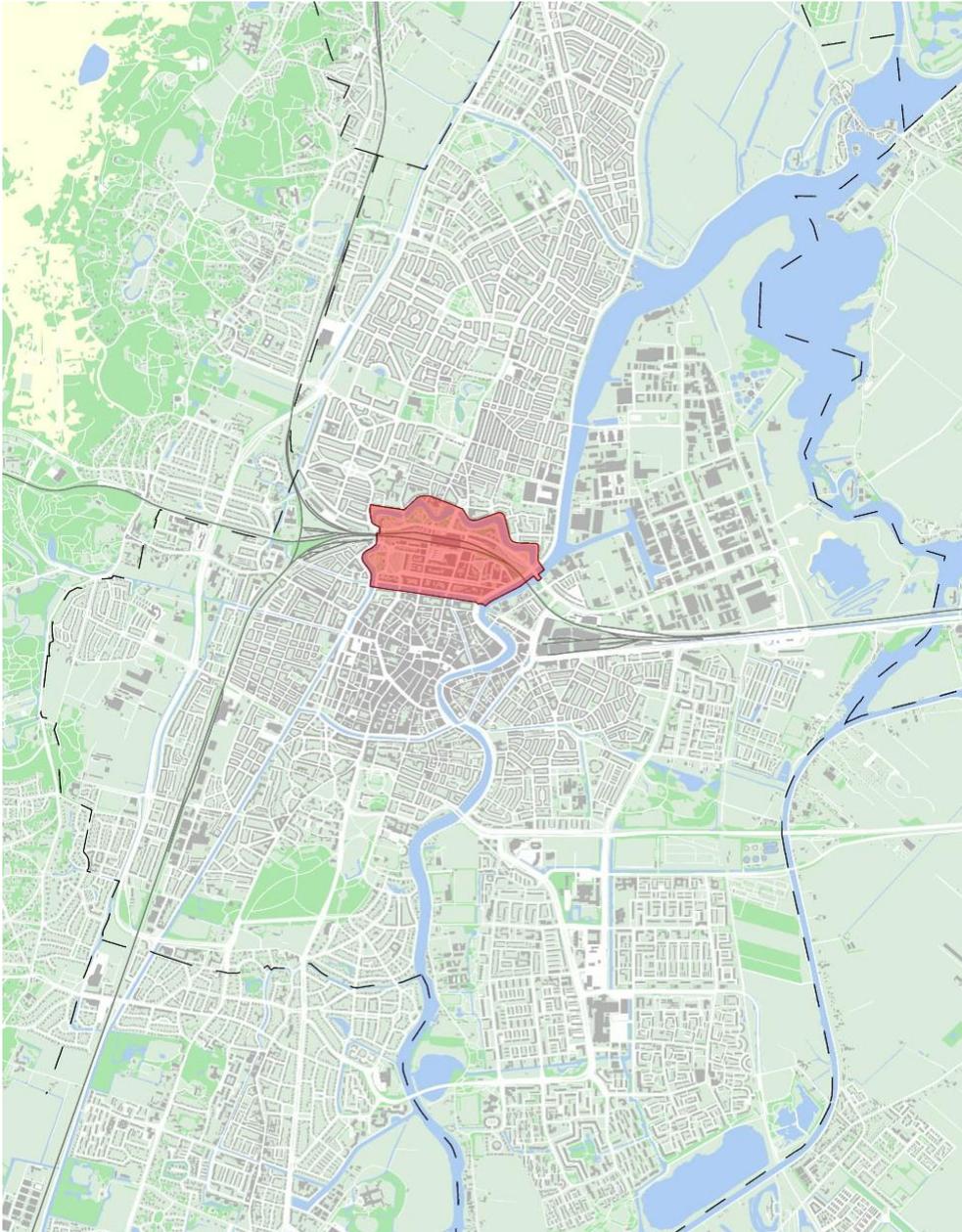
Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

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

Het plangebied beslaat een oppervlakte van 52 hectare en wordt aan de westzijde begrensd door de Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Schotersingel en Kloppersingel, aan de oostzijde door het Spaarne (Friese Varkensmarkt en Hooimarkt) en aan de zuidzijde door de Nieuwe Gracht.



Afbeelding 1 Ligging van het bestemmingsplangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht en voor een deel van het plangebied geldt zelfs geen enkel bestemmingsplan. Stadsdelen waar alleen verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.

2. Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). Het plangebied Nieuwstad valt geheel binnen het beschermd stadsgezicht. Sommige van de nu geldende bestemmingsplannen hebben geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moeten mede om die reden worden herzien.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Nieuwstad is het opstellen van een actueel juridisch en ruimtelijk-functioneel kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Aangezien Nieuwstad onderdeel maakt van het beschermd stads- en dorpsgezicht, moet het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in het bestemmingsplan beschermd worden (ex art 36 van de Monumentenwet). De bescherming van de stedenbouwkundige en architectonische waarden van het gebied is met behulp van de waarderingkaart vormgegeven.

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

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

1.4 Geldende planologische regelingen

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

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld Raad/College	Goedgekeurd GS
104-1	Uitbreidingsplan Friesche Varkensmarkt	13 februari 1935	12 juni 1935
B8	Verordening art. 43 WW 1901, Sectie B	14 augustus 1935	30 oktober 1935
103	Stationsplein	20 juni 1973	29 januari 1974
104-2	Hoek Parklaan - Jansweg - Nieuwe Gracht	27 augustus 1969	19 mei 1970
10201c	Uitwerkingsplan Kennemerplein	7 september 2010	22 oktober 2010
102 - 2	Kennemerplein en Bolwerken	12 juli 1994	28 februari 1995
505bp001	Schoterburcht	30 november 2005	22 maart 2006
108	Stadsvernieuwingsplan Bakenes	22 juni 1988	14 februari 1989
301-14A	Waarderpolder	28 augustus 1991	14 april 1992
100bp001	Oude Stad	13-december-2000	03 juli 2001
505-1	Stadsvernieuwingsplan Frans Halsbuurt	27 september 1989	15 mei 1990
302bp001	Droste/Thorbeckekwartier	14 november 1989	3 april 1990

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

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

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Nieuwstad doorloopt de formele procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan is door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties.

Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd worden met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

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

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

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

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

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

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

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

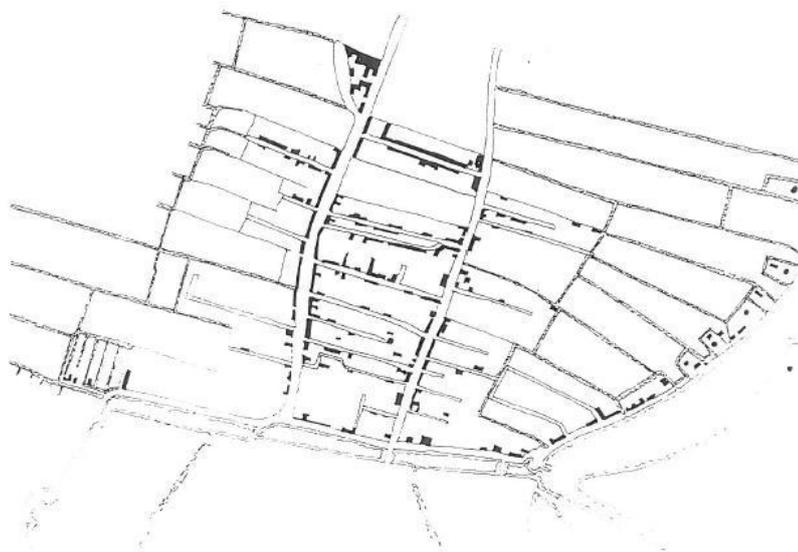
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Korte historische schets

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

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

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

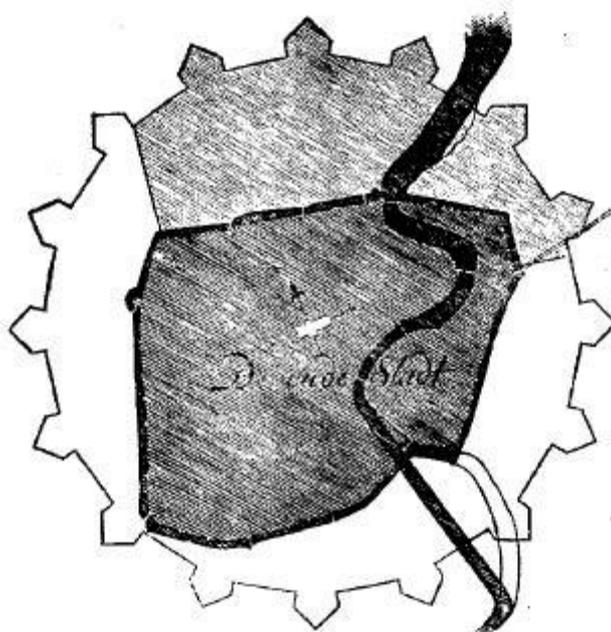


Figuur 2.1 Prestedelijke bebouwing ten noorden van het laat middeleeuwse Haarlem met duidelijk de Jans- en de Kruisweg

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

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

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



*Een Ontwerp door Salomon de Bray
Tot de gheheele Vergrootinge der Stad
HAARLEM.
Daer van aan de noort zyde het beginfel tot den eynfel
aerwagh is aengetoegen: ende den
inhouc van dit Boeck alleen
is handelende.*

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

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

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

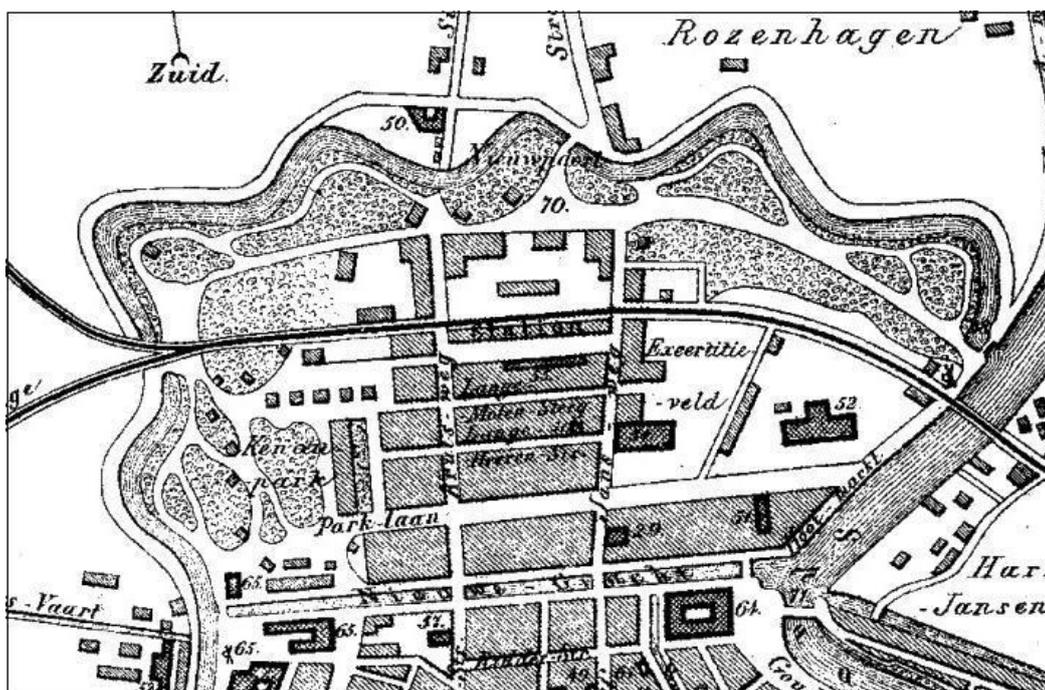
Bijna anderhalve eeuw lang stond de gewenste uitbreiding in Nieuwstad grotendeels stil.

Groenstructuur en villaparken

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

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

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



Afbeelding 2.3 Nieuwstad 1865

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

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

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

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

Spoorlijn Haarlem-Amsterdam

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

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

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

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

Op dit moment wordt het Stationplein opnieuw ingericht.



Afbeelding 2.4 Het Stationsplein in 1935

Schoterburcht

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

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

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

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

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

Industriegebied Gonnetstraat

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

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

2.2 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). De geldende bestemmingsplannen - met uitzondering van de gebieden Bestemmingsplan Stationsplein en Bestemmingsplan Kennemerplein en Bolwerken - hebben geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moeten mede om die reden herzien worden. De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' wordt in het onderhavige bestemmingsplan ingepast. Daartoe is in de waarderingkaart opgenomen.

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

- Beide noord-zuid routes (Kruisweg en Jansweg) vormen de centrale elementen in de Nieuwstad. Zij vormen de verbinding tussen oude en nieuwe stad. De noord-zuid routes zijn in de uitbreiding rechtgetrokken en op een uniforme breedte gebracht. (pag. 17 aanwijzingsbesluit)

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

Met betrekking tot het bebouwingskarakter wordt het volgende vermeld :

- Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw van de stad is het aaneengesloten bouwen direct langs de straat. Alleen in het Kenaupark is dat wezenlijk anders. (pag. 19 aanwijzingsbesluit)
- Langs de Nieuwegracht is de breedte van de panden groter dan 8 meter. (pag. 19 aanwijzingsbesluit)
- In de Jansstraat zijn de grotere gebouwen dominerend in het ruimtelijk

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

2.3 Ruimtelijke structuur

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

Bebouwing

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

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

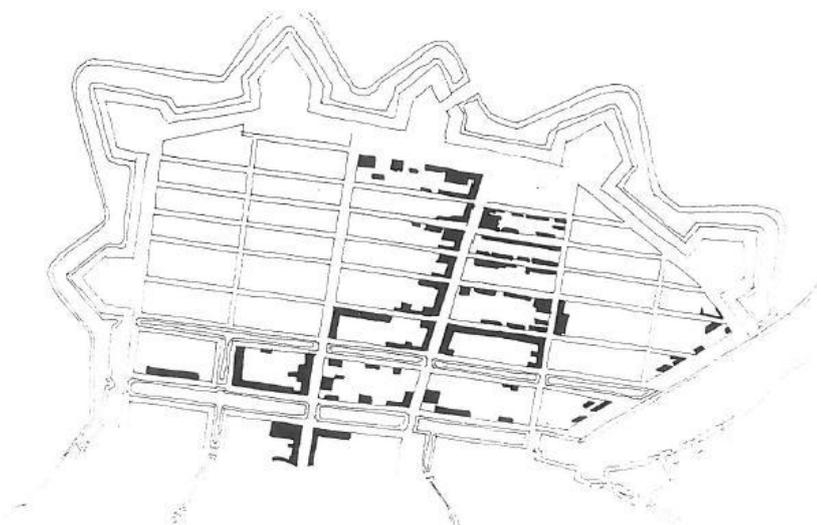
De bouwhoogte in de binnenstad bedraagt twee à drie bouwlagen met kap. In de gedeelten waar veel gewoond wordt, zijn de volumes lager en kleiner. De bebouwing in de binnenstad is over een periode van eeuwen tot stand gekomen, waardoor er een complete menging en rijke schakering van detaillering, kleur-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

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

Gridpatroon

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

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



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

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

Groene gordel

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

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



Afbeelding 2.6 Nieuwstad circa 1904

Groen en water

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

De hoofdbomenstructuur loopt langs de Bolwerken, de Kinderhuissingel, Nieuwe Gracht en het Spaarne. Daarnaast zijn er monumentale (landelijk of plaatselijk), aankomende monumentale en waardevolle bomen verspreid door het plangebied te vinden (waar onder op de Meester Lottelaan, Florapark en Floraplein). Meer hierover is te lezen in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009, waarin de toewijzing, definitie en de daarmee samenhangende criteria van de bomen terug te vinden zijn. De bescherming van de bomen is geregeld in de Bomenverordening. Nieuwstad heeft veel monumentale bomen, circa 85 stuks. De monumentale bomen staan verspreid over het Bolwerken park, Kenaupark en Ripperdapark.

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

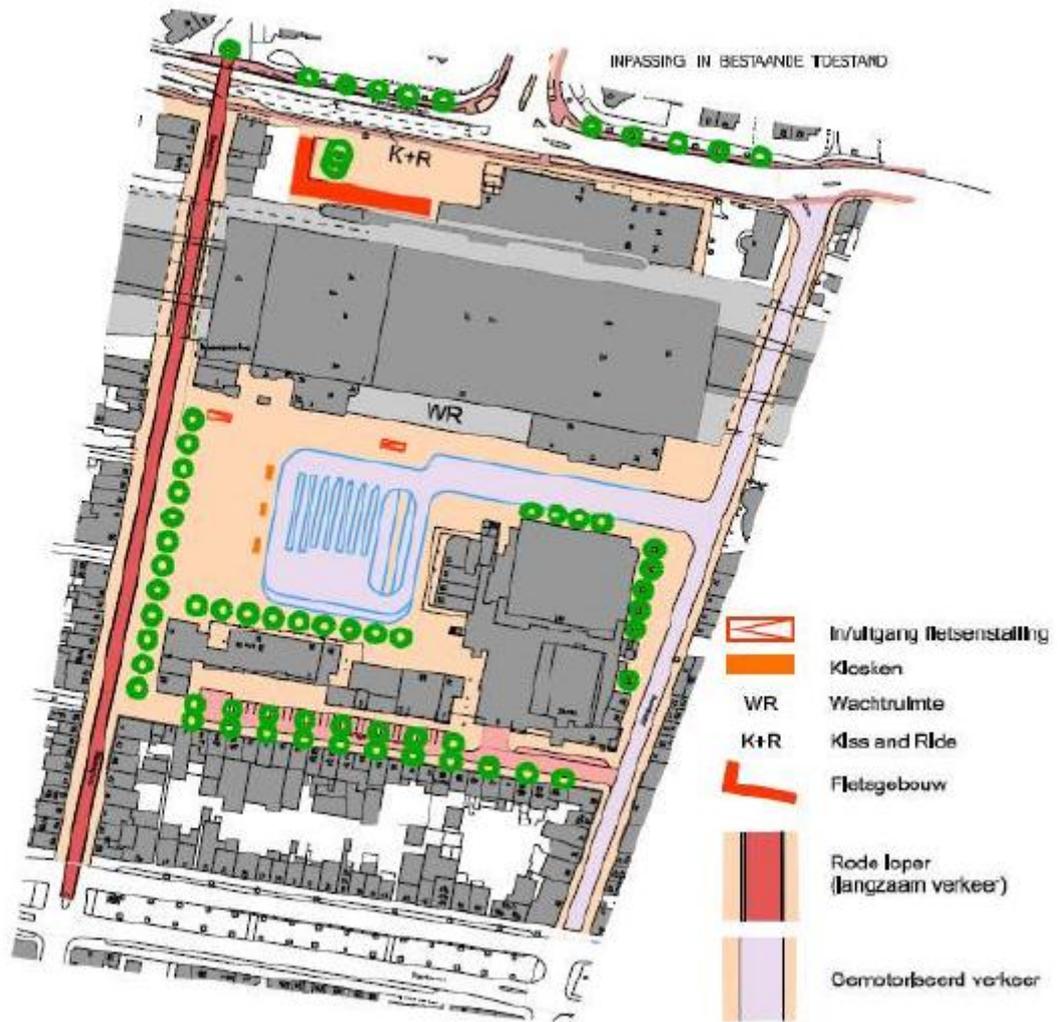
Verkeer

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

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

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

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



Afbeelding 2.7 Herinrichting stationsplein

Aan de voorzijde van het station, aan de westkant van het plein, aansluitend op de 'rode loper' in de Kruisweg (nieuwe c.q. verbeterde fietsinfrastructuur) is een ondergrondse fietsparkeergarage aangelegd. Aan de achterzijde van het station, op het Kennemerplein is een bovengrondse fietsenstalling gepland. Doelstelling is in totaal circa 7.000 fietsparkeerplaatsen te realiseren.

2.4 Functionele structuur

Nieuwstad, onderdeel van de historische binnenstad, kent ruimtelijk-functioneel gezien een zeer gemengd milieu met deelgebieden die verschillende identiteiten bezitten. Er is geen specifieke functie in Nieuwstad die overheerst. Het plangebied bezit door de locatie, historie en de functies sowieso een sterk toeristische aantrekkingskracht.

Alvorens per functie dieper in te gaan op de ruimtelijke spreiding ervan in het plangebied, worden de functionele karakters van een aantal straten/deelgebieden globaal omschreven.

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

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

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

In het plangebied is weinig sprake van monofunctionaliteit met uitzondering van het Ripperdapark waar een verstillend binnenstedelijk woonmilieu heerst.

In het gebied is ook een bedrijventerrein aanwezig bij de Phoenixstraat en Gonnestraat.

Wonen en bevolking

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

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

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

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

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

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

Tabel 2.1 Leefwijzeopbouw Nieuwstad versus Haarlem

	1-pers. huishoude n	%	huishouden zonder kinderen	%	huishoude n met kinderen	%	Totaal
Stationsbuurt Nieuwstad	710	64	233	21	167	15	1.110
Haarlem	32.580	45	18.824	26	20.996	29	72.400

Tabel 2.2 Huishoudensopbouw Nieuwstad versus Haarlem

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

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

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

Aan de oever van het Spaarne bevinden zich negen dicht op elkaar gelegen woonschepen die met uitzondering van 2 woonschepen een historische uitstraling hebben. De woonbootbewoners van de Friese Varkensmarkt en de Hooimarkt hebben geen (kade)grond in gebruik.

Bedrijven dienstverlening en kantoren

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

Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekerings- kantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

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

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

Commerciële voorzieningen

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

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

Het plangebied heeft geen voorzieningenstructuur dat gericht is op de dagelijkse boodschappen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de bewoners aangewezen op de omringende wijken. In het NS-station zijn een aantal kleine

gemakswinkels en horecazaken aanwezig die specifiek gericht zijn op de reizigers.

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

Maatschappelijke voorzieningen

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

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

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

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

2.5 Openbare ruimte

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

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

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

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

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

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

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

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door het kabinet vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de nota Ruimte.

In de visie heeft het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

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

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

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

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

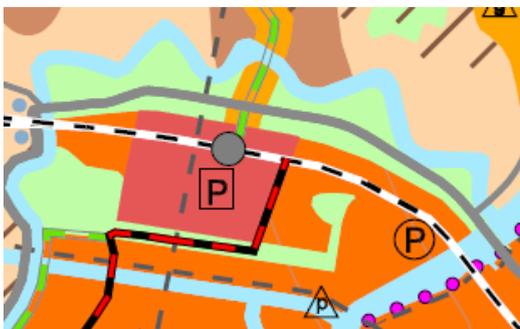
In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en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

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

3.2 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het gemeentelijke Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimtelijke kwaliteit en de verdeling van ruimte in Haarlem. De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

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



Afbeelding 3.1: fragment structuurplankaart Haarlem 2020

Funciemenging, intensief ruimtegebruik en toegankelijkheid

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

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

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

Multifunctioneel knooppunt

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

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

Centrumstedelijk gebied

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

3.3 Structuurplan Binnenstad Haarlem (1990)

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

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

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

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

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

3.4 Masterplan Spoorzone (2003)

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

De volgende speerpunten zijn nog wel van toepassing voor het plangebied.

Rondje Bolwerken (groenstructuur)

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

Stationsplein en Kennemerplein

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

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

De route Kruisstraat- Kruisweg wordt een langzaamverkeersroute van noord naar zuid door de stad en wordt primair bestemd voor langzaam verkeer, beter bekend als de Rode loper. Het Masterplan Spoorzone gaat uit van een nieuwe brug voor langzaam verkeer via de Bolwerken. De ambitie om deze fietsbrug te realiseren is onderzocht in de variantenstudie, welke als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd. Als meest optimale route is de verbinding via een nieuw aan te leggen brug over de Schotersingel naar voren gekomen. Om de Rode loper te verbinden voorziet dit bestemmingsplan in een fietsbrug over de Schotersingel (zie hiervoor paragraaf 5.2).

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



Afbeelding 3.2 Masterplan Spoorzone

Gonnetstraat

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



Figuur 3.3: Sloop en bebouwing stationsplein en realisatie van kantoren ten noorden van de Gonnestraat.

Zoals af te lezen van figuur 3.2 en figuur 3.3 zijn er in het masterplan Spoorzone ook voorstellen gedaan voor het verleggen van de Prinsen Bolwerk. Er wordt een rij bebouwing aan de noordkant van het spoor nabij de Prinsenburg voorgesteld. Voor het stationsplein wordt sloop van bebouwing (Beijneshal) in combinatie met nieuwbouw voorgesteld. Dit zijn onderdelen uit het masterplan Spoorzone waarvan geen zicht is op uitvoering.

3.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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

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

Nieuwstad behoort als deel van de historische kern tot het gebied waarvoor een "Beschermende Regie" geldt. Deze is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Nieuwe ontwikkelingen moeten de bestaande kwaliteiten versterken, repareren en verrijken. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord.

gebiedstypering "historische kernen" geldt voor die gebieden die als beschermd stadsgezicht zijn aangewezen en is als volgt omschreven:

"Ligging van de kern en loop van de hoofdstraten hangt samen met ondergrond en waterlopen. Aaneengesloten straatwanden, bestaande uit onderling sterk verschillende individuele gebouwen, direct aan straat of dijk. Stenige openbare ruimte met een harde overgang tussen openbaar en privé. Veel historische en monumentale gebouwen met bijzondere detaillering."

Elke nieuwe ontwikkeling zal hierop beoordeeld worden, hiervoor zijn beoordelingscriteria opgesteld.

3.6 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

Deze aanpak is bij uitstek toepasbaar binnen de ruimtelijke structuur van het plangebied Nieuwstad, omdat hier geen ruimte is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten. Het behoud van de hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit staat voorop.

Woonschepen

In de nota aanwijzing oevers van 23 september 2003 zijn de Hooimarkt en Friese Varkensmarkt aangewezen als 'ligplaatsen voor historische schepen'.

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

De maximale toegestane afmetingen voor woonschepen zijn:

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

3.7 Economie

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

Het bestemmingsplangebied Nieuwstad is in de detailhandelsnota gedeeltelijk aangewezen tot het centrumgebied van de binnenstad. Dit betreft de Kruisweg en de noordkant van de Lange Herenstraat. Het imago van een cultuurhistorische binnenstad, met een divers winkelaanbod, moet behouden blijven, en waar nodig versterkt. Een versterking van de toeristische en culturele aantrekkingskracht is essentieel om de detailhandel in de binnenstad aan kracht te laten winnen. In dit bestemmingsplan is de Kruisweg als straat met centrumvoorzieningen bestemd, waar detailhandel ook onder valt. Beperkte ruimte voor versterking van de winkelfunctie wordt gegeven aan de Jansweg. In het station zelf is ook in beperkte mate detailhandel en horeca te vinden, deze dienen echter gericht te zijn op de reizigers.

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

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

Haarlem Brancheringsplan binnenstad (2004)

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

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

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

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

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

Sport

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

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

- Breedtesportontwikkeling: waarbij nadruk wordt gelegd op specifieke doelgroepen (ouderen, kinderen uit aandachtswijken, allochtone vrouwen, VMBO- scholieren, kinderen op het speciaal onderwijs), en op de ondersteuning van het sportverenigingsleven, de samenwerking met het onderwijs, schoolsporttoernooien en de organisatie van (breedte-)sportevenementen.
- Topsport en talentontwikkeling;
- Commerciële sport: waarbij de aandacht uitgaat naar het stimuleren van het gebruik van sportfaciliteiten binnen de eigen wijk.

- Sport, recreatie en gezondheid: hierbij wordt de nadruk gelegd op gezondheid. Zo zal een minimale beweegnorm in het basisonderwijs gehaald moeten worden, en zal de gemeente zorg moeten dragen voor goede en aantrekkelijke (hard-)loop-, fiets- en kanoroutes zodat de Haarlemmer op een recreatieve manier kan bewegen.
- Optimalisering sportaccommodaties: hierbij geldt dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit en gevarieerdheid van het aanbod, aanbod in de wijk en multifunctionele inzetbaarheid van accommodaties. Verder zijn spreiding van de accommodaties en faciliteiten over de stad en onder de verenigingen belangrijk, evenals het gedrag van de gebruikers.

De Beijneshal in Nieuwstad is één van de drie gemeentelijke sporthallen in Haarlem en maakt onderdeel uit van de binnensportaccommodaties.

3.9 Verkeer

In de Regionale bereikbaarheidsvisie "Zuid Kennemerland, bereikbaar door samenwerking" (2011) is een regionale visie waarin de twee belangrijkste voorstellen voor Haarlem een mariatunnel tussen Westelijke randweg en Schipholweg en het doortrekken van de Prins Bernhardlaan naar de Oude weg is. Gestreefd wordt naar twee ringstructuren rond Haarlem. De aanleg van een oostelijk ringweg heeft invloed op de verkeersstromen in het plangebied. Het oost-west autoverkeer over de Bolwerken zal afnemen. Dit is een visie voor de lange termijn.

Het Haarlems Verkeer en Vervoersplan (2003) (HVVP) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. De huidige en toekomstige hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets worden nader toegelicht. Belangrijke pijlers zijn leefbaarheid en bereikbaarheid. Het plan beoogt het fiets- en ov-gebruik in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

De auto

Op het Haarlemse wegennet wordt niet meer autoverkeer toegelaten dan de stad aan kan. Het wegennet wordt gecategoriseerd om binnen de stad grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten.

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

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

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

De auto in Nieuwstad:

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

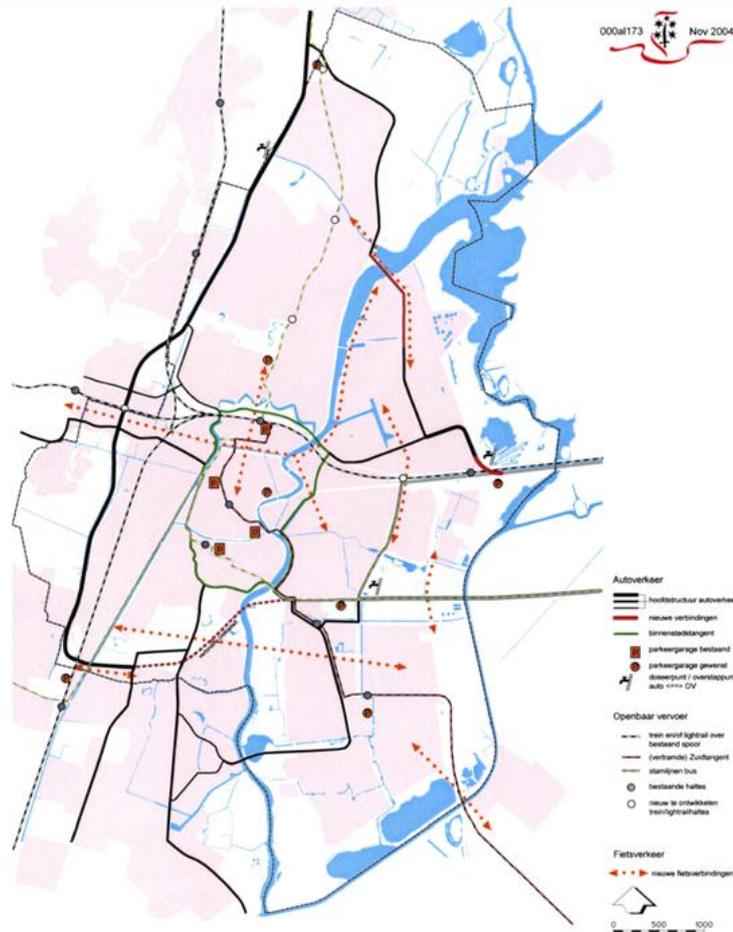
Gebiedsontsluitingsweg type B zijn het Kenaupark (alleen de weg die door het park zelf gaat, niet het deel gelegen aan de zijde van de Tuinstraat), de Parklaan en de Friese Varkensmarkt-Hooimarkt. De Kruisweg en Jansweg zijn 30 km wegen, maar met een busroute waarover ook de Zuidtangent geleid wordt.

Langzaam verkeer

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

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

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



Afbeelding 3.4: Verkeersnetwerk uit het Structuurplan 2020 (2005)

Aan de westzijde van het plangebied is een fietsbrug gerealiseerd over de Kinderhuissingel. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de wens voor het realiseren van een langzaamverkeersbrug vanuit Scheepmakerskwartier (fietsbrug Adriaan) naar de Nieuwe Gracht. Beide bruggen komen uit het Masterplan Spoorzone (rondje Bolwerken).

Ten behoeve van de langzaamverkeersroute van noord naar zuid door de stad, beter bekend als de Rode loper wordt een nieuwe brug voor langzaam verkeer via de Bolwerken voorgesteld. Deze Schoterrsingelbrug wordt in dit bestemmingsplan opgenomen om de verbinding van de Rode loper mogelijk te maken. In paragraaf 5.2 wordt een nadere toelichting gegeven op de afwegingen die gemaakt zijn voor de brug.

Openbaar vervoer

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

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

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

3.10 Groen

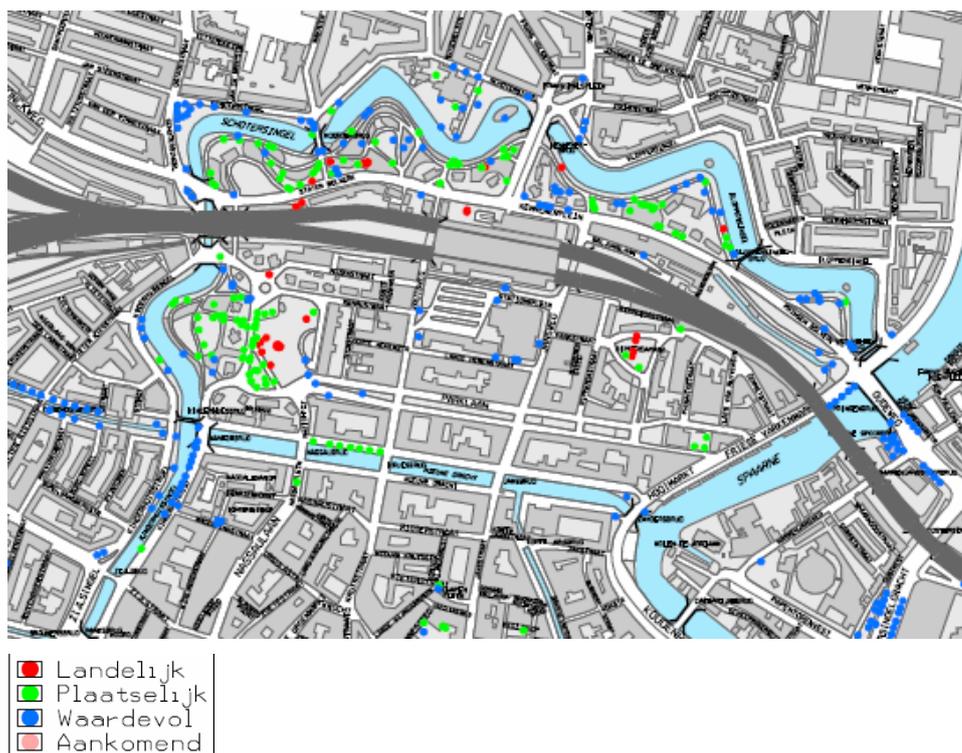
Het Groenstructuurplan (1991) omvat een inventarisatie van de groenontwikkelingen en geeft een visie op de ontwikkeling en inrichting van de groene buitenruimte van Haarlem.

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

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

Het Groenstructuurplan zal worden vervangen door de Structuurvisie Openbare Ruimte die momenteel opgesteld wordt.

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



Afbeelding 3.3 Monumentale bomen

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

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

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

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan Haarlem 2004 is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden

gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

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

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen.

Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. In bepaalde gevallen kan het hoogheemraadschap van Rijnland afwijken van de grens van 500 m², zulks ter beoordeling van het hoogheemraadschap. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater.

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

Nieuwstad in relatie tot Integraal Waterplan

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

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

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

Voor Nieuwstad worden een aanlegmogelijkheid voor passanten (kleine motorboten) in de Nieuwe Gracht voorgesteld en de verbetering van de mogelijkheden voor vaste ligplaatsen. Verder zijn er zoekgebieden

bestemmingsplan "Nieuwstad" (vastgesteld)

aangegeven voor de te versterken Spaarne-attracties, zoals een horecaschip en een Chartervaart.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan is milieuonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek geeft een overzicht van mogelijke milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Voor buurten of straten waar nu een te hoge milieuhinder is wordt ernaar gestreefd om dit te verlagen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet milieuhinder worden voorkomen. Door middel van zonerings- 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.

4.2 Milieuzonerings

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Nieuwstad is getypeerd als stedelijk centrum. De maximaal toegestane milieucategorie is C (3.1).

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

In het te bestemmen gebied zijn vijf bedrijven gevestigd met een hogere dan de gewenste milieucategorie.

- Ten Wolde BV (Parklaan 78): Het bedrijf is een groothandel in verfwaren. Er zijn geen klachten bekend. Het bedrijf voldoet aan de Wet milieubeheer. Het bedrijf kan positief bestemd worden.
- Free Lance (Friese Varkenmarkt 2): Het bedrijf is een autoplaatverwerkerij. Er zijn geen klachten bekend. Het bedrijf voldoet aan de Wet milieubeheer. Het bedrijf kan positief bestemd worden.
- ProRail BV Spoorwegemplacement (Stationsplein 11): Het emplacement is onderdeel van het normale spoor en ook regulier onderhoud is daarop van toepassing. Incidenteel zijn er nu nog wel klachten (meestal onderhoudsgerelateerd). Door goede afspraken over de aanpak worden de klachten beperkt gehouden. Het aantal geluidsklachten is wel afgenomen dit komt doordat er schermen zijn geplaatst.
- NS Station Kenmerland (Stationsplein 11): Het hele stationsgebouw valt onder woon- of verblijfsgebouwen, hierbij horen ook de hierin gevestigde bedrijven. Er zijn geen recente klachten bekend. Het bedrijf voldoet aan de Wet milieubeheer. Het bedrijf kan dan ook positief bestemd worden.
- Autoschade v/d Groef (Gonnetstraat 11): Het bedrijf is een autospuitinrichting (hoofdcategorie). Er zijn geen klachten bekend. Het bedrijf voldoet aan de Wet milieubeheer. Het bedrijf kan positief bestemd worden.

Bedrijven in het plangebied Nieuwstad met een milieuhindercategorie A of B worden binnen de bestemming Bedrijf en de verzamelbestemming 'Gemengde Doeleinden' mogelijk gemaakt. Middels een aanduiding zijn bestaande bedrijven bestemd die een milieuhindercategorie hebben hoger dan B. Het is niet de bedoeling om deze bestaande bedrijven weg te bestemmen. Er is gekozen voor een functieaanduiding om het alleen mogelijk te maken op de locaties waar nu reeds een bedrijf zit met een hogere hindercategorie, verdere uitbreiding van bedrijven met een hogere hindercategorie dan B is niet gewenst in dit plangebied.

4.3 Geluid

Geluidbelasting t.g.v. weg- en railverkeer

Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het spoortraject Haarlem Spaarnwoude – Haarlem Centraal – Leiden is binnen het bestemmingsplan gesitueerd.

Voor het bestemmingsplan Nieuwstad is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de Wet geluidhinder. Het integrale onderzoek is opgenomen in Bijlage 2 van de toelichting. Hierin wordt ook het wettelijk kader besproken en de consequenties van een te hoge geluidsbelasting.

Conclusie

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

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

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de locatie Prinsen Bolwerk 3 verruimd met de geluidsgevoelige functie wonen. Omdat dit in de huidige situatie niet toegestaan is, ontstaat een nieuwe situatie en is er een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet Geluidshinder uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de (nieuwe) rooilijn 68 dB bedraagt waarmee, na aftrek conform art. 110, de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen zijn, gezien de kleinschaligheid van het plan, financieel niet haalbaar. Daarnaast zijn er stedenbouwkundige bezwaren tegen een scherm og een wal. Bij geluidsgevoelige objecten is het noodzakelijk te toetsen aan de Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidshinder.

Geluidbelasting t.g.v. Industrie

Aan de Oost-zijde van het plangebied Nieuwstad is het bedrijventerrein Waarderpolder gelegen. Binnen de Waarderpolder zijn twee bedrijven die worden aangemerkt als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Door de aanwezigheid van deze bedrijven is de Waarderpolder een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh); Buiten deze zone mag de geluidbelasting de grens van 50 dB(A) niet overschrijden.



Afbeelding 4.1: zonering industrieterrein Waarderpolder

De geluidzone voor de Waarderpolder is vastgesteld door de provincie Noord Holland in 1987. Bovenstaande kaart maakt deel uit van dit vaststellingsbesluit.

Conclusie

Een gedeelte van het bestemmingsplangebied ligt binnen de geluidzone. Gebleken is dat de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde. Op het moment dat in het gebied nieuwe ontwikkelingen plaats vinden moet, indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Bodemparagraaf

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

Bodemkwaliteitszone 1

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

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

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

Bodemonderzoek

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

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

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

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

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

De P95 waarden geven aan dat binnen het bestemmingsplangebied overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. Naast deze verontreinigingen zijn in het bestemmingsplangebied ook verontreinigingen aanwezig die gerelateerd worden aan (vroegere) bedrijfsactiviteiten. De achtergrondverontreinigingen en de gevallen van ernstige verontreinigingen in het bestemmingsplangebied vormen geen belemmeringen voor de huidige functies binnen het gebied. In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

Conclusie

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

4.5 Waterparagraaf

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. In bestaande buurten, waaronder Nieuwstad, is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

Watertoets

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen in het bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Op 19 april 2011 en op 31 januari 2012 heeft overleg plaatsgevonden met Hoogheemraadschap Rijnland over dit plangebied. Er zijn door Hoogheemraadschap geen bijzonderheden geconstateerd.

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

Compensatieregeling

Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijke te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Oppervlaktewater

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

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

Waterkwaliteit

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

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

Waterkeringen

Polderkaden of peilscheidingen vormen de scheiding tussen gebieden met een zeer beperkt waterpeilverschil. De 'waterkering' is de begrenzing tussen een gebied met een hoog waterpeil en een gebied met een lager waterpeil. In het plangebied zijn zgn. waterkeringen aanwezig langs de oevers van het Spaarne.

Grondwater

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

Waterketen

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

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

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

Functies van het water

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

4.6 Luchtkwaliteit

Kader

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

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

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

Een van de vier mogelijke situaties waarin voldaan wordt aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit is wanneer er sprake is van Niet in betekenende mate ("NIBM") gevolgen voor de luchtkwaliteit (art. 5.16. lid 1 onder c van de Wm). Criteria hiervoor zijn uitgewerkt in een Besluit NIBM en een Regeling NIBM. Hieruit blijkt dat van NIBM ondermeer sprake is indien een mogelijk gemaakte uitbreiding netto minder dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO kantooroppervlak omvat (Regeling NIBM art. 4 lid 1).

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

Bestemmingsplan Nieuwstad

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

Het is daarmee evident dat Bestemmingsplan Nieuwstad geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die in enige verhouding staan tot de criteria voor NIBM (1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak). Evenmin worden andere ontwikkelingen van enige schaal mogelijk gemaakt die vanwege hun verkeersaantrekkende werking nader onderzoek van effecten voor de luchtkwaliteit zouden vragen, zoals grootschalige detailhandel of grootschalige horeca. Ook een hotelfunctie of woonfunctie van Prinsen Bolwerk 3 blijft zeer ruim binnen het NIBM-criterium (zie aparte paragraaf).

De conclusie is dat Bestemmingsplan Nieuwstad Niet in betekenende mate gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft. Reeds op grond daarvan ondervindt de vaststelling van het bestemmingsplan geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit.

Hieraan kan -ten overvloede- nog worden toegevoegd dat blijkens luchtkwaliteitsberekeningen voldaan wordt aan de van toepassing zijnde grenswaarden voor de luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer. Deze berekeningen zijn uitgevoerd in het kader van het Projectbesluit Stationsplein (Luchtkwaliteits-onderzoek Stationsomgeving te Haarlem, Tauw 10 september 2010, behorende bij Projectbesluit Stationsplein, ref.nr. NL.IMRO.0392.PB1080002-0003_bijlage 04).

Deze berekeningen omvatten ook de relevante wegvakken binnen het plangebied van het bestemmingsplan Nieuwstad. Berekend zijn de concentraties van de twee toetsingsrelevante stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De hoogste waarden per toetsingsjaar treden op langs het Prinsen Bolwerk. Deze waarden zijn samengevat in tabel 4.1. Overal elders in het plangebied zijn de concentraties in de overeenkomstige jaren lager.

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	38	34	26	40 miv 2015, tot dan 60	Prinsen Bolwerk
Fijnstof (PM ₁₀ *)	µg/m ³ als jaargemiddelde	22	20	19	40 miv 2011	Prinsen Bolwerk
Fijnstof (PM ₁₀ *)	aantal dagen met etmaal-gemiddelde boven 50 µg/m ³	16	12	9	max. 35 dagen	Prinsen Bolwerk
*) : Fijnstof na wettelijke correctie voor aandeel zeezout (6 µg/m ³ respectievelijk 6 dagen overschrijding)						

Tabel 4.1: Hoogst berekende concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in plangebied

Uit de tabel blijkt dat ook op de locatie met de hoogste concentratie ruimschoots aan de geldende grenswaarden voldaan wordt.

Invloed functie hotel of functie wonen op Prinsen Bolwerk 3

Omdat Prinsen Bolwerk de zwaarst belaste locatie binnen bestemmingsplangebied Nieuwstad is, is zekerheidshalve de invloed van een uitbreiding van mogelijk functies van Prinsen Bolwerk 3 nader onderzocht.

Hotelfunctie

De locatie zal in die functie ruimte bieden voor ongeveer 80-85 kamers. Uit tabel 47 van CROW-publicatie 272 ("Verkeersgeneratie voorzieningen; kengetallen gemotoriseerd verkeer) is afgeleid dat dit ongeveer 170 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal (weekgemiddeld) zou opleveren, waarvan ongeveer 5% vrachtverkeer. Voor eventueel gebruik van het restaurant door passanten (geen kamer) wordt uitgegaan van nog eens 40 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uit het Rekentool NIBM (versie 08-06-2011) volgt dat een verkeerstoename met 210 motorvoertuigbewegingen per etmaal -waarvan 5% vrachtverkeer- overeenkomt met een worst case concentratieverhoging met $0,3 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ en $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$ als jaargemiddelden. (bijlage 5)

Deze toenames liggen zeer ruim beneden de bovengrens voor NIBM ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per stof). Bijtelling van deze waarden bij de totale concentratiewaarden in tabel 1 levert een marginaal verschil op, zodat de conclusie gelijk blijft. Er wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan.

Woonfunctie

Op grond van de beschikbare ruimte en voorschriften, en uitgaand van woningen van 100m^2 netto en 125m^2 bruto vloeroppervlak, biedt het plangebied plaats voor ongeveer 21-27 woningen. Uitgaand van gemiddeld 2-4 autobewegingen per woning per etmaal ligt het toegevoegde aantal autobewegingen lager dan de hiervoor berekende waarde bij hotelfunctie. De concentratieverhoging is dus eveneens lager dan daar berekend. Ook bij een woonfunctie van Prinsen Bolwerk 3 is derhalve sprake van een Niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit en blijven de totale concentraties ook ruim beneden de grenswaarden.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Nieuwstad.

Het plan maakt geen relevante uitbreidingen mogelijk ten opzichte van hetgeen reeds ruimtelijk is vastgelegd ('Niet in betekenende mate invloed'). En uit berekeningen is tevens gebleken dat er geen overschrijding van grenswaarden plaats zal vinden.

4.7 Natuurwaarden

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

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

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

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten 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

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

Soortenbescherming

De verwachting is dat in het plangebied beschermde vleermuizen voor kunnen komen. Dit betreft 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. 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.

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.

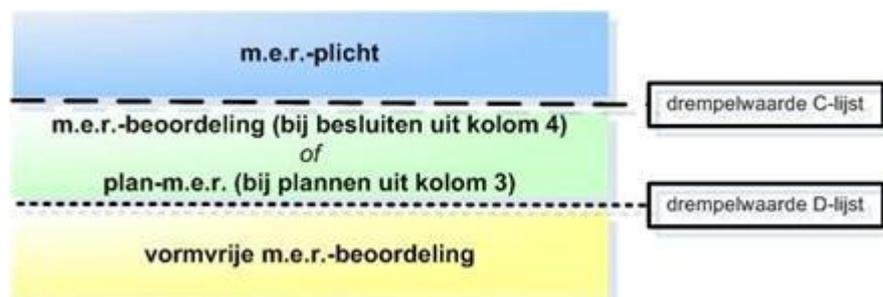
Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnterpreteerd moeten worden of zwaluwen en eventueel vleermuizen en andere wettelijk beschermde soorten inderdaad aanwezig zijn. Mocht dat het geval zijn dan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

4.8 MER

In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor bepaalde activiteiten, plannen of besluiten een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld.

Het Besluit mer maakt onderscheid tussen drie groepen:

- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de C-lijst van het Besluit, waarvoor een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld;
- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die boven de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een mer-beoordeling uitgevoerd te worden;
- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die onder de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd te worden;



afbeelding 4.2 schematische weergave mer-procedures

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

4.9 Cultuurhistorie

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

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



Afbeelding 4.3: uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart:

- historische geografie vlakken van waarde (lichtgroen) en
- historische geografie vlakken van hoge waarde (donkergroen)
- monumenten (blauwe stippen).

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

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

De gemeentelijke welstands- en monumentennota (2004) deelt de gehele binnenstad in onder welstandsniveau I, vanwege het feit dat het gehele gebied

beschermd stadsgezicht is. Dit betekent dat er gedetailleerd zal worden getoetst. Dit is mede noodzakelijk vanwege de grote diversiteit en dynamiek die in de binnenstad heersen. Daarnaast heeft de bebouwing een grote beeld- en structuurbepalende waardie die vraagt om een aanpak op maat.

Op de Waarderingskaart beschermd stadsgezicht zijn alle panden in het plangebied Nieuwstad gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Dit gebeurt door middel van een indeling in drie verschillende orden, nieuwbouw en het aangeven van ensembles en seriebouw. De verschillende orden, ensembles en seriebouw worden door de waarderingskaart gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels. (zie verder paragraaf 6.8)

4.10 Archeologie

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

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

Beleid ten aanzien van archeologie

Rijksbeleid

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

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

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

Provinciaal beleid

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

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

Beleid gemeente Haarlem

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

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

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

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

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

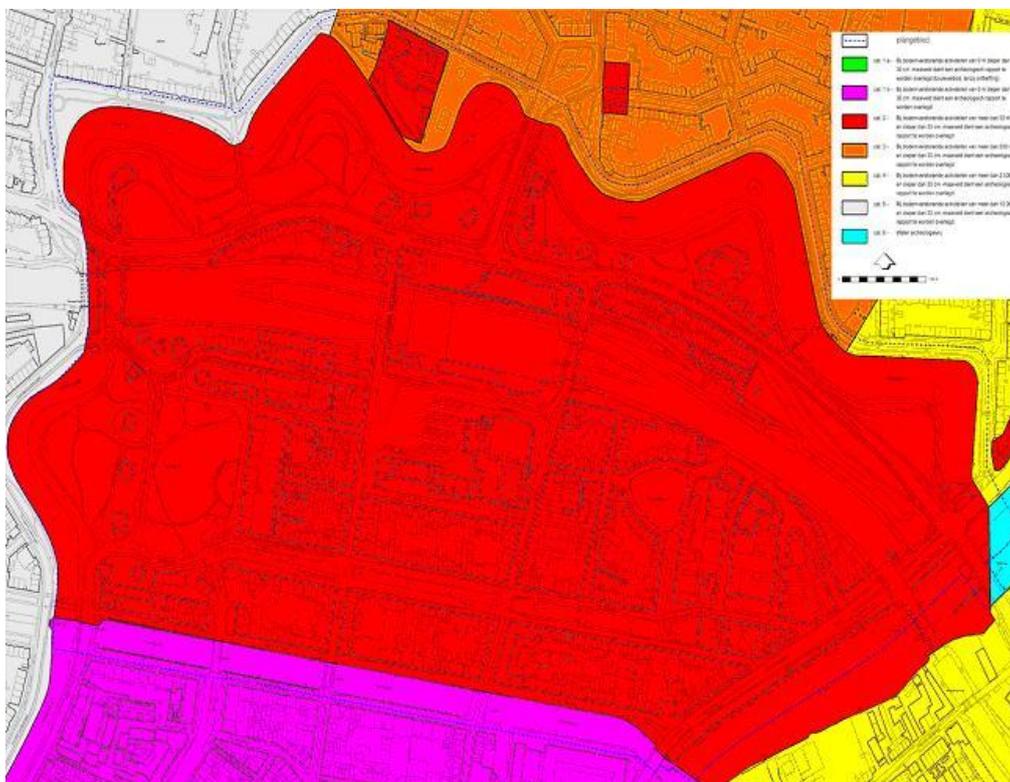
De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen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

Plangebied Nieuwstad

Rijks- en Provinciale kaarten archeologie

Het plangebied staat op de AMK als een terrein van hoge archeologische waarde en terrein van archeologische waarde. Er zijn geen wettelijk beschermde terreinen in het plangebied aanwezig. Op de IKAW heeft het plangebied deels een middelhoge verwachtingswaarde en deels een hoge

verwachtingswaarde. Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Er zijn enkele tientallen archeologische waarnemingen, vondsten en onderzoeken geregistreerd. Het plangebied staat op de CHW vermeld als een terrein met archeologische vlakken van hoge en zeer hoge waarde.



- cat. 1 a - Bij bodemverstorende activiteiten van 0 m² dieper dan 30 cm -maaiveld dient een archeologisch rapport te worden overlegd (bouwverbod, tenzij ontheffing).
- cat. 1 b - Bij bodemverstorende activiteiten van 0 m² dieper dan 30 cm -maaiveld dient een archeologisch rapport te worden overlegd.
- cat. 2 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
- cat. 3 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
- cat. 4 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
- cat. 5 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
- cat. 6 - Water archeologievrij

Afbeelding 4.4: Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Categorie 1b (roze)

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

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

Categorie 2 (rood)

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

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 50 m² en groter, en die dieper gaan dan 30 cm –mv, een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

Categorie 3 (oranje)

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

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 500 m² en groter, en die dieper gaan dan 30 cm –mv, een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

Categorie 4 (geel)

Voor terreinen die onder deze categorie vallen geldt dat archeologische waarden in een relatief lage dichtheid te verwachten zijn. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 2500 m² en groter, en die dieper gaan dan 30 cm –mv, een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

Categorie 5 (grijs)

Een klein deel, een strook aan de westzijde van het plangebied behoort tot categorie 5. In gebieden van de vijfde categorie zijn sporen te verwachten daterend vanaf de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Vooral uit de periode van de 17^e-19^e eeuw zijn in deze gebieden vondsten gedaan. Deze gebieden zijn relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt en hebben daarom een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt een regime van 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Categorie 6 (blauw)

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

4.11 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de "Schipholwet"), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

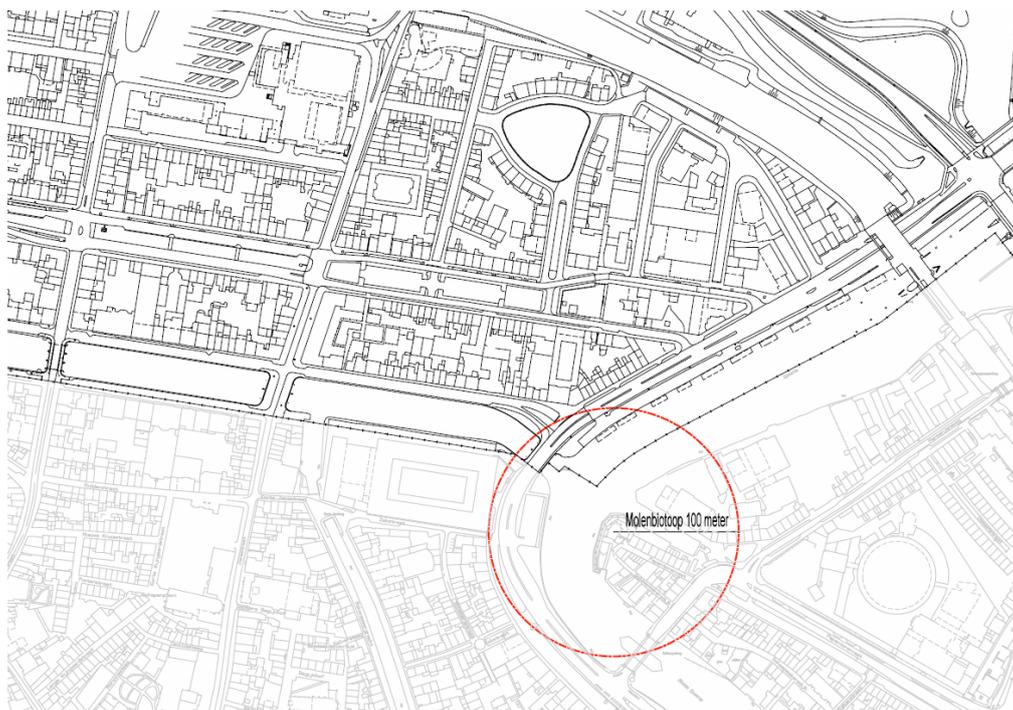
De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Voor een groot deel van het plangebied gelden hoogtebeperkingen, die variëren van 100 tot 145 meter, alsmede beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In het plangebied bevinden zich echter geen vogelaantrekkende bestemmingen of vogelaantrekkende gebouwen. Evenmin komen in het plangebied bouwwerken of gebouwen voor, of worden deze mogelijk gemaakt, die de maximale bouwhoogte van 100 tot 145 meter benaderen.

Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

4.12 Molenbiotoop

In het plangebied komen geen molens voor. Aan de overzijde van het Spaarne staat Molen 'De Adriaan' (Papentorenvest 1A). Deze bevindt zich in het bestemmingsplangebied Papentorenvest. Deze molen staat op meer dan 250 meter van het plangebied Stationsplein en Gonnetstraat.



Afbeelding 4.4: 100 meter contour Molen de Adriaan

Het bestemmingsplangebied ligt ten noorden van De Adriaan. De windrichting komt overwegend niet uit het noorden. Voor het bepalen van de molenbiotoop is de Handleiding Molenbiotoop (november 1995) en de Haarlemse Molennota (1988) richtinggevend. Momenteel wordt deze nota geactualiseerd. Wil er sprake zijn van een ongestoorde windvang voor de molen, dan houdt dit in dat op een afstand tussen [de 0 en de 100 m] van de molen geen bouwwerk gebouwd mogen worden hoger dan de hoogte van de stelling .

Er wordt in dit bestemmingsplan geen molenbiotoop opgenomen op de verbeelding aangezien:

- het hier een binnenstedelijk gebied betreft waar de huidige situatie niet voldoet aan de bepalingen van de molenbiotoop;
- er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de molenbiotoop;
- het bestemmingsplan waar de molen in gelegen is; Papentorenvest ook geen biotoop heeft opgenomen.

4.13 Duurzaamheid en energie

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

Toepassen van maatregelen zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past 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 streefqualiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

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

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

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

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

Wat is GPR?

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en andere steden (80 gemeenten). Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op. (Zie voor meer informatie www.gprgebouw.nl)

Haarlem Klimaatneutraal

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

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

gebied.

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

4.14 Externe veiligheid

Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

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

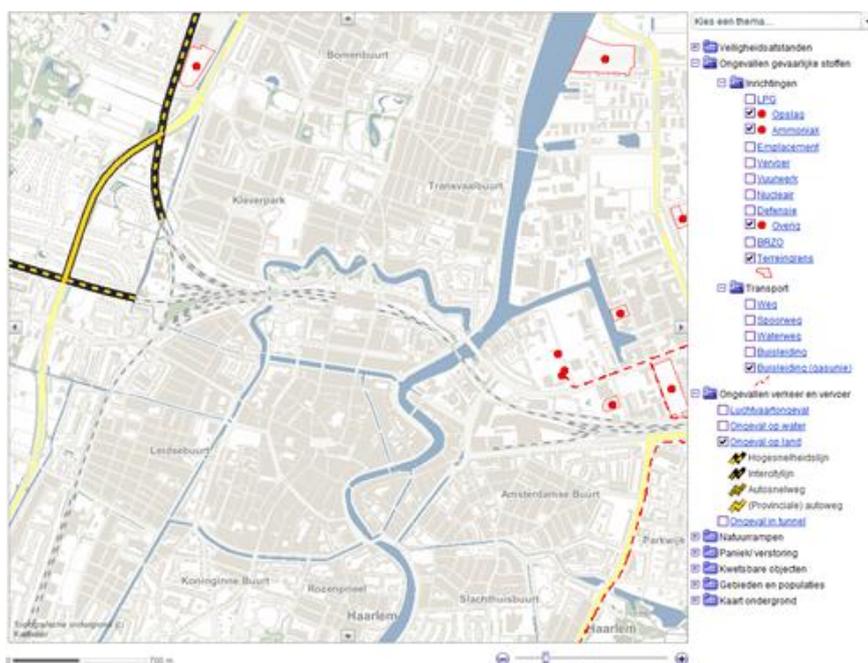
Vervoer gevaarlijke stoffen over het water

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

Buisleidingen

De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

In het plangebied liggen geen buisleidingen die opgenomen moet worden op de verbeelding.



Afbeelding 4.5: uitsnede risicokaart Provincie Noord Holland (nederland.risicokaart.nl)

4.15 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

Er liggen blijkens de bij het streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/ regionale leidingstroken in of nabij het plangebied die planologisch relevant zijn. Onder de Parklaan en de Friese Varkenmarkt ligt wel een belangrijke rioolpersleiding die in verbinding staat met het rioolgemaal aan de Parklaan/Phoenixstraat. Het rioolgemaal zal binnenkort worden vernieuwd. De rioolpersleiding verbindt Zandvoort met de rioolwaterzuivering in de Waarderpolder.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

De grote waarde van de binnenstad, alsmede Nieuwstad, schuilt in de hoge kwaliteit van de ruimtelijke structuur, de grote architectuurhistorische waarde van de bebouwing en enkele waardevolle groengebieden. Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Nieuwstad is dat de gronden en de bestaande bebouwing die passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied conform het huidige gebruik bestemd worden.

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

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

Tabel 5.1: Verdeling zones Nieuwstad

Gebieden

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

De fietsparkeervoorzieningen rondom het station (het fietssouterrain en de

fietsflat) zijn conform de eerdere besluiten - artikel 19 WRO vrijstelling resp Uitwerkingsplan - overgenomen binnen de verkeersbestemming. Op het stationsplein en binnen de verkeersbestemming zijn standplaatsen voor kiosken mogelijk.

Grootste dynamiek en publieksaantrekkende functies worden geconcentreerd rond het station en langs de Rode looper (Kruisweg). De Kruisweg is de hoofdaanlooproute naar het centrum. Hier is het wonen op de begane grond uitgesloten. Ingezet wordt op functies met een publieksaantrekkend karakter zoals detailhandel, kantoren met loketfunctie, en dienstverlening (makelaar, reisbureau, kapper). Uitgangspunt is om vrijheid te bieden voor meervoudig ruimtegebruik en hiermee het levendige en multifunctionele karakter van de centrumgebieden te behouden en te versterken. Ten behoeve van de versterking van het beleid "Wonen boven Winkels" blijft wonen op de verdiepingen het uitgangspunt.

Om de langzaamverkeersroute van noord naar zuid door de stad - de Rode looper - via de Bolwerken mogelijk te maken voorziet dit bestemmingsplan in een fietsbrug over de Schotersingel (zie hiervoor paragraaf 5.2).

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

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

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

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

Tabel 5.2: Globale functionele indeling begane grond

Het gebied Gonnetstraat e.o. (zone 6) is een vrij specifiek milieu en daar is de opgave anders. Het is een stedelijk herontwikkelingsgebied waarvan nog niet duidelijk is hoe (en wanneer) het gebied ontwikkeld zal worden. In dit bestemmingsplan wordt vervanging van het rioolgemaal in combinatie met een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt. Ook maakt dit bestemmingsplan het mogelijk dat er een sportschool gevestigd kan worden in het pand

Phoenixstraat 13 (zie verder paragraaf 5.2)

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

Op de voormalige onderwijslocatie aan de Prinsen Bolwerk 3 wordt de bestemming Maatschappelijk verruimd met de mogelijkheid voor een hotel. (zie verder paragraaf 5.2)

Bestemmingen

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

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

De legale ligplaatsen voor woonboten worden mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De ligplaatsen aan de Hooimarkt en Friese Varkensmarkt zijn aangewezen als ligplaatsen voor historische schepen. Op dit moment is niet elk schip ter plaatse een historisch schip. Bij het vervanging van het woonschip, dient het schip te worden vervangen door een historisch woonschip. Bebouwing op de oever is niet toegestaan. De Bunkerboot is ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

Verder worden de gebruiksmogelijkheden van het water verruimd door binnen water: steigers, een aanlegplaats voor een Rondvaartvoorziening en ligplaatsen voor kleine bootjes in de Nieuwe Gracht mogelijk te maken.

Binnen de horeca zijn verschillende deelmarkten te onderscheiden. Een functioneel onderscheid is te maken in de vorm van hotels, restaurants, discotheken, snackbars, café's etc. Voor het bestemmingsplan is gekozen om een indeling aan typen horecavoorzieningen aan te houden. Deze categorieën zijn gebaseerd op verschil in omgevingsbelastende horecatypen. Ten aanzien van horeca is er in beginsel gekozen voor een restrictief beleid. Dat wil zeggen dat de bestaande horecazaken (cafés) positief zijn bestemd.

Lichtere horeca is passend aan de Kruisweg en het stationsplein. In deze straten vullen de horeca en winkels elkaar goed aan. Hier is met name plaats voor 'winkelondersteunende horeca'. Het winkelend en wandelend publiek

moet zich kunnen verpozen, waardoor recreatief winkelen voor velen aantrekkelijk is en moet blijven. Ondanks de positieve effecten die winkelen en horeca op elkaar hebben kan voor de woonfunctie in de omgeving mogelijk een overlastsituatie ontstaan. Om die reden is alleen de bestaande horeca positief bestemd door middel van een aanduidingen en is voor het overige binnen de Centrum 2 bestemming een afwijkingsbevoegdheid voor daghoreca (horeca 1) opgenomen. Op deze wijze vindt per geval een afweging plaats of de gevraagde horeca op die locatie passend is.

De hotels zijn positief bestemd en de mogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan verruimd door een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor een hotel. Binnen de woonfunctie is Bed and Breakfast mogelijk gemaakt tot maximaal 4 bedden verspreid over 2 kamers.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De opzet van het plan is als aangegeven in paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige structuur grotendeels consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van het plangebied het hoofduitgangspunt is. Vanwege de status van beschermd stadsgezicht is voor het plangebied een waarderingskaart voor de bebouwde omgeving opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de waardering van de afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Deze waardering strookt met de toelichting behorend bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht in het geding zouden komen door ruimere stedenbouwkundige of functionele mogelijkheden, wordt gedetailleerd bestemd.

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

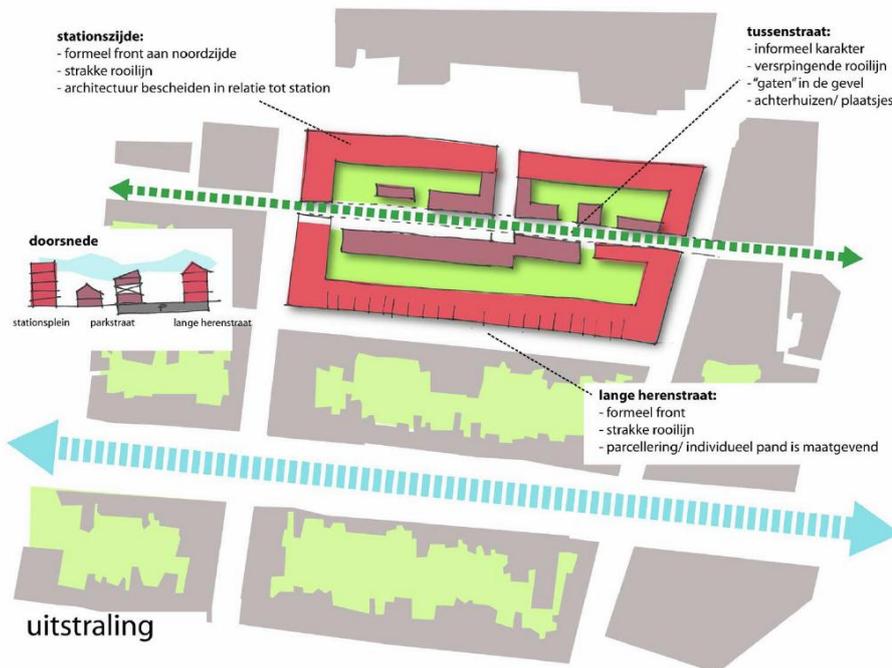
De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan. In het volgende hoofdstuk zal uiteen gezet worden hoe de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de regels, de verbeelding en de waarderingskaart, zijn vormgegeven. Uitgelegd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

Lange termijn visie stationsplein

Om de visie Masterplan Spoorzone (2003) ten aanzien van het stationsplein te kunnen verwezenlijken is sloop van een deel van de parkeergarage en Beijneshal noodzakelijk. Binnen deze visie komt ruimte voor een nieuwe kleinschalige gebouwenwand aan de zuidzijde van het Stationsplein.

Er is een lange termijn visie voor het stationsplein die als variant op bovenstaande visie uitgaat van een relatie tussen het groen van het Kenaupark en het groen van het Ripperdapark. Als het ware wordt de Parkstraat en de Kenaustraart weer met elkaar verbonden. In de huidige situatie verbreekt de parkeergarage en de Beijneshal deze verbinding. Dit is een gewenst eindbeeld

voor het stationsplein maar zicht op uitvoering is niet op korte termijn voorzien. De verwachting is dat het niet in de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) gerealiseerd wordt .



Afbeelding 5.1: Lange termijn visie Stationsplein (geen status)

Dit geldt ook voor herontwikkeling van de Gonnestradaat buurt. Herontwikkeling van deze locatie is gewenst maar op dit moment is nog niet vastgelegd hoe het gebied ontwikkeld kan worden. Dit heeft er in geresulteerd dat er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan maar dat de huidige situatie mogelijk is gemaakt. De planvorming voor de vervanging rioolgemaal in combinatie met gymvoorziening en een sportschool zijn verder ontwikkeld en zodoende mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, zie verder paragraaf 5.2 .

5.2 Ontwikkeling

Rioolgemaal

Onder de Parklaan en de Friese Varkenmarkt ligt een belangrijke rioolpersleiding die in verbinding staat met het rioolgemaal aan de Parklaan/Phoenixstraat. De rioolpersleiding verbindt Zandvoort met de rioolwaterzuivering in de Waarderpolder. Het bestaande rioolgemaal zal binnenkort worden vernieuwd en grotendeels ondergronds teruggebouwd worden. Bovengronds ontstaat ruimte om een gymvoorziening ten behoeve van de openbare basisschool 'De Kring' aan de Parklaan te realiseren. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gedeeltelijk ondergronds rioolgemaal in combinatie met een gymvoorziening mogelijk.

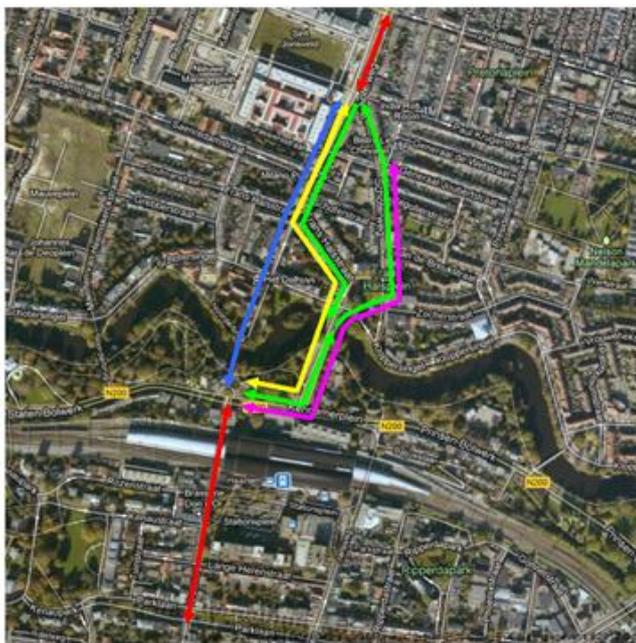
Schotersingelbrug (fietsbrug)

De Rode Loper is de hoogwaardige fietsvoorziening tussen Haarlem Noord en de binnenstad van Haarlem. Belangrijk punt in de route van de Rode Loper is de verbinding tussen de Schotersingel en de Kruisweg. Deze verbinding moet dusdanig vorm gegeven worden dat een ontvlechting van de verschillende verkeerssoorten in het stationsgebied wordt gerealiseerd.

In het Masterplan Spoorzone uit 2004 is voor deze verbinding een uitwerking gemaakt in de vorm van een fietsbrug over de Schotersingel. Hiermee wordt een directe route aangelegd, die zo veel mogelijk vrij blijft van de overige verkeersstromen over het Kennemerplein.

Naast de mogelijkheid van het aanleggen van de Schotersingelbrug zijn ook andere routes in beeld gebracht. Om te bepalen wat de optimale route is, is een variantenstudie gemaakt, waarin de volgende varianten zijn onderzocht:

1. variant nul-situatie;
2. variant Dolhuysbrug;
3. variant wijkraad Frans Halsbuurt;
4. variant opwaarderen bestaande fietspaden.



- ↔ Aansluitende fietsroutes
- ↔ Bestaande fietsroute / variant 4: bestaande routes opwaarderen
- ↔ Variant 1: Schotersingel fietsbrug
- ↔ Variant 2: wijkraad Frans Halsbuurt
- ↔ Variant 3: winkeliersvereniging Crotjé en wijkraad Transvaalbuurt

Afbeelding 5.2 varianten rode looper Noord

In bijlage 6 is de variantenstudie opgenomen. De conclusie is dat de variant Schotersingelbrug de beste kansen biedt ten aanzien van comfort, directheid, bereikbaarheid, samenhang met de overige plannen voor het Stationsgebied en doorstroming voor langzaam verkeer, autoverkeer en openbaar vervoer. Er zijn goede kansen maximaal in te zetten op boombehoud. Een klassiek brugontwerp behoort tot de mogelijkheden.

Phoenixstraat 13- sportschool

Het pand Phoenixstraat 13 is gelegen in het gebied Gonnetstraat e.o, dat een klein binnenstedelijk bedrijventerrein is. Het pand heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Lichte industrie". In het voorliggende bestemmingsplan wordt een sportschool mogelijk gemaakt op de locatie Phoenixstraat 13 . Haarlem beschikt vanouds over een aantal topsportvoorzieningen waaraan de stad veel waarde hecht. Eén daarvan is de judo. Kenamju, als vooraanstaande sportorganisatie op het gebied van judo, zoekt dringend een nieuwe locatie binnen Haarlem. De betreffende locatie moet voor Kenamju aan een groot aantal criteria voldoen, waaronder gelegen zijn in de binnenstad en goed bereikbaar per auto én openbaar vervoer. Phoenixstraat 13 voldoet aan deze criteria en ten behoeve van de vestiging van Kenamju is er een sportschool op deze locatie mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Prinsen Bolwerk 3

Binnen het Bolwerk bevindt zich de voormalige schoollocatie "De Sleutel" gelegen aan het Prinsen Bolwerk 3. De locatie bestaat uit een monumentale villa en een schoolgebouw met gymzaal. De villa is een rijksmonument van ca. 1865 en dient volledig gerestaureerd te worden. Het schoolgebouw met de gymzaal komen in aanmerking om gesloopt te worden. In het stedenbouwkundig programma van eisen dat voor deze locatie is opgesteld zijn de randvoorwaarden vastgelegd, waaraan nieuwbouw moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de monumentale villa weer als pronkstuk zijn plaats in de Bolwerken terugkrijgt. Indicatief kan worden gehanteerd dat in de nieuwe situatie circa 60 % van het perceel (boven het maaiveld) bebouwd is. Om de villa tot zijn recht te laten komen en om de nieuwbouw te laten harmoniëren met de overige gebouwen in de directe omgeving is een bouwhoogte van 3 lagen met kap uitgangspunt. In ieder geval mag de 4e bouwlaag geen volledige bouwlaag zijn. Uitgangspunt bij de nieuwbouw is dat deze maximaal dezelfde nokhoogte heeft als het rijksmonument.

Het vigerend bestemmingsplan "Bolwerken" kent aan de locatie de bestemming Maatschappelijke Doeleinden toe (onderwijs, welzijns-, medische, culturele, religieuze en nutsvoorzieningen). Het voorliggende bestemmingsplan maakt naast de bestemming Maatschappelijk het ook mogelijkheid om hier een hotel of woningen te realiseren. Het hotel kan ongeveer 80 tot 85 kamers bevatten en de locatie geeft ruimte voor realisatie van ongeveer 21 tot 27 woningen.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Juridische planopzet

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

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

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

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

6.3 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.4 Bestemmingsbepalingen

6.4.1 Bestemmingen

Bedrijf (B; Artikel 3)

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor bestaande bedrijfsgebouwen of gronden die uitsluitend zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen. Bestaande bedrijven binnen de woonomgeving met een milieuhindercategorie A of B worden binnen de verzamelbestemming 'Gemengde Doeleinden' opgenomen. Bestaande bedrijven binnen de woonomgeving met een milieuhindercategorie C worden specifiek aangeduid.

De enkelvoudige bedrijfbestemming is opgenomen voor de bedrijven gelegen nabij de Gonnestraat. Wonen is toegestaan wanneer dit op de verbeelding via een aanduiding mogelijk is gemaakt. Het gaat hier om bedrijfswoningen en op één locatie om wonen. Er zijn op twee locaties aanduidingen opgenomen die realisatie van een sportschool danwel een dansschool mogelijk maken binnen de bedrijfsbestemming.

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

Centrum 2 (C2; Artikel 4)

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

De Centrum 1 bestemming komt niet voor in dit bestemmingsplan maar wordt gebruikt in het kernwinkelgebied van Haarlem.

De Centrum 2 bestemming is opgenomen in de primaire aanloopstraat naar het kernwinkelgebied. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond publieksaantrekkende functie gewenst zoals detailhandel, dienstverlening en kantoren met loketfunctie. De bestaande horecavoorzieningen (categorie 2, 3 en 4) zijn met een aanduiding in het plan positief bestemd.

Daghoreca wordt als passend gezien in deze aanloopwinkelstraat, maar kan in bepaalde vormen ook leiden tot ongewenste situaties in relatie met de woonfunctie. Om die reden wordt winkelondersteunende horeca zoals lunchrooms en ijssalons met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om regie te houden op deze functie. Wonen boven horeca hoeft geen probleem te zijn en is ook gewenst in dit gebied, maar het vraagt wel om een zorgvuldige afweging.

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

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

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

Centrum 3 (C3; Artikel 5)

De centrum 3 bestemming is opgenomen voor panden die nabij het stationsplein gelegen zijn. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond detailhandel, kantoren en dienstverlening met loketfunctie, praktijkruimte, lunchrooms (h1) en restaurants (h2) toegestaan. Op de bovenverdiepingen is alleen de kantoorfunctie toegestaan.

Cultuur en ontspanning (CO: Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen om een museum mogelijk te maken. Hiervoor is ook de aanduiding museum (mu) opgenomen. Binnen deze bestemming is een museum mogelijk in combinatie met ondergeschikte voorzieningen zoals (kleinschalige) horeca en (kleinschalige) detailhandel die samen niet meer dan 10% van het totale bruto vloer oppervlakte (bvo) mogen bedragen en tot een maximum van 150 m². Binnen de bestemming is ook een bedrijfswoning mogelijk.

Gemengd (GD 1: Artikel 7)

De bestemming 'Gemengd' heeft tot doel de beperkte ruimte in het plangebied optimaal te gebruiken waar mogelijk. Uitgangspunt is functiemenging te stimuleren ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. De milieuhinder van werkfuncties moet passen binnen de categorie A en B van de bedrijvenlijst.

Er zijn vijf standaard typen te onderscheiden: Gemengd 1 (GD1), Gemengd 2 (GD2), Gemengd 3 (GD3), Gemengd 4 (GD4) en Gemengd 5 (GD5). Daarnaast wordt via Gemengd 6 (GD6) maatwerk mogelijk gemaakt.

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

GD1	GD2	GD4	GD5
Begane grond			
Wonen	Wonen	Wonen	
Kantoor zonder loket functie	Kantoor	Kantoor	Kantoor
Praktijkruimte	Praktijkruimte	Praktijkruimte	Praktijkruimte
	Dienstverlening		Dienstverlening
	Detailhandel		
Bedrijven (incl atelier)	Bedrijven (incl atelier)		
		Atelier	Atelier
Verdieping			
Wonen	Wonen	Wonen	Kantoor
		Kantoor	Praktijkruimte
		Praktijkruimte	
		Atelier	
Afwijkingsbevoegdheid			
	Dag (h=1)	Hotel (h=4)	

Tabel 6.1: Gebruiksmogelijkheden gemengde doeleinden

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

Ook maatschappelijke bestemmingen die overlast kunnen geven zijn via een aanduiding opgenomen zoals kinderdagverblijf en zorgwonen. De maatschappelijke instellingen waarvan de activiteiten een kantooruitstraling hebben vallen direct onder de kantoorfunctie.

Binnen de bestemming Gemengd 1 is ook gastouderopvang en bed & breakfast mogelijk, mits deze gekoppeld is aan de aanwezige woonfunctie.

Op de verdieping mag alleen gewoond worden.

Gemengd 2 (GD2; Artikel 8)

Binnen deze bestemming gaat het om (woon)gebouwen waar op de begane grond naast wonen, praktijkruimte en lichte bedrijfsfuncties ook publieksaantrekkende functies toegestaan zijn, zoals detailhandel en dienstverlening. De maatschappelijke instellingen waarvan de activiteiten een kantooruitstraling hebben vallen direct onder de kantoorfunctie.

De bestaande horeca voorzieningen zijn met een aanduiding in het plan mogelijk gemaakt en er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om horeca van categorie 1 mogelijk te maken.

Middels een aanduiding zijn functies bestemd die positief bestemd kunnen worden in het gebied maar waarbij regie door de gemeente gewenst is zoals de (be) belwinkels. Bestaande bedrijven binnen de gemengde bestemming met een milieuhindercategorie C worden specifiek aangeduid zoals groothandel in verwaren, natuursteenbewerkingsbedrijf.

Op de verdieping mag alleen gewoond worden. Binnen de bestemming Gemengd 2 is ook beroepsuitoefening aan huis, gastouderopvang en bed & breakfast mogelijk, mits deze gekoppeld is aan de aanwezige woonfunctie.

Gemengd 4 (GD4; Artikel 9)

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

Middels een aanduiding zijn functies bestemd die positief bestemd kunnen worden in het gebied maar waarbij het niet gewenst die overal binnen de gemengd 4 bestemming mogelijk te maken zoals een veilinghuis en sauna. Voor die panden waar op dit moment kamerverhuur plaats vindt is dit door middel van een aanduiding opgenomen op de verbeelding, aangezien het niet wenselijk is o deze vorm van gebruik binnen de gehele bestemming mogelijk wordt gemaakt.

De maatschappelijke bestemmingen die overlast kunnen geven zijn via een aanduiding opgenomen zoals zorgwonen. De maatschappelijke instellingen waarvan de activiteiten een kantooruitstraling hebben vallen direct onder de kantoorfunctie.

Gemengd 5 (GD5; Artikel 10)

Binnen deze bestemming gaat het om panden waar niet gewoond mag worden, functies als kantoor, praktijkruimte en dienstverlening zijn toegestaan. Deze bestemming is opgenomen voor panden in en nabij de Bolwerken. De geluidsbelasting van het station en de Bolwerken maken de panden minder geschikt voor de woonfunctie daarentegen zijn de panden zeer geschikt voor de kantoorfunctie door de ligging en de uitstraling.

De maatschappelijke bestemmingen die overlast kunnen geven zijn via een aanduiding opgenomen zoals kinderdagverblijf. De maatschappelijke instellingen waarvan de activiteiten een kantooruitstraling hebben vallen direct onder de kantoorfunctie.

Gemengd 6 (GD6; Artikel 11)

De bestemming Gemengd 6 is opgenomen voor de multifunctionele gebouwen aan het stationsplein. Aangezien in deze gebouwen meerdere functies op meerder verdiepingen voorkomen, is door middel van aanduidingen aangegeven welke functie in welk deel van het gebouw mag plaatsvinden. Hierbij is zo veel mogelijk aangesloten op het voorgaande bestemmingsplan,

Groen (G; Artikel 12)

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

De groenstructuur van de Bolwerken en het Kenaupark, samen met de Parklaan heeft een belangrijke cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is om deze groenstructuur te behouden. Dit is gedaan door binnen de bestemming 'Groen' de bouw van gebouwen en andere bouwwerken te beperken.

Maatschappelijk (M; Artikel 13)

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

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

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

Horeca voorzieningen zijn met een aanduiding in het plan mogelijk gemaakt. Via een aanduiding zijn woningen mogelijk gemaakt op de locatie Prinsen Bolwerk 3.

Tuin 1 (T1; Artikel)

De bij de bestemmingen Wonen of Gemengde Doeleinden behorende gronden die niet bebouwd mogen worden, zijn bestemd als Tuin 1. Dit is gedaan om de openheid en het groen binnen het plangebied te behouden. Deze bestemming over het algemeen aan de voorzijde van woningen voor. 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.

De Tuin 1 bestemming is in dit bestemmingsplan opgenomen rondom de monumentale panden die gelegen zijn aan monumentale parken. De bestemming Tuin 1 in dit gebied is gewenst in verband met het behouden van het open en groene karakter van het 'Rondje Bolwerken'. De grote achtertuinen bij de villa's zijn relatief gaaf bewaard gebleven. Voor tuinen bij monumentale bebouwing aan een monumentaal park worden geen extra bouw mogelijkheden gegeven. Parkeren is gelimiteerd door een gebied in de tuin aan te wijzen waarbinnen geparkeerd mag worden. Voor het bepalen van deze gebieden is gekeken naar de huidige situatie en de zichtbaarheid van de locatie. (niet voor de bebouwing en zo mogelijk uit het zicht). Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Tuin 2 (T2; Artikel 15)

De andere andere bij de bestemming Wonen en Gemengde Doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogenaamde erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de woonblokken in het plangebied is in de huidige situatie reeds bebouwing in de achtertuinen aanwezig. Het beleid is er niet opgericht om de binnengebieden vrij te krijgen van bebouwing maar toevoegen van extra bebouwing is niet wenselijk. Zodoende is de huidige legale gebruik mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. In de planregels zijn maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 3 meter bedragen; de bouwhoogte van bijgebouwen en van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt.

Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

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

op het perceel aan het Ripperdapark 11 worden de bijgebouwen binen de tuin bestemming gebruikt voor het in de woning aanwezige pension. Om die reden is in dit specifieke geval op het achterterrein de aanduiding h=4 (horeca van categorie 4) opgenomen.

Tuin 3 (T3; Artikel 16)

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen

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

Parkeren is niet toegestaan in de Tuin 3 bestemming.

Verkeer (V; Artikel 17)

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Terrassen, standplaatsen, uitstallingen en kiosken worden mogelijk gemaakt binnen de verkeersbestemming, waar en of deze geplaatst worden, wordt geregeld in de benodigde vergunningen.

Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m².

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

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

Verkeer - railverkeer (V-RV Artikel 18)

De spoorlijnen, het stationsgebouw en de spoorbrug die in het plangebied zijn als Verkeer - railverkeer bestemd. Binnen deze bestemming mogen voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van het betreffende railverkeer zoals hoogspanningsmasten, geluidsschermen en regelstations. Ook zijn stationsvoorzieningen mogelijk binnen deze bestemming zoals winkels en horeca ten behoeve van de reiziger, restauratieruimte, wachtruimtes, halteplaatsen, loketten en fietsenstallingen.

Water (WA; Artikel 19)

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

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

In dit bestemmingsplan worden via een aanduiding steigers aan de Nieuwe Gracht en Schotersingel mogelijk gemaakt. Woonschepen mogen uitsluitend voorkomen op ligplaatsen waar deze specifiek op de verbeelding zijn aangeduid. De ligplaatsen aan de Hooimarkt en Friese Varkensmarkt zijn aangewezen als ligplaatsen voor historische schepen. Op dit moment is niet elk schip ter plaatse een historisch schip. Bij het vervanging van het woonschip, dient het schip te worden vervangen door een historisch woonschip. Bebouwing op de oever is niet toegestaan.

Wonen (W; Artikel 20)

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt.

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 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten zoals arts, tandarts en notaris. Gastouderopvang en Bed & breakfast zijn binnen de woonfunctie toegestaan.

6.4.2 Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie (WR-A1B t/m WR-A5; Artikel 21)

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

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

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

Categorie 1b: Voor de historische stadskern van Haarlem hebben archeologische waarnemingen en opgravingen aangetoond dat de stadskern vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevat die teruggrijpen op resten van het prehistorische, pre-stedelijke en stedelijk leven. Het betreft onder meer fundamente van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen, gereedschappen en beerputten. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 0 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Categorie 2: In de gebieden die tot deze categorie behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem. Er dient hier gestreefd te worden naar behoud. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Categorie 3: Op de standwallen en de zandopduikingen in de gemeente Haarlem kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de prehistorie worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap geschikt geweest voor bewoning. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

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

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

Categorie 5: Dit geldt voor de gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouwen/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

In het bestemmingsplan Nieuwstad komt grotendeels categorie 2 voor. Kleine delen van het gebied vallen in andere categoriën.

Waarde-beschermd stadsgezicht

(WR-BS; Artikel 22)

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

6.4.3 Nadere eisen

Nadere eisen ten aanzien van:	
Waarde - archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden
Waarde - beschermd stadsgezicht	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden 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.

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.

6.4.4 Afwijken van de bouwregels

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 cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijking ten behoeve van:	
Bedrijf, Gemengd 1 en 2	bedrijf dat niet in zoneringslijst, dan wel in een hogere milieucategorie valt.

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 Algemene bepalingen

Anti- dubbelregel (artikel 23)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 24)

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

6.6 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregel

Artikel 25 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bestaande bouwwerken, bestaand gebruik of bouwwerken die op basis van een verleende bouw- of omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden, die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan afwijken van het nieuwe plan. Met de overgangsregels wordt bepaald dat deze afwijkingen zijn toegestaan, mits de afwijking niet wordt vergroot.

Onder het overgangsrecht mag aan bestaande gebouwen het normale onderhoud gedaan worden waaronder ook het gedeeltelijk vernieuwen mag worden gerekend. Alleen in het geval van een calamiteit mag een gebouw geheel worden vernieuwd.

Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning of in afwijking van het daarvoor geldende plan. Ook als er sprake is van gebruik dat reeds in strijd was op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan vallen niet onder het overgangsrecht. De gemeente behoudt de mogelijkheid om hiertegen handhavend op te treden.

Om de mogelijkheid te behouden om een gebouw waar nodig aan te passen aan de daaraan te stellen eisen, is in de overgangsbepalingen ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee eenmalig met een omgevingsvergunning het bouwwerk mag worden vergroot met een maximum van 10%.

Artikel 26 Slotregel

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

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

De bedrijvenlijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als aanvulling op de regels de zogeheten Bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. 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.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

Bestemmingen

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

Dubbel bestemmingen

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

Waarde - archeologie (WR-A1B t/m WR-A5; Artikel 21)

De dubbelbestemming 'Waarde archeologie 1b, 2,3,4,5' zijn overgenomen uit het 'Facetbestemmingsplan archeologie'. De regels staan beschreven in artikel 21. Op de analoge verbeelding wordt waarde archeologie aangeduid met WR-A1B, WR-A2, WR-A3, WR-A4 en WR-A5.

Waarde - beschermd stadsgezicht

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

Bebouwingsgrenzen / Rooilijnen

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

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

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

Bestemmingsgrenzen

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

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

Aanduidingen

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

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

1. Functieaanduidingen

Functieaanduidingen worden beschreven in het bestemmingsartikel waar de aanduiding in wordt geplaatst. Deze aanduidingen kunnen de mogelijkheden van de bestemming beperken maar ook verruimen. Bijvoorbeeld de aanduiding parkeren komt in Nieuwstad veel voor.

2. Bouwaanduidingen

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

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

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

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

3. Maatvoeringsaanduidingen

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

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

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

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

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

Goothoogte

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

Bouwhoogte

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

Maximale bouwhoogte

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

Minimale- en maximale goothoogte

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

Minimale- en maximale bouw- en goothoogte

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

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Het overgrote deel van het bestemmingsplangebied Nieuwstad is aangewezen als tot beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden en een nadrukkelijke plaats te geven bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied.

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

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

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

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

Stedenbouwkundige waardering

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

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

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

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

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

Objectwaardering (waardering van afzonderlijke gebouwen)

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

Orde 2 (oranje) betreft gebouwen (ook bruggen) die ouder zijn dan vijftig jaar en die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht, maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Behoud van de specifieke waarden van deze gebouwen voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage 7 van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

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

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

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

Herstel stedenbouwkundige structuur wordt aangegeven op de waarderingskaart. Dit zijn plekken in de historische gevelwand of in de historisch stedenbouwkundige plattegrond die tijdens het opstellen van het bestemmingsplan onbebouwd zijn. Bebouwing van deze plekken draagt bij aan herstel van de karakteristiek van het stadsbeeld. Daarom zijn voor deze locaties de mogelijkheden voor bebouwing vastgelegd op de verbeelding en de planregels.

Stedenbouwkundig accent

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

Uitgangspunt bij de op de waarderingskaart aangegeven "stedenbouwkundige accenten" is behoud.

Toetsing

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

- bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
- voor bebouwing aangegeven als orde 1 of 2 op de waarderingskaart geldt de bestaande goothoogte, zoals aangegeven op de verbeelding;
- de toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat het straat- en bebouwingsbeeld van het beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- bij de beoordeling van het straat- en bebouwingsbeeld zijn onder meer rooilijnen, de schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, alsmede dakkapellen raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm van belang.

Vergunningsvrij bouwen

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

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

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

Uitvoering en afstemming

A Ruimtelijke structuur

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

B Functionele structuur

- Uitgangspunt is behoud en versterking van het woonkarakter van de rustige binnengebieden
- Naast het woonkarakter vormt functiemenging in de doorgaande straten een wezenlijke bijdrage aan het gebied. Tevens is aan deze bestemmingen zoveel mogelijk de woonbestemming op de verdieping mogelijk gemaakt waardoor de gevarieerdheid in het straatbeeld behouden kan blijven.

C Afstemming

- Burgemeester en Wethouders zullen aanvragen van sloopvergunningen als bedoeld in artikel 37 van de Monumentenwet 1988 toetsen aan het hiervoor genoemde beleid over de waarderingskaart.
- Rijksmonumenten opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart zijn tegen sloop beschermd via de Monumentenwet.
- Gemeentelijke monumenten opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart zijn tegen sloop beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening.
- Voor alle waardevolle bebouwing in de Nieuwstad (binnen beschermd stadsgezicht) geldt het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 (beschermd stads- of dorpsgezicht). Dit houdt in, dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van Burgemeester en Wethouders verboden is om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend. Hierbij kan worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die de afgelopen vijftig jaar zijn (aan)gebouwd.
- Voor het beschermd stadsgezicht gelden de welstandscriteria van welstandsniveau I, zoals opgenomen in de welstandsnota.
- Voor beeldbepalende gebouwen (orde 2) is behoud van specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing dient daarom zoveel mogelijk te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap.
- De redengevende omschrijving van beeldbepalende gebouwen, ensembles en seriebouw, zoals opgenomen in Bijlage 7 van de toelichting, zal betrokken worden bij het welstandsadvies.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3" is behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "nieuwbouw" is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens welstandscriteria, die zijn opgenomen in de welstandsnota.
- Voor ensembles is een gezamenlijke aanpak het uitgangspunt. Dit houdt in dat voor (gedeeltelijke) sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in principe geen vergunning zal worden verleend.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke gebouwen zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble of een serie identieke gebouwen.
- Bij seriebouw die een orde 3 heeft, kan een sloopvergunning worden verleend voor sloop van gebouwen die onderdeel uitmaken van de serie, mits de eenheid van de serie niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- Voor stedenbouwkundige accenten is behoud het uitgangspunt. Voor de stedenbouwkundige accenten dient dan ook zoveel mogelijk te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak.

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

6.9 Handhavingsparagraaf

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Recente nieuwe ontwikkelingen - bijv. fietsenkelder stationsplein - vinden hun grondslag in andere ruimtelijke besluiten.

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

1. een brug over de Bolwerken voor langzaam verkeer (Schotersingelbrug);
2. de vervanging van het rioolgemaal door ondergronds rioolgemaal in combinatie met een gymvoorziening aan de Parklaan;
3. de mogelijkheid een hotel of woningen te realiseren op de locatie Prinsen Bolwerk 3;
4. de mogelijkheid een sportschool te realiseren op de locatie Phoenixstraat 13.

Verhaal van kosten

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

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

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

De gemeente heeft de grond in eigendom waar de ontwikkeling van de Schotersingelbrug, het rioolgemaal en de locatie Prinsen Bolwerk 3 mogelijk gemaakt worden. De mogelijkheid om een sportschool te realiseren op de locatie Phoenixstraat 13 wordt niet gezien als bouwplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk bij dit bestemmingsplan.

7.2 Uitkomst watertoets

Op 19 april 2011 en op 31 januari 2012 heeft overleg plaatsgevonden met Hoogheemraadschap Rijnland over dit plangebied. Er zijn door het Hoogheemraadschap geen bijzonderheden geconstateerd.

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan onderstaande instanties.

- VROM-insp. Noord-West (Haarlem)
- LNV Vestiging West (Utrecht)
- Rijkswaterstaat dir. Noord-Holland (Haarlem)
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RACM)
- EZ regio Noord-West (Den Haag)
- Provincie Noord-Holland (Haarlem)
- Hoogheemraadschap Rijnland (Leiden)
- Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
- Gemeente Haarlemmermeer
- Gemeente Bloemendaal
- Luchtverkeersleiding Nederland (Schiphol)
- Connexion (Haarlem)
- Brandweer Kennemerland
- Gasunie West (waddinxveen)
- Horeca Nederland (Haarlem)
- Kamer van Koophandel (Amsterdam)
- KPN, afd, projectering Bouw (Haarlem)
- LTO-Noord
- MKB (Haarlem)
- Milieufederatie Noord-Holland (Zaandam)
- Alliander (NUON)
- NV Nederlandse Spoorwegen (Utrecht)
- ProRail (Amsterdam)
- PWN Noord-Holland (Velserbroek)
- Recreatie Noord-Holland (Haarlem)
- VAC - Adviescie voor de woningbouw en woonomgeving (Haarlem)
- Waternet (Amsterdam)
- Wijkraad Frans Hals buurt
- Wijkraad Kleverpark
- Wijkraad Binnenstad

In bijlage 8 is een samenvatting van de binnengekomen reacties en het antwoord van de gemeente opgenomen.

7.4 Rapportering inspraak

De schriftelijk en via de website ingekomen zienswijzen zijn, samen met de reactie van het gemeentebestuur opgenomen in het Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Nieuwstad. Dit wijzigingsoverzicht is als bijlage 9 bijgevoegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1

Milieuzonering bedrijven Nieuwstad

Bedrijven vallend onder de Wet milieubeheer Nieuwstad 7-3-12

Naam inrichting	Straat	h. nr.	StraMis	cat.	SBI opmerking
Kakelbont	Nieuwe Gracht	16	6469	0 B	kinderdagverblijf
KOV Babushka - BSO	Nieuwe Gracht	16	8222	1 B	Naschoolse opvang
KOV Kakelbont - KDV	Nieuwe Gracht	16	9561	1 B	
Vereniging van eigenaren	Nieuwe Gracht	72	2520	1 A	Woongebouw
Chess Beheer BV	Nieuwe Gracht	78	8095	2 A	Kantoorgebouw
PGO, stichting fonds	Nieuwe Gracht	98	7734	1 A	kantoor
Pot Jonker Advocaten	Nieuwe Gracht	124	2401	1 A	Advocaten en notarissen
Gasstation 26	Nieuwe Gracht		A 2370	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Balletstudio Lydia van Wooning	Gonnetstraat	5	7805	2 B	Balletstudio plus twee verdiepingen opslag showkleding
G. Veldwijk en Zn BV	Gonnetstraat	9	1321	1 B	Aannemer
Danny autoschade	Gonnetstraat	11	34	3 3.2	Autoplaatw. en verfspuiterij
Hobbyclub Auto's	Gonnetstraat	17	7903	2 B	
Verhuurd aan kunstenaars	Gonnetstraat	19 a	35	2 B	Timmerwerkplaats
Gasstation 051	Gonnetstraat		A 1399	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Free Lance	Friese Varkenmarkt	2	19	3 3.2	Autoplaatwerkerij
Hendriks Benzine en Bandenservice BV	Friese Varkenmarkt	6 -8-1	544	3 B	Benzineservicestation zonder LPG en garagebedrijf
Bremer's Houthandel BV	Friese Varkenmarkt	16	22	3 C	Groothandel in hout en bouwmaterialen
H.P. van den Heuvel	Friese Varkenmarkt		A 172	2 A	Viskraam
Oliehandel Hooimarkt	Hooimarkt	27	966	3 B	opsl. dieselolie en propaan
Hensen Productions B.V.	Phoenixstraat	6	1541	2 A	atelier/gh bedrijfskleding
Gemeentelijke Posthuis Natuur en Landschap	Phoenixstraat		ong. 2298	2 B	Plantsoenendienst
Hammink van M3H	Parklaan	1	2890	1 A	fysiotherapiepraktijk
café Paris samengevoegd met Kruisweg 55	Parklaan	15 a	170	2 A	Snackbar
Haarlemse Onderlinge Uitvaartverzorging	Parklaan	36 en 2	149	2 A	Uitvaartonderneming
De Fietsfanaat	Parklaan	47 zw	7119	2 A	Fietsenmaker
Ten Wolde BV	Parklaan	78	168	3 3.2	Groothandel in verfwaren
Tandprothetische praktijk	Parklaan	88	1203	2 B	Tandtechnisch laboratorium
Gemeentelijke Basisschool De Kring	Parklaan	108 ,137	2419	2 B	Basisschool
KOV- De Kring - KDV	Parklaan	108	9593	1 B	

Bedrijven vallend onder de Wet milieubeheer Nieuwstad 7-3-12

KOV De Kring Op Stoom - BSO	Parklaan	110		8921	1	B	
Gasstation 169	Parklaan		D	83	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 143	Parklaan		A	85	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 772	Parklaan		E	1435	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Rioolgemaal	Parklaan		B	1888	3	B	Rioolgemaal
NVSH	Ripperdastraat	11		1685	2	A	Infocentrum/café
De Ripper, eetcafé (SJH)	Ripperdastraat	13	a	1198	2	A	Eetcafé
Haarlemse Vrijmetselaars stichting	Ripperdastraat	13		1715	2	B	Verenigingsgebouw
Loodgietersbedrijf Joh. Winkel & Zn.	Ripperdastraat	36		482	2	B	Loodgieter
Kasbah Shisha Louch	Jansweg	21		548	2	A	Cafe
Hut, de	Jansweg	23		1085	2	A	Cafe-bar
Haarlem's Lunchroom & eetcaf	Jansweg	25		1654	2	A	Café
Warung Pojok Sari	Jansweg	30	zw	8344	1	A	Toko
Casa di Marco	Jansweg	31		546	2	A	Restaurant
Wassalon/wasserette Het Station	Jansweg	32		7265	2	A	Wasserette
Parel van Haarlem, de	Jansweg	33		7026	2	A	Café
Christiaanse Vastgoed Beheer	Jansweg	40		66	2	A	Kantoorgebouw
t Doorzakkertje	Jansweg	45		1686	2	A	Cafébedrijf
Sauna Centre	Jansweg	50		1454	3	B	Sauna-accommodatie
Pré Wonen	Jansweg	55	-81	2606	1	A	Woongebouw
Indrapoera	Kruisweg	18	-20	134	2	A	Chin.Ind. restaurant
de Lange Muur	Kruisweg	22	-24	135	2	A	Chin.Ind. restaurant
het Wachtlokaal	Kruisweg	28		1080	2	A	Cafébedrijf
Famous	Kruisweg	32		136	2	A	
Lion d'Or BV	Kruisweg	34	-36	137	2	A	Hotel-café-restaurant
studentenuitzendbureau ASA	Kruisweg	38		2473	1	A	
Wagon-Lits Reizen	Kruisweg	41		951	1	A	Reisbureau
Friethoes	Kruisweg	43		8440	2	A	Broodjeszaak
Coffeeshop Willie Wortel Sativa	Kruisweg	46		2944	2	A	Coffeeshop
Simpl	Kruisweg	48		138	2	A	Cafetaria/snackbar
Alphenaar BV	Kruisweg	49		139	1	B	Muziekinstr. werkplaats
Sinar Cinta	Kruisweg	53		140	2	A	Afhaal, restaurant
Lunchroom Paris	Kruisweg	55		141	2	A	Lunchroom

Bedrijven vallend onder de Wet milieubeheer Nieuwstad 7-3-12

Shoarma restaurant Holyland	Kruisweg	56		535	2	A	Shoarmazaak/lunchroom
Jetties	Kruisweg	57		9471	0	A	
Café "La Comedie"	Kruisweg	60		1635	2	A	Cafebedrijf
Musicmaniacs b.v.	Kruisweg	60	A 62	8501	1	A	muziekhandel
Game-in Amusement B.V.	Kruisweg	62	60a	7479	2	B	Amusementhal met uitsluitend speelautomaten
Tandartspraktijk Sabelis-van den Burg BV	Kruisweg	68	a	1383	2	A	Tandartspraktijk
Bij Tholen	Kruisweg	70	b	532	2	A	Restaurant
VOF De Pizzabakkers Haarlem	Kruisweg	70	d	1595	2	A	
ProRail BV (spoorwegemplacement)	Stationsplein	11		2387	4	4.2	Stationsemplacement
NS Stations Kennemerland	Stationsplein	11		2641	3	3.2	Stationsgebouw + diversen
ING vastgoed gebouwen A en D	Stationsplein	22	138	154	1	A	Woongebouw
Het Juridisch Loket	Stationsplein	70		8544	1	A	
Actys vastgoed gebouwen B1 en B2 en C	Stationsplein	74	118	8048	2	A	Kantoorgebouw
Gemeentelijke Beijneshal, gebouw E	Stationsplein	130		1535	2	B	sporthal/kantine
DHW Bar Restaurant Beijneshal	Stationsplein	130	132	9035	0	A	
parkeergarage Papentorenvest	Stationsplein		onb	7569	2	B	Parkeergarage
Sunyteletech	Lange Herenstraat	4	-6	8201	0	A	Internet-café
Café De Lange Heer	Lange Herenstraat	6	zw	547	2	A	
Uyghur Eethuis	Lange Herenstraat	8		9574	2	A	Shoarmazaak/lunchroom
Vinkesteyn Verwarmingstechniek	Lange Herenstraat	10	-12	485	1	A	CV/luchtbehand.install.bedr.
Parkeergarage Station	Lange Herenstraat	11		1193	2	B	Parkeergarage
Bart Smulders Produkties	Lange Herenstraat	14	-16	7817	1	A	Kantoorgebouw
ACH	Lange Herenstraat	24		2093	1	A	Opslag keukens + werkplaatsje
Actys vastgoed	Lange Herenstraat	25		8552	1	A	
TROUPIN EN ZN STEENHOEW. BV	Lange Herenstraat	28	-32	2094	2	C	Natuursteen bewerkingsbedr.
Tandartspraktijk E.J. van der Moezel	Lange Herenstraat			9507	1	A	
Boekling & Partners	Kenastraat	1		2075	1	A	Kantoorgebouw
Firma Carfit	Rozenstraat	11		496	3	B	Herstellinr. motorvoertuigen
De Groene Os	Rozenstraat	149		7464	2	A	magazijn met werkplaats voor etherische oliën/preparaten
Flamingo Casino	Rozenstraat	153		1965	2	B	Amusementshal & biljartcentr
café Kaan	Rozenstraat	163		1822	2	A	Cafe

Bedrijven vallend onder de Wet milieubeheer Nieuwstad 7-3-12

Groothandel Keur & Sneltjens BV	Kenaupark	1		2359	2	A	Groothandel
Tandartspraktijk J. F. Verweij	Kenaupark	1		7684	2	A	Tandarts
Herenvest	Kenaupark	5		1826	1	A	Kantoorgebouw
Kenaupark 12-14	Kenaupark	12		9459	3	B	Garage
BEM	Kenaupark	15		2156	2	A	Kantoorgebouw
Tandartspraktijk H.B.M. Cordemeyer	Kenaupark	27		1528	2	A	Tandartspraktijk
Tandartspraktijk G.H. van Sluis	Kenaupark	27		1582	2	A	Tandartspraktijk
Gasstation	Kenaupark		A	89	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Het Dolhuys	Schotersingel	2		7837	2	A	museum met cafe
Slangen Hulsker architecten	Schotersingel	8		1721	1	A	Architectenbureau
Gasstation 128 (Schoterburcht)	Schotersingel		A	1011	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Kantoor Welgelegen	Kennemerplein	2		8074	1	A	Kantoorgebouw
Rijksgebouwendienst Inspectie VROM	Kennemerplein	6	-8	2534	2	A	kantoor voor RIMH
Subway Haarlem CS	Kennemerplein	14		6808	2	A	
Jongerencentrum Flinty's	Prinsen Bolwerk	3		8405	2	A	Jeugdsoos
Psychologisch Adviesbureau Slikboer ten hage	Prinsen Bolwerk	5		7416	1	A	Kantoorgebouw
KOV Prins Heerlijk KDV	Prinsen Bolwerk	11		9101	1	B	
KOV Prins Heerlijk - BSO	Prinsen Bolwerk	11		9141	1	B	
Lloyds TSB	Staten Bolwerk	1		86	1	B	Bank
Tandartspraktijk G. Tettelaar	Staten Bolwerk	14		1524	2	A	Tandartspraktijk
Tandartspraktijk P.J. Balkema-Brouwer	Staten Bolwerk	32		1505	2	A	Tandartspraktijk
Tandartspraktijk R.J. Feitz	Staten Bolwerk	34		1512	2	A	Tandartspraktijk

Bijlage 2

Akoestisch onderzoek

5. Geluid

5.1 Wettelijk kader en Geluidzones

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

-Zones wegverkeer

In artikel 74 van de wet is aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. In dit bestemmingsplan is alleen sprake van stedelijk gebied en alle wegen hebben een zone van 200 meter.

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:
wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied
wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt

-Zones spoorwegverkeer

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

-Zones industrieterrein

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

5.2 Geluidbelasting

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

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

5.3 Geluidsnormen

-Normering wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 5 dB mag worden afgetrokken. Deze aftrek heeft betrekking op het redelijkerwijs te

verwachten stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting.

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

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

-Normering spoorweglawaai

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

-Normering industrielawaai

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

- Normering algemeen

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

5.4 Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

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

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

Bronmaatregelen

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

Maatregelen in de overdrachtsweg

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

Geluidwerende maatregelen

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

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

5.5 Uitgangspunten

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

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

Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Resultaten

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

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

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

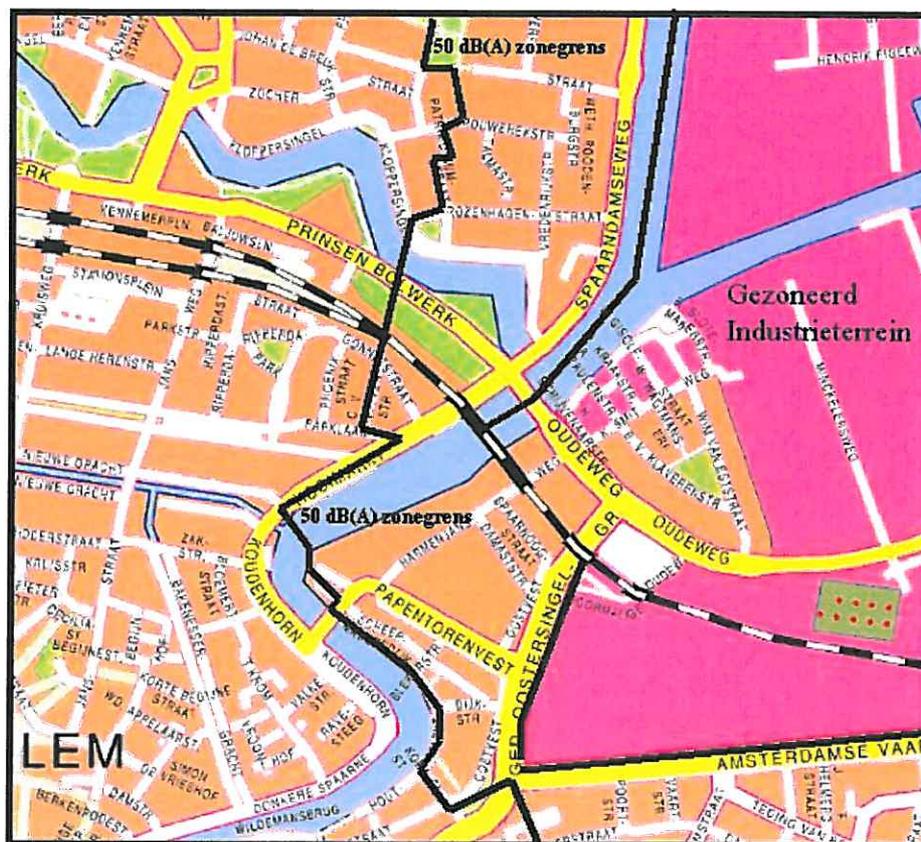
In de volgende tabel zijn de resultaten van het railverkeer samengevat.

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

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

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

Industrielawaai



Figuur geluidzone gezoneerd industrierrein

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

5.7 Maatregelen

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

Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kunnen bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd.

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

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

5.8 Conclusie

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

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

Haarlem, juni 2011
P. Buterman



Wegvaknaam : Prinsen Bolwerk

Opmerkingen :

Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

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

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

Rijlijnen

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



Wegvaknaam : Kennemerplein oost

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006
 LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

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

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

Rijlijnen

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



Wegvaknaam : Kennemerplein west

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

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

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 165,8 [m] **53,0 dB :** 82,3 [m]
 58,0 dB : 44,4 [m] **63,0 dB :** 24,2 [m]

Rijlijnen

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



Wegvaknaam : Kennemerbrug

Opmerkingen :

Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

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

Leq-contouren op 1,8 [m] :

48,0 dB : 106,1 [m]

53,0 dB : 54,6 [m]

58,0 dB : 28,0 [m]

63,0 dB : 11,4 [m]

Rijlijnen

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



Wegvaknaam : Parklaan W (Z)

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006
 LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

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

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

Rijlijnen

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



Wegvaknaam : Parklaan M (Z)

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	63,67	62,15	55,66	65,66	65,13
4,5	63,60	62,08	55,59	65,59	65,06

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 93,2 [m] 53,0 dB : 49,1 [m]
 58,0 dB : 26,7 [m] 63,0 dB : 13,7 [m]

Rijlijnen

Naam	Parklaan m (Z)			Ov		
	DAB (Ref.)	DAB (Ref.)	DAB (Ref.)	DAB (Ref.)	DAB (Ref.)	DAB (Ref.)
Wegdekverharding						
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	9,5			9,5		
Afstand hard [m]	9,5			9,5		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0			0,0		
Etmaalintensiteit	2172			767		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10	6,30	4,30	0,90
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	68,62	67,30	61,18	70,28	68,62	61,82



Wegvaknaam : Hooimarkt Fr. Varkensmarkt

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

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

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

Rijlijnen

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



Wegvaknaam : Kenaupark ten noorden van Kinderhuissingel

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

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

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

Rijlijnen

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



Wegvaknaam : Kenaupark ten zuiden van Kinderhuissingel

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

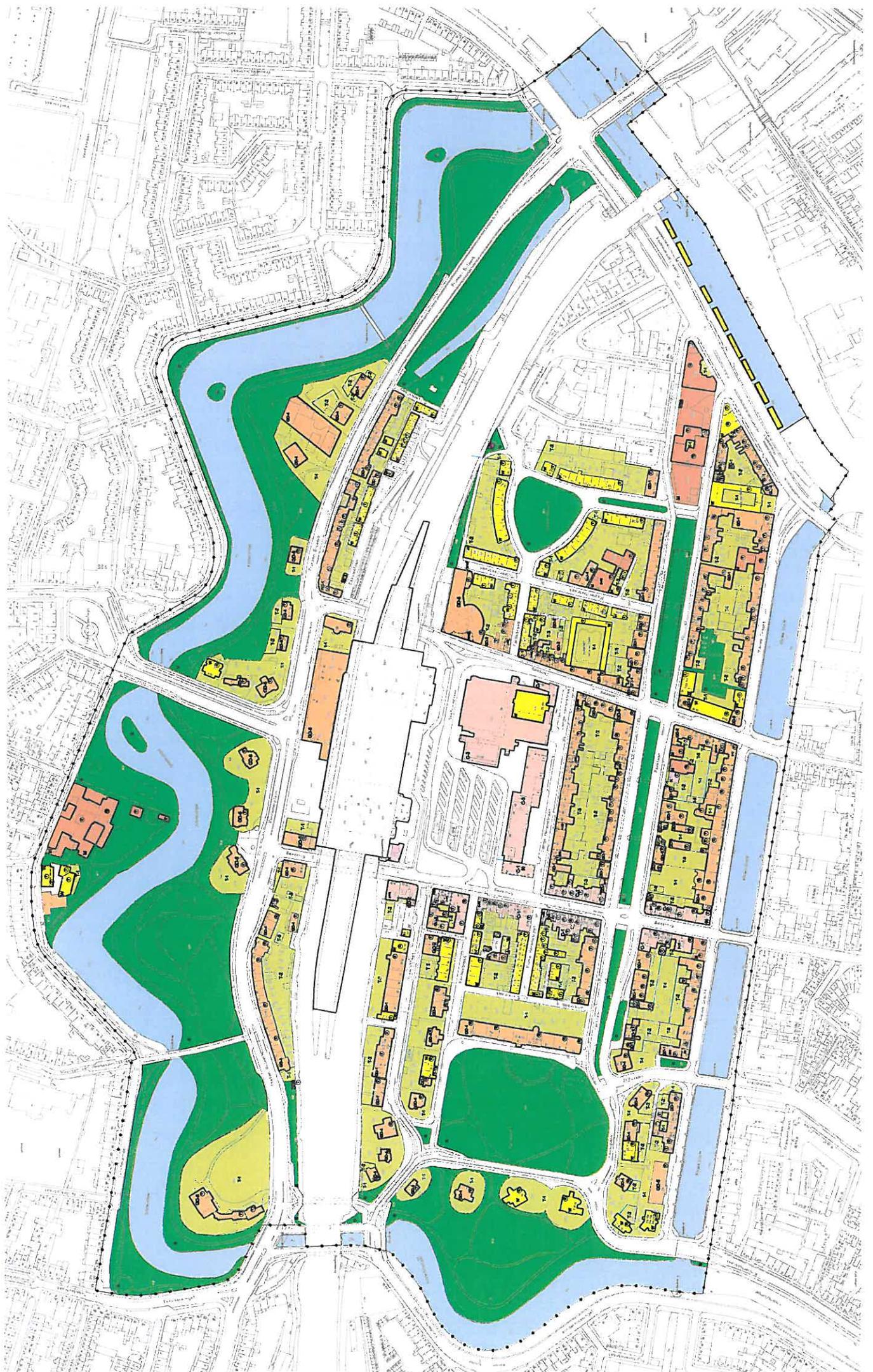
Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	61,33	58,36	53,52	63,52	62,53
4,5	61,11	58,16	53,27	63,27	62,30

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 57,9 [m] **53,0 dB :** 30,5 [m]
 58,0 dB : 15,5 [m] **63,0 dB :** 6,3 [m]

Rijlijnen

Naam	Zijhuizen			Ov		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding	Klinkers			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	11,0			7,0		
Afstand hard [m]	11,0			7,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,00			0,00		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0			0,0		
Etmaalintensiteit	603			512		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,50	3,00	1,20
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	67,30	65,08	58,20	68,66	65,30	61,32



Bijlage 3

Akoestisch onderzoek Pr. Bolwerk 3

Akoestisch onderzoek Prinsen Bolwerk 3

1. INLEIDING

In verband met het toevoegen van de bestemming “wonen” op de locatie Prinsen Bolwerk 3 binnen het bestemmingsplangebied Nieuwstad is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet Geluidhinder. Doel van dit onderzoek is na te gaan of er aan de normen uit de wet voldaan wordt voor de gewenste bestemmingen op de locatie Prinsen Bolwerk 3. Deze locatie ligt binnen de geluidzone van het Prinsen Bolwerk en binnen de geluidzone van de spoorlijn Haarlem-Amsterdam. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde spoorbaan (ca. 200 m.) en de tussenliggende afschermdende bebouwing mag er van uit gegaan worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. In dit onderzoek is verder dan ook alleen aandacht besteed aan wegverkeerslawaai.

2. WETTELIJK KADER.

De geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) voor wegverkeerslawaai is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

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

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde maximaal 5 dB mag worden afgetrokken voor wegen in stedelijk gebied (50 km/uur).

De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder).

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde “nieuwe situaties” bedraagt 63 dB.

Voordat ontheffing wordt verleend zullen Burgemeester en Wethouders eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg. Niet alleen technische, maar ook landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen voor het wel of niet bouwen van geluidsschermen spelen bij deze overwegingen een belangrijke rol.

3. TOEPASSINGSVOLGORDE GELUIDREDUCERENDE MAATREGELEN.

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

1. bronmaatregelen;
2. maatregelen in de overdrachtsweg;
3. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

ad 1. Bronmaatregelen.

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

Bij railverkeerslawaaï moet ten alle tijden contact worden gelegd met de spoorwegbeheerder (NS-RIB). Alleen het stiller maken van stalen spoorbruggen wordt in de praktijk als bronmaatregel toegepast.

ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen.

In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaaï groter dan bij wegverkeerslawaaï.

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden vanuit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het geluidniveau in de woning tot een waarde (het “binnenniveau”) zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidniveau buiten nog steeds te hoog is. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, zowel de privé-terreinen (tuinen) als de openbare terreinen (park, plein, straat).

Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

4. UITGANGSPUNTEN

Algemeen

De locatie Prinsen Bolwerk 3 zal grotendeels de bestemming “maatschappelijke doeleinden aangevuld met wonen” krijgen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om woningen en andere geluidgevoelige te realiseren. Omdat in de huidige bestemming niet het geval is ontstaat er een zogenaamde “nieuwe situatie” en moet er worden getoetst aan de eisen uit de Wet Geluidhinder.

Wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de onderzoek van Goudappel en Coffeng (kenmerk NZH 1.31 2021) met intensiteiten voor het peiljaar 2021. Voor de autonome groei van het verkeer is uitgegaan van 1% per jaar. Voor 2022 is een etmaalintensiteit van 24745 gebruikt.

De hoeveelheid verkeer die achtereenvolgens in het dag-, avond- en nachtuur rijdt is 6,5 – 4,5 en 1,1 % van de etmaalintensiteit. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart. In tabel 2 zijn de bij de berekening gebruikte uurintensiteiten per voertuigcategorie weergegeven.

Tabel 2: intensiteiten in motorvoertuigen per uur.

Weg	periode	cat. II	cat. III	cat. IV
Prinsen Bolwerk	dag	1554	32	16
	avond	1075.7	22.2	11.1
	nacht	288.1	5.9	3.0

De categorie-indeling is als volgt:

- categorie II: lichte motorvoertuigen;
- categorie III: middelzware motorvoertuigen;
- categorie IV: zware motorvoertuigen.

Het wegdek heeft een toplaag van SMA 0/11 en de snelheid bedraagt maximaal 50 km/uur.

5. GELUIDBELASTING T.G.V. WEGVERKEER

Op de nieuwe rooilijn het dichtst bij het Prinsen Bolwerk (15 meter uit de weg-as) en op een aantal andere relevante punten is met standaardrekenmethode II de geluidbelasting berekend. Resultaat is een geluidbelasting Lden van maximaal 68 dB. Na aftrek van 5 dB conform artikel 110 g van de wet resteert een niveau van 63 dB waarmee voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde. Dit betekent dat het juridisch gezien mogelijk is om een geluidgevoelige functie te realiseren.

6. MAATREGELEN

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is nagegaan welke maatregelen er mogelijk zijn om de geluidbelasting terug te dringen. Dit kan door het wegdek aan te passen of door het aanleggen van een geluidscherm of -wal.

Omdat het gaat om een relatief klein gebied is het niet haalbaar om de genoemde maatregelen uit het project te financieren. Overigens is een scherm of wal uit stedenbouwkundig niet wenselijk en moet deze onderbroken worden voor de in- en uitrit van het terrein waardoor het effect zeer gering is.

Toetsing aan de “Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder “ blijft voor het realiseren van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen wel noodzakelijk.

7. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Voor de locatie Prinsen Bolwerk 3 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet Geluidhinder. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de (nieuwe) rooilijn 68 dB bedraagt waarmee, na aftrek conform art. 110, de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen zijn, gezien de kleinschaligheid van het plan, financieel niet haalbaar. Daarnaast zijn er stedenbouwkundige bezwaren tegen een scherm of een wal. Bij geluidgevoelige objecten is het noodzakelijk te toetsen aan de “Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder “

Bijlagen:

- 1 uitdraai wegverkeerslawaai

Opgesteld door P. Butterman

Datum: 29 maart 2012

versie 1.0

Gemeente Haarlem

project Prinsen Bolwerk 3 met wegdek (toplaag) van SMA
opdrachtgever Victor Braam van Vloten



Bijlage 4

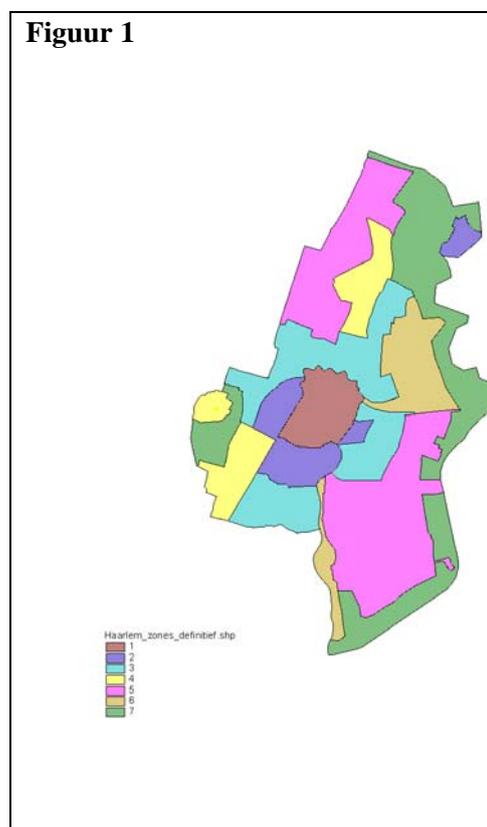
Bodem

Bijlage 4 Milieukwaliteit van de bodem

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

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

Figuur 1



bodemkwaliteitszone 1

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

toelichting:

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

Bijlage 5

Rekentool luchtkwaliteit

Tabel # : Berekening invloed hotelfunctie Prinsen Bolwerk 3 op de luchtkwaliteit mbv Rekentool NIBM versie 08-06-2011.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		210
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,27
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bijlage 6

Variantenstudie Rode Loper Noord

Variantenstudie en standpuntbepaling Rode Loper Noord

Vrs.02

27 augustus 2012

Inhoud

Variantenstudie en standpuntbepaling Rode Loper Noord.....	1
1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Belang van de Rode Loper Noord.....	1
1.3 Voorgeschiedenis.....	2
2 Variant nul-situatie.....	4
3 Variant Dolhuysbrug.....	5
3.1 Verkeer.....	5
3.2 Inpassing.....	5
4 Variant wijkraad Frans Halsbuurt.....	9
4.1 Verkeer.....	9
4.2 Inpassing.....	9
5 Variant opwaarderen bestaande fietspaden.....	11
5.1 Verkeer.....	11
5.2 Inpassing.....	11
6 Samenvatting en conclusie.....	13
Bijlage: Kosten (vertrouwelijk).....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De nota Rode Loper Noord is 12 juli jl. door de commissies Beheer en Ontwikkeling behandeld. Het college heeft tijdens die behandeling aangegeven de meest haalbare varianten verder uit te werken en een standpunt in te nemen. In deze nota treft u die uitwerking, vooral op de aspecten verkeer, inpassing en kosten, en het collegestandpunt aan. NB: de kosten zijn ex artikel 55 Gemeentewet in de vertrouwelijke bijlage opgenomen.

1.2 Belang van de Rode Loper Noord

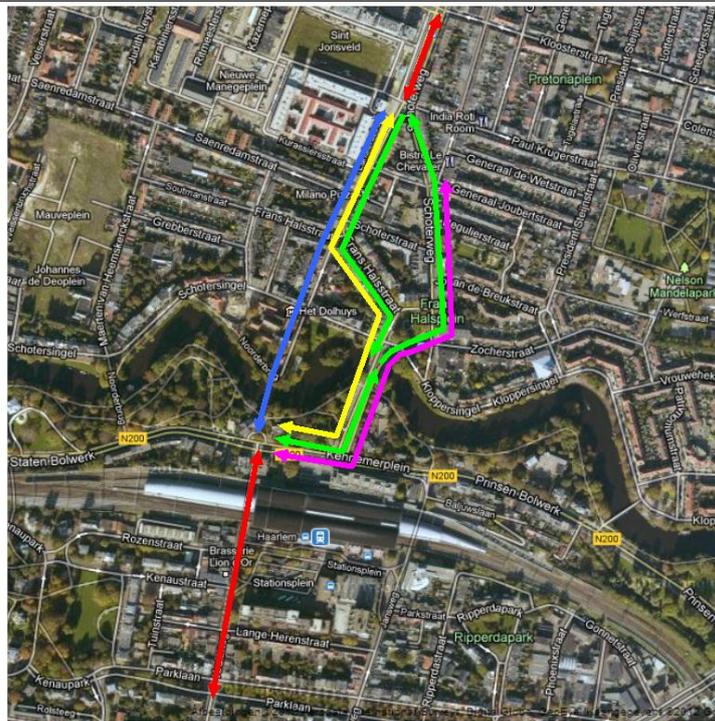
De Rode Loper Noord overstijgt juist ten noorden van NS station Haarlem het buurt- en lokale belang. Als schakel tussen Haarlem-centrum en NS station Haarlem enerzijds en Haarlem-Noord en het achterland anderzijds is het ook een belangrijke schakel in het regionale fietsnetwerk. Het belang van de verbinding blijkt ook uit verkeerstellingen. Op de Schoterweg werden tijdens een telling in 2008 in het ochtendspitsuur tussen Kleverlaan en Frans Halsstraat (in zuidelijke richting) 1041 fietsers geteld. In noordelijke richting werden, tussen Frans Halsplein en Cronjéstraat, 219 fietsers geteld, waarmee het totaal aantal op 1260 fietsers uitkomt. Met andere woorden, vaker dan elke drie seconden passeert een fietser. Interessant is dit aantal te vergelijken met het aantal motorvoertuigen op deze verbinding in het zelfde uur, dat bedroeg 833. En bij tellingen in 2010 op de Grote Houtbrug en de Eendjespoortbrug, andere belangrijke verbindingen tussen de binnenstad en de schil, werden respectievelijk 1156 en 777 fietsers geteld.

1.3 Voorgeschiedenis

De Rode Loper is de hoogwaardige fietsvoorziening tussen Haarlem Noord en de binnenstad van Haarlem. De Rode Loper is een uitwerking van het Masterplan Spoorzone uit 2004. Beoogd effect is een verdere ontvlechting in het stationsgebied van de verschillende verkeerssoorten. Dit is goed voor de doorstroming en de verkeersveiligheid van alle soorten verkeersdeelnemers. Met de uitgangspunten voor de eerste planopzet, inclusief Rode Loper, ging de raad in 2007 akkoord. Naar het zuiden toe is reeds voortvarend gewerkt aan de realisatie van de Rode Loper. De gereconstrueerde Kruisweg, Kruisstraat en Smedestraat getuigen hiervan.

De commissies Beheer en Ontwikkeling hebben in een gezamenlijke vergadering op 12 juli 2012 de nota Rode Loper Noord (2012/142550) besproken. In die nota werden verschillende varianten beschreven (zie afbeelding 1). De eerste variant betrof de variant Dolhuysbrug (voorheen de variant Schotersingelfietsbrug). Deze route, met de nieuwe Dolhuysbrug over de Schotersingel, loopt gestrekt vanaf de Kennemerstraat naar de Kruisweg, door de bolwerken. De tweede variant was de variant van de wijkraad Frans Halsbuurt: een tweerichtingenfietspad aan de westzijde van de Kennemerstraat, Frans Halsstraat en Frans Halsplein en aan de zuidzijde van het Kennemerplein. Hiervoor wordt de Kennemerbrug aan de westzijde verbreed of komt er een nieuwe fiets-/voetgangersbrug. Winkeliersvereniging Cronjé en de wijkraad van de Transvaalbuurt hebben een derde variant voorgesteld, met een tweerichtingfietspad vanaf de Generaal Cronjéstraat, aan de oostzijde van de Schoterweg, Frans Halsplein, Kennemerbrug en aan de zuidzijde van het Kennemerplein.¹ De vierde variant betrof het opwaarderen (verbreden) van de bestaande eenrichtingfietspaden.

¹ De winkeliersvereniging Cronjé heeft juni 2012 een nieuwe variant gepresenteerd. Een variant op de variant Dolhuysbrug, namelijk aangevuld met eenrichtingverkeer voor auto's en fietsers van zuid naar noord door de Cronjéstraat.



- ↔ Aansluitende fietsroutes
- ↔ Bestaande fietsroute / variant 4: bestaande routes opwaarderen
- ↔ Variant 1: Schotersingelfietsbrug
- ↔ Variant 2: wijkraad Frans Halsbuurt
- ↔ Variant 3: winkeliersvereniging Cronjé en wijkraad Transvaalbuurt

Afb. 1 Varianten Rode Loper Noord

Voor de commissies Beheer en Ontwikkeling wegen de aspecten verkeer, inpassing en kosten zwaar. In deze notitie worden de kansrijkste varianten op grond van deze aspecten verder uitgewerkt. Gezien de opmerkingen en suggesties van de commissies Beheer en Ontwikkeling is besloten de variant wijkraad Transvaalbuurt / winkeliersvereniging Cronjéstraat verder buiten beschouwing te houden. Om een heldere vergelijking te krijgen wordt een nieuwe variant toegevoegd: de bestaande situatie handhaven. In deze notitie komen daarom de volgende varianten aan de orde;

- variant nul-situatie;
- variant Dolhuysbrug;
- variant wijkraad Frans Halsbuurt;
- variant opwaarderen bestaande fietspaden.

2 Variant nul-situatie

Ten aanzien van de andere varianten betekent handhaving van de huidige situatie vanzelfsprekend een geldbesparing en handhaving van parkeerplaatsen, bomen en groen. Daarbij worden de Bolwerken niet aangetast. De volgende verkeersknelpunten worden echter niet opgelost.

Opstelruimte voor fietsers

De opstelruimten van op groen wachtende fietsers op het Kennemerplein blijven te krap. Hierdoor blijven wachtende fietsers doorgaande fietsers de doorgang belemmeren. Doorgaande fietsers worden hierdoor gedwongen te wachten of over de stoep te rijden. Dit is van negatieve invloed op de verkeersveiligheid en comfort van fietsers en voetgangers.

Doorstroming

Het kruispunt op het Kennemerplein blijft bestaan als *bottle-neck*. Hier komen namelijk de belangrijke verkeersstromen samen: lijnbussen, auto's, vrachtverkeer en fietsers, regionaal en lokaal verkeer, kruist elkaar hier.

Bajonet

De huidige fietsverbinding loopt niet direct maar, via Kennemerplein, Frans Halsplein, Frans Halsstraat en Schoterweg, vormt een bajonet. Deze bajonet blijft als indirecte route bestaan.

Ruimte voor de fiets

De bestaande fietspaden zijn volgens de richtlijnen te smal voor de aantallen fietsers die er rijden. Ter hoogte van de Cronjéstraat is het fietspad op de Schoterweg ongeveer 1,50m, terwijl een breedte van minimaal 2,50m gewenst is.

Samenhang

De verkeersonderdelen van het verkeersplan Stationgebied hangen nauw met elkaar samen. Met het handhaven van de bestaande situatie, en het niet uitvoeren van de plannen voor de Rode Loper, ontbreekt een deel van de samenhang. In dat geval zal een aantal fietsers het inrijverbod van de Jansweg in zuidelijke richting blijven negeren. Verder blijft de bestaande situatie bij de kiss & ride stroken op het Kennemerplein, waar er naast de doorgaande rijstrook richting Staten Bolwerk te weinig ruimte is om comfortabel en veilig met bagage in- en uit te stappen, gehandhaafd.

3 Variant Dolhuysbrug

3.1 Verkeer

Bajonet

Voor een belangrijk deel van het fietsverkeer vanaf het station in noordelijke richting betekent de variant Dolhuysbrug een kortere route. Met deze variant verdwijnt de bajonetbeweging tussen de Kruisweg en stadsdeel Noord. Deze variant sluit naadloos aan op Rode Loper over de Kruisweg richting binnenstad, en ontsluit de fietskelder onder het Stationsplein en de fietsenstalling in de Smedestraat. In deze variant komt het niet meer voor dat op groen wachtende fietsers doorgaande fietsers de doorgang belemmeren. Dit verbetert de verkeersveiligheid en comfort van fietsers en voetgangers.

Bereikbaarheid Cronjé en Dolhuys

De krappe bestaande eenrichtingsfietspaden worden ontlast. Fietsverkeer dat vanaf het zuiden de Cronjé als bestemming heeft, wordt al bij het Kennermerplein gescheiden van het doorgaande fietsverkeer richting Noord. Hierdoor verbetert de bereikbaarheid van de Cronjé. Daarnaast verbetert de Dolhuysbrug de bereikbaarheid van het Dolhuys.

Ontvlechting

Door de aanleg van de Dolhuysbrug kruisen de noord-zuid gerichte fietsers de bestaande busroute tussen Kennemerbrug en Jansweg niet meer. Dit zorgt voor een betere doorstroming van lijnbussen en fietsers;

Doorstroming

De oversteekplaatsen voor fietsers tussen de Kruisweg en Haarlem Noord over de bolwerken kunnen met deze variant meer gebundeld worden; in de plannen voor het Stationsplein is hiermee rekening gehouden. Dat komt de doorstroming voor het overige verkeer op de Bolwerken ten goede.

3.2 Inpassing

Bij de inpassing van de variant Dolhuysbrug spelen uitgangspunten op het vlak van vormgeving van het fietspad, het beschermd stadsgezicht, bomen, het Dolhuys en de vormgeving van de brug een rol.

Vormgeving fietspad

Het fietspad krijgt, gezien de verwachte hoge intensiteiten, een breedte van minimaal 3,5m met een aanliggend trottoir met een breedte van minimaal 2m. Om het comfort, de veiligheid en de directheid te bevorderen krijgt de verbinding een gestrekte ligging tussen de Kruisweg en de Kennemerstraat. Fiets- en voetpad liggen langs elkaar om het risico van ‘oneigenlijk gebruik’, bijvoorbeeld voetgangers die over het fietspad lopen, te verkleinen. Er wordt rekening gehouden met schrikruimte tussen fietspad en vaste objecten als gebouwen en brugleuning. De nota Ruimtelijke Kwaliteit zegt over gebieden die vallen in de categorie Stedelijk Groen, met een beschermd regie, zoals de Bolwerken: ‘In (stads)parken toepassing halfverharding of (afgestrooid) asfalt op paden’. Voor de Kennemerstraat wordt geopteerd voor een fietsstraatprofiel.

Beschermd stadsgezicht en bomen

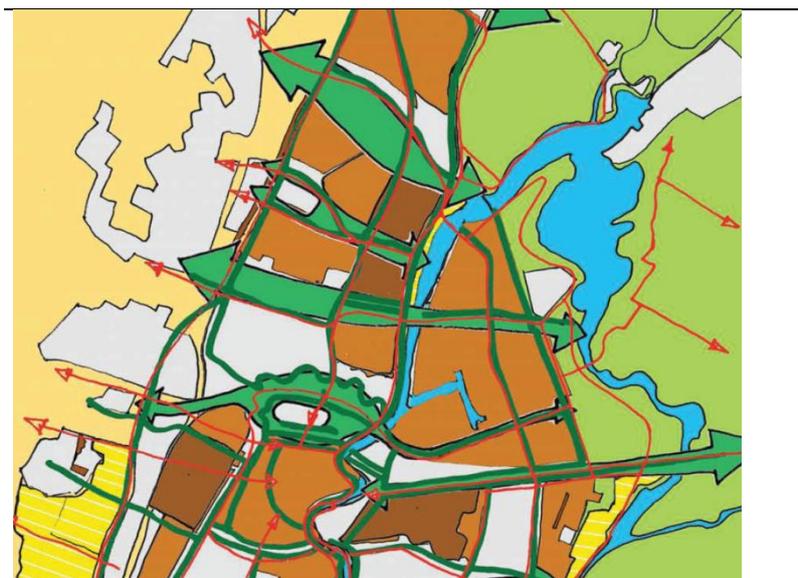
De Bolwerken hebben de status ‘beschermd stadsgezicht’. Uitgangspunt bij het ontwerp van het fiets-/voetpad is dat de kroon van bomen gevrijwaard blijft van verharding: als een fiets-/voetpad te dicht bij een boom wordt aangelegd beschadigt de fundering de wortels. Vele

bomen in de Bolwerken, ook in de nabijheid van variant 1, hebben de status monumentale boom. De variant Dolhuysbrug in relatie tot de bomen in de bolwerken is weergegeven in afbeelding 2.



Afb. 2 De variant Dolhuysbrug (gele stippellijn) ten opzichte van bomen (groen) en monumentale bomen (rood)

Opgenomen in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009, krijgen zij extra bescherming. In beginsel wordt er voor monumentale bomen geen kapvergunning afgegeven, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of andere uitzonderlijke situaties. Alleen in een uiterste geval kan worden bezien of een monumentale boom kan worden verplant. De Bolwerken behoren tot de Hoofdbomenstructuur uit het Groenstructuurplan 2020 (zie afbeelding 3). De Bolwerken hebben geen monumentale status, zoals het Kenaupark.



Afb. 3 Haarlemse Hoofdbomenstructuur (bron: Groenstructuurplan 2020)

Dolhuys

Deze variant loopt aan de oostzijde langs het Dolhuys, waar nu een eigen weg loopt. Deze weg wordt gebruikt door bezoekers van het Museumcafé en de binnentuin en ladend en lossend verkeer. Daarnaast worden er tegen de buitenmuur fietsen geparkeerd. Hier de fiets-/voetverbinding projecteren heeft gevolgen voor deze functies; ze zullen verplaatst moeten worden of in harmonie met variant 1 ingepast moeten worden.

Vormgeving van de brug

Op de beoogde plek van de Dolhuysbrug is er in de Bolwerken sprake van een hoogteverschil tussen de noordelijke en de zuidelijke oever van de Schotersingel. Voor fietsers worden in het basisontwerp de voor hen geldende richtlijnen voor hellingspercentages gehanteerd, om veilig en comfortabel fietsen mogelijk te maken. Er is ontwerpvrijheid in het kiezen van de uitstraling van de brug. De recent aangelegde bruggen over de Bolwerken (Kloppersingel en de Kinderhuissingel) kregen een hedendaagse, lichte uitstraling (zie afbeeldingen 4 en 5). Voor deze locatie is een klassiek vormgegeven brug wellicht passender. Deze brug ontsluit immers het historische Dolhuys, doorsnijdt een relatief groot deel van de bolwerken en zorgt ervoor dat een van de voormalige noordelijke ontsluitingen van de binnenstad van Haarlem in ere wordt hersteld.



Afb. 4. en 5 De bruggen over de Kloppersingel (boven) en over de Kinderhuissingel

Basisontwerp variant Dolhuysbrug

De uitgangspunten voor het ontwerp van variant Dolhuysbrug leiden tot een basisontwerp, waarbij aan beide zijden van de Schotersingel in totaal 11 bomen verdwijnen, waarvan 5 met de monumentenstatus. Om de bomen zoveel mogelijk te sparen wordt tijdens het ontwerpproces maximaal ingezet op boombehoud. Dit kan door na te gaan of het fiets-/voetpad toch onder de kroon van bomen aangelegd kan worden, bomen verplaatst kunnen

worden, het fiets- en voetgangersgedeelte plaatselijk van elkaar te scheiden of incidenteel het fietspad te versmallen. Dit leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een reductie van het aantal te verwijderen bomen. Voor het zuidelijk deel van de Kennemerstraat wordt geopteerd voor een inrichting tot fietsstraat. Op deze locatie krijgt een brug met klassieke uitstraling de voorkeur.

4 Variant wijkraad Frans Halsbuurt

4.1 Verkeer

Bajonet

In deze variant blijft de bestaande, indirecte bajonetbeweging tussen de Kruisweg en stadsdeel Noord in tact.

Opstelruimten fietsers

Aanleg van het tweerichtingfietspad aan de westzijde van het Frans Halsplein / Kennemerplein betekent dat fietsers richting noord van twee oversteken gebruik gaan maken: aan de oost- en aan de westzijde van het kruispunt. Hierdoor blijft de situatie ontstaan dat op groen licht wachtende fietsers doorgaande fietsers belemmeren. Doorgaande fietsers worden hierdoor gedwongen te wachten of over de stoep te rijden. Dit is van negatieve invloed op de verkeersveiligheid en comfort van fietsers en voetgangers.

Samenhang

De verkeersonderdelen van het verkeersplan Stationgebied hangen met elkaar samen. Met het uitvoeren van deze variant en het niet uitvoeren van de plannen voor de gestrekte Rode Loper, ontbreekt een deel van deze samenhang. In dat geval zal een aantal fietsers het inrijverbod van de Jansweg in zuidelijke richting blijven negeren. Verder blijft de bestaande situatie bij de kiss & ride stroken op het Kennemerplein, waar er naast de doorgaande rijstrook richting Staten Bolwerk te weinig ruimte is om comfortabel en veilig met bagage in- en uit te stappen, gehandhaafd.

Doorstroming

De belangrijkste fietsstroom kruist het kruispunt op het Kennemerplein aan de westzijde. Dit zorgt ten opzichte van de bestaande situatie voor een lichte verbetering van de doorstroming op dit kruispunt, van met name de lijnbussen.

4.2 Inpassing

Bij de inpassing van de variant wijkraad Frans Halsbuurt spelen de vormgeving van het fietspad, parkeerplaatsen en bomen een rol.

Vormgeving fietspad

De huidige eenrichtingfietspaden aan de westzijde van de Kennemerstraat, Frans Halsstraat, Frans Halsplein, Kennemerbrug en Kennemerplein worden in deze variant verbreed tot tweerichtingfietspaden van minimaal 3,5m. De aanliggende trottoirs blijven behouden, aangezien ze nu al een bescheiden formaat hebben. Er wordt rekening gehouden met schrikruimte tussen fietspad en objecten als geparkeerde auto's, gebouwen en bomen. De fietspaden worden in rood asfalt uitgevoerd.

Parkeerplaatsen

In deze buurt is sprake van een hoge parkeerdruk. Op bepaalde plekken zijn parkeerstroken ingericht tot laad-losstroken, gehandicapt parkeerplaatsen en een artsparkeerplaats.

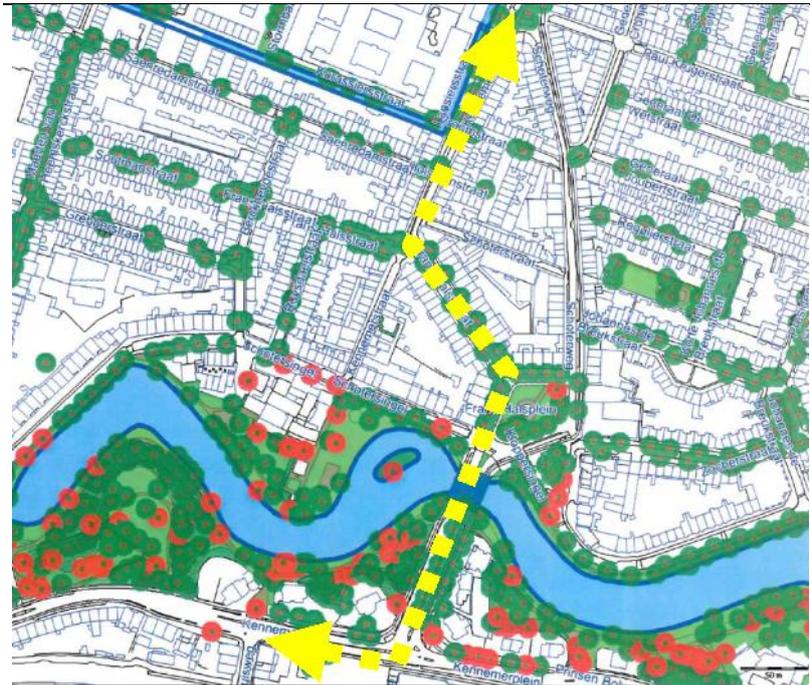
Bomen

Het Kennemerplein, Frans Halsplein en Frans Halsstraat, en de bomen die daar staan, behoren tot de Hoofdbomenstructuur uit het Groenstructuurplan 2020. De boom op de noordoosthoek van het kruispunt op het Kennemerplein heeft een monumentale status

Basisontwerp variant wijkraad Frans Halsbuurt

Aan de westzijde van de Frans Halsstraat en Frans Halsplein verdwijnen door de verbreding van het huidige fietspad naar 3,50m in totaal 14 parkeerplaatsen en 10 bomen. De parkeerplaatsen moeten in de nabije omgeving gecompenseerd worden. Om de bomen zoveel mogelijk te sparen wordt tijdens het ontwerpproces maximaal ingezet op boombehoud. Dit kan door na te gaan of bomen verplaatst kunnen worden. Het lijkt onwaarschijnlijk dat de bomen in de Frans Halsstraat terug kunnen komen.

Op het deel het Kennemerplein, vanaf de Kennemerbrug tot aan het kruispunt bij het station, gaat verbreding van het fietspad van de huidige 2m naar 3,50m ten koste van een strook van 1,5m van de bolwerken. Ter hoogte van de brug wordt rekening gehouden met een brugverbreding of een nieuwe fiets-/voetbrug. Een beletsel daarbij is het de gemeentelijke monumentenstatus van de Kennemerbrug.



Afb. 6 Variant wijkraad Frans Halsbuurt (gele stippellijn) ten opzichte van bomen (groen) en monumentale bomen (rood)

5 Variant opwaarderen bestaande fietspaden

5.1 Verkeer

Opstelruimten fietsers

Op het kruispunt Kennemerplein zit de verkeersruimte aan zijn maximale formaat. Vergroten van de bestaande opstelruimten van fietsers op het Kennemerplein is onmogelijk zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte van andere verkeersdeelnemers. Dit is, gezien de bestaande beperkte ruimte voor voetgangers, lijnbussen, auto's en vrachtverkeer, geen reële optie. Op groen wachtende fietsers zullen doorgaande fietsers blijven belemmeren. Doorgaande fietsers blijven hierdoor gedwongen te wachten of zullen over de stoep blijven uitwijken. Dit is van negatieve invloed op de verkeersveiligheid en comfort van fietsers en voetgangers.

Doorstroming

Het kruispunt op het Kennemerplein blijft bestaan als *bottle-neck*. Hier komen belangrijke verkeersstromen samen: lijnbussen, auto's en fietsers in noord-zuid en oost-west richting kruisen elkaar hier.

Bajonet

De huidige fietsverbinding loopt niet direct maar, via Kennemerplein, Frans Halsplein, Frans Halsstraat en Schoterweg, vormt een bajonet. Deze bajonet blijft als indirecte route bestaan.

Samenhang

De verkeersonderdelen van het verkeersplan Stationgebied hangen met elkaar samen. Met het handhaven van de bestaande situatie, en het niet uitvoeren van de plannen voor de Rode Loper, ontbreekt een deel van de samenhang. In dat geval zal een aantal fietsers het inrijverbod van de Jansweg in zuidelijke richting blijven negeren. Verder blijft de bestaande situatie bij de kiss & ride stroken op het Kennemerplein, waar er naast de doorgaande rijstrook richting Staten Bolwerk te weinig ruimte is om comfortabel en veilig met bagage in- en uit te stappen, gehandhaafd.

5.2 Inpassing

Binnen deze variant spelen uitgangspunten als de doorstroming van het overig verkeer, de plannen voor het stationsgebied, het handhaven van parkeerplaatsen en bomen een rol.

Vormgeving fietspad

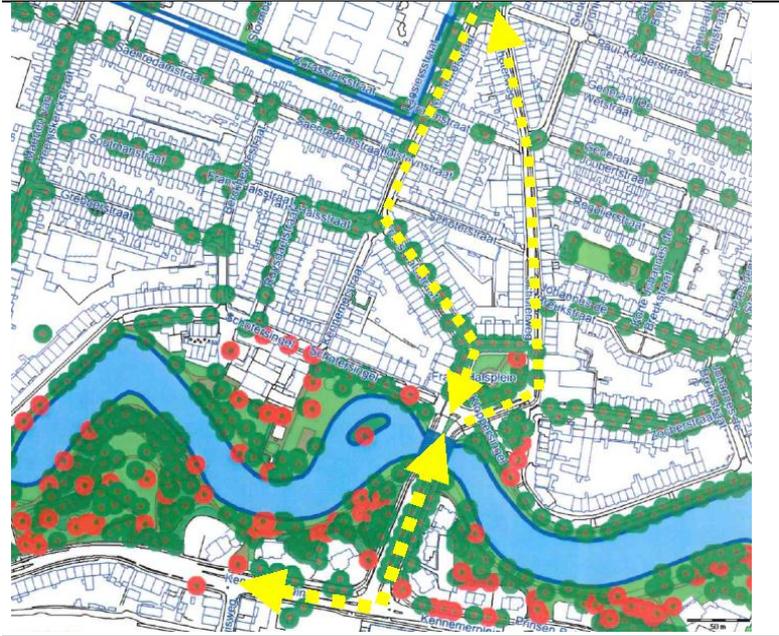
De huidige eenrichtingfietspaden worden in deze variant verbreed tot minimaal 2,5m. De aanliggende trottoirs blijven behouden, aangezien ze nu al een bescheiden formaat hebben. Er wordt rekening gehouden met voldoende schrikruimte tussen fietspad, geparkeerde auto's en vaste objecten als gebouwen en bomen. De fietspaden worden in rood asfalt uitgevoerd.

Parkeerplaatsen

In deze buurt is sprake van een hoge parkeerdruk. Op bepaalde plekken zijn parkeerstroken ingericht tot laad-losstroken, gehandicaptenparkeerplaatsen en een artsparkeerplaats.

Bomen

Het Kennemerplein, Frans Halsplein en Frans Halsstraat, en de bomen die daar staan, behoren tot de Hoofdbomenstructuur uit het Groenstructuurplan 2020. De boom op de noordoosthoek van het kruispunt op het Kennemerplein heeft een monumentale status.



Afb. 7 Variant opwaarderen bestaande fietspaden (gele stippellijnen) ten opzichte van bomen (groen) en monumentale bomen (rood)

Basisontwerp variant opwaarderen bestaande fietspaden

Aan de oostzijde van het Kennemerplein verdwijnen door de verbreding van het fietspad ongeveer 10 parkeerplaatsen. Op het Frans Halsplein, de Schoterweg en de Frans Halsstraat verdwijnen 25 parkeerplaatsen en in de Schoterweg nog twee laad-losplaatsen. Voor de laad-losplaatsen en de parkeerplaatsen dient in de nabije omgeving compensatie gevonden te worden. Verbreding van het fietspad zou tot gevolg hebben dat de langs het fietspad staande bomen op het Kennemerplein, Schoterweg, Frans Halsplein en Frans Halsstraat sneuvelen. In totaal gaat het om ca. 15 bomen, waarvan één met monumentale status. Om de bomen zoveel mogelijk te sparen wordt tijdens het ontwerpproces maximaal ingezet op boombehoud. Dit kan door na te gaan of bomen verplaatst kunnen worden of door incidenteel het fietspad of de schrikruimten tussen fietspad en objecten langs het fietspad te versmallen. Dit leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een reductie van het aantal te verwijderen bomen. Op het deel van het Kennemerplein, vanaf de Kennemerbrug tot aan het kruispunt bij het station, gaat verbreding van het fietspad van de huidige 2m naar 2,50m ten koste van een strook van 0,5m van de bolwerken.

6 Samenvatting en conclusie

Samenvattend: de variant nul-situatie handhaven bespaart geld en groen, maar lost de verkeersknelpunten in het stationsgebied niet op. De variant Dolhuysbrug is het kostbaarst, ook als rekening wordt gehouden met een provinciale bijdrage. Verder is het een opgave deze variant goed in te passen in de groene bolwerken. Er is echter ontwerpvrijheid, zodat het aantal te verwijderen bomen beperkt kan worden. Ook is het mogelijk af te wijken van de hedendaagse uitstraling die de recent over het singel aangelegde bruggen kregen, en te kiezen voor een klassieke uitstraling. Verkeerskundig biedt deze variant het meeste perspectief. De variant wijkraad Frans Halsbuurt is, vanwege de aanleg van een extra brug naast, of verbreding van, de huidige Kennemerbrug, ook relatief kostbaar. Daarbij zullen ook in deze variant bomen verwijderd moeten worden, waarbij onzeker is of ze in de Frans Halsstraat kunnen terugkeren. In deze variant moeten daarnaast nog parkeerplaatsen in de Frans Halsstraat verwijderd en elders gecompenseerd worden. Verkeerskundig biedt deze variant nauwelijks soelaas. De variant opwaarderen bestaande fietspaden is relatief goedkoop, maar betekent dat enige tientallen bomen en parkeerplaatsen elders gecompenseerd moeten worden. Deze variant lost de verkeersknelpunten niet op.

Conclusie is dat de variant Dolhuysbrug, ondanks de kosten, de beste kansen biedt ten aanzien van comfort, directheid, bereikbaarheid, samenhang met de overige plannen voor het Stationsgebied en doorstroming voor langzaam verkeer, autoverkeer en openbaar vervoer. Er zijn goede kansen maximaal in te zetten op boombehoud. Een klassiek brugontwerp behoort tot de mogelijkheden.

Bijlage 7

Redengevende omschrijving Orde 2 panden

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

		geplaatste dakkapel met klauwstukken (waarvan er in november 2006 er één ontbreekt); hoog gecementeerde plint en hanekammen boven de kozijnen; entreeuren met klassieke omlijsting.	
Hooimarkt	24	Sober winkelpand met bovenwoning uit 1902 (met mogelijk oudere kern) twee bouwlagen met een in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; gepleisterde voorgevel met kroonlijst, drie vensterassen op de verdieping, vier op de begane grond; diverse onderdelen vereenvoudigd zoals het pleisterwerk, entreeuren, dakkapel en indeling van de ramen.	B
Hooimarkt	26	In 1944 sterk vernieuwd pand waarbij naar het plan van architect B.Ooms voor de dwarskap een nieuwe tuitgevel werd geplaatst; 2 á 3 bouwlagen met tuitgevel, zadeldak en dwarskap; voorgevel met hoog gecementeerd plint, drie vensterassen, op de kapverdieping twee; entreeur met omlijsting.	B
Jansbrug		Plaatbrug in 1929 gebouwd en ontworpen door de Dienst Openbare Werken in samenhang met de Manegebrug. De kwalitatief hoogwaardige beeldhouwwerk in de stijl van de Amsterdamse School is waarschijnlijk van de hand van de beeldhouwer Theo van Reijn. De situering van de brug over de Nieuwe Gracht met zijn herenhuizen en twee fraaie bruggen was voor de Gemeente Haarlem de aanleiding de brug een rijke vormgeving te geven.	A
Jansweg	1	Zie Prinsenbolwerk 2	
Jansweg	23	Gepleisterd hoekpand. Twee verdiepingen onder een laag mansardedak. Mooie kroonlijst op consoles. Sierankers. Dakkapel met halfroond timpaan. Karakteristiek pand voor de bebouwing aan de Jansweg.	B
Jansweg	25,25R en 25A	Karakteristieke 19 ^{de} eeuwse hoekbebouwing, langere tijd met een buurtcafé, van twee lagen met een kap, vermoedelijk ontstaan uit de samenvoeging van twee panden. Met aan de Jansweg een 6 vensters brede, langgerekte gevel en aan de Parkstraat een smallere 3 vensters brede gevel. Gevelbeeld op puiniveau sterk gemutileerd met betegeling en restanten van oudere kozijnen, op de verdieping gepleisterd en geschilderd met schuifraamkozijnen, aan de Parkstraatkant met T-ramen ter weerszijden van een dichtgezet raam. Eenvoudige kroonlijst met fries (aan de Parkstraatkant met consoles) onder het om de hoek knikkende zadeldak met mastiekdekking en enkele moderne dakramen.	B
Jansweg	32	Woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1895. Twee lagen onder een mansardekap. Oorspronkelijke dakkapel. De ramen op de verdieping zijn vernieuwd. De pui is gedeeltelijk vernieuwd, maar de mooie puiomlijsting is nog aanwezig.	B
Jansweg	34	Zeer goed bewaard gebleven winkel-woonhuis, gebouwd in 1903 als tehuis voor militairen door de architect J. London. Het werd traditioneel vormgegeven in de stijl van de oud-Hollandse Renaissance. Karakteristiek hiervoor zijn de trapgevel, de kruiskozijnen, de aanzet- en sluitstenen en de hoekblokken. Ook de houten pui is uitgevoerd in deze stijl. Opvallend hier zijn de, van gesneden figuren voorziene verdeelstijlen en de gebrandschilderde voorstellingen in de bovenlichten. Deze glazen werden	B

		in 1903 geleverd door J. Sobeli. Ramen en bovenlichten zijn gevuld met glas-in-lood. De gevelstenen zijn wellicht van een oudere datum.	
Jansweg	36	Woonhuis in hoofdopzet daterend uit 1902. Twee lagen onder een schilddak met asymmetrisch topgeveltje. Sobere baksteenarchitectuur die invloed van Berlage laat zien. Goed bewaard gebleven.	B
Jansweg	37	Dit hoge voormalig pakhuis met bovenwoning werd in 1907 gebouwd door de architect J.H. Welsenaar. Het is uitgevoerd in een combinatie van moderne en traditionele elementen. Traditioneel is de toepassing van decoratieve lateien, de timpanen boven de middelste kozijnen en de siertopgevel. Modern is echter de toepassing van verblendsteen voor de topgevel en de Jugendstildetailering in de vestibule. Het pand bestaat uit vier bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Het is goed bewaard gebleven en vanwege zijn hoogte ook een opvallend element in de gevelwand.	C
Jansweg	38	Gaaf bewaard gebleven breed woonhuis gebouwd in 1888. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Oorspronkelijke dakkapel. Baksteen met decoraties in pleisterwerk. Ramen vernieuwd; oorspronkelijke deur nog aanwezig.	B
Jansweg	41	Gaaf bewaard gebleven woonhuis gebouwd in 1900. Drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Dakkapel met timpaan. Baksteen met detailleringen in pleisterwerk.	B
Jansweg	43-45	Twee woonhuizen gebouwd in 1900. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De panden zijn in één bouwstroom gebouwd, maar zijn niet identiek. Met name de detaillering is verschillend en bovendien heeft nr. 45 een houten winkelpui.	B
Jansweg	46-48	Gaaf bewaard gebleven blok van twee gespiegelde herenhuizen. Monumentaal opgezet met pilasters en een zware kroonlijst. Twee lagen onder een schilddak. Kozijnen met afgeronde hoeken.	B
Jansweg	47	Zie Parklaan 59	
Kenaupark	9-9a	Dubbel herenhuus dat in hoofdopzet dateert uit eind 19 ^{de} eeuw. Het pand betreft een verbouwing van een ouder bouwblok dat waarschijnlijk uit twee huizen bestond en dat gebouwd was in 1867. De nieuwe voorgevel werd uitgevoerd in een traditionalistische trant met een afwisseling van gepleisterde gevelvelden, bakstenen strekken en dito speklagen/hoekblokken. Gaaf bewaard gebleven herenhuus dat onderdeel uitmaakt van de historische bebouwing van het Kenaupark en dat door zijn afwijkende detaillering een markante positie inneemt.	A
Kenastraat	2, 4 en 6	Goed bewaard blok van drie aaneengesloten woonhuizen, waarschijnlijk gebouwd in 1887 in sobere classicistische trant; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak; gevels van bruinrode baksteen op laag gecementeerd plint met hanekammen boven de raamkozijnen; totaal twaalf vensterassen met in de as van de voordeuren dakkapellen; brede voordeuren met klassieke omlijsting; westelijke zijgevel met o.a. blindnissen en (latere) brede dakkapel.	B
Kenastraat	5, 5a en 5b	Goed bewaard blok van drie aaneengesloten herenhuizen in eclectische trant uit ca. 1887, in	B

		architectuur aansluitend op de villabebouwing van het Kenaupark; twee bouwlagen met omlopend, steil schilddak met middenplat; symmetrisch opgezette gevels waarbij de middelste gevel risaliserend en iets rijker werd behandeld, met o.a. rondboogkozijnen op de begane grond; centraal op iedere gevel een stenen dakkapel met klauwstukken, timpaan of kroonlijst, en stenen balkon op de eerste verdieping (bij 5b met vernieuwd hek); rijk gedetailleerde gevels met ontlastingsbogen boven de kozijnen en vele details in natuursteen zoals cordonbanden, spekstenen, sluitstenen, lateien e.d.	
Kenaustraart	7 en 9	Markant, vrij goed bewaard blok van twee herenhuizen uit ca. 1880 in classicistische trant; twee bouwlagen met souterrain en kapverdieping onder schilddak; acht vensterassen brede, symmetrisch opgezette voorgevel gemarkeerd door hoekpilasters en zware kroonlijst en risaliserende geveldelen bij de entrees met buitentrap; raamkozijnen met afgeronde bovenhoek met tussen sluitstenen opgesloten hanekammen, eveneens bij de verdiepte entreeportieken; cordonbanden onder de dorpels van de raamkozijnen en hoog gecemnteerd plint ter hoogte van de halve souterrainkozijnen; vernieuwde, te grote, dakkapellen.	B
Kenaustraart	10a en 10r	Redelijk bewaard dubbel pand met beneden en bovenwoningen uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw; twee bouwlagen met geknikt schilddak; zes vensterassen brede voorgevel met op de begane grond per pand twee entreedeuken, middenas per pand met dakkapel en oorspronkelijk met balkon op de verdieping; bruinrode baksteen met contrasterende sluitstenen, cordonband onder de onderdorpels van de verdieping en kroonlijst met fries.	B
Kenaustraart	12 en 14	Vrij goed bewaard dubbel pand met bedrijfsruimte en bovenwoningen uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak; zes vensterassen brede gevel met kozijnen (oorspronkelijk met T-ramen) met getoogde bovendorpels, op de begane grond van nr. 14 met dubbele bedrijfsdeur en van nr. 12 met winkelpui naast de entreedeuken voor de bovenwoningen.	B
Kenaustraart	18	Redelijk bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw; twee bouwlagen met in het voorgeveldakschild omopend zadeldak; twee vensterassen brede vorgevel met kroonlijst met conolses en cordonband; sluitstenen in de hanekammen boven de getoogde bovendorpels; vernieuwde bedrijfsdeur met betonlatei.	B
Kenaustraart	22 en 22r	Vrij goed bewaard dubbel pand met bedrijfsruimte en beneden- en bovenwoningen uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw; twee bouwlagen met kroonlijst en dwars zadeldak; voorgevel tot cordonlijst onder de verdiepingskozijnen gepleisterd in blokverband met omlijsting van de entreedeuken; 22 r met gemoderniseerd winkelraam; centraal geplaatste dakkapel.	B
Kennemerbrug		De huidige Kennemerbrug werd in 1928 ontworpen ter vervanging van de oorspronkelijke brug die iets oostelijker was gesitueerd. De plaatbrug is zowel stilistisch als uitvoeringstechnisch representatief voor	A

		een reeks bruggen van de Dienst Openbare Werken uit die periode aan de voornaamste toegangswegen tot de binnenstad. De brug werd uitgevoerd in een karakteristieke plastisch-kubistische bouwstijl die kenmerkend is voor die tijd.	
Kennemerplein	7 en 9	Dubbele villa in traditioneel zakelijke stijl uit 1927 (met latere uitbreidingen), bouwer/eigenaar W. Swart; twee bouwlagen met hoog schilddak; symmetrisch opgezet met siertopgevels, driedzijdige erkers en entreepartijen met luifel.	B
Kennemerplein	17 en 19	Dubbele villa in traditioneel zakelijke stijl uit 1934, architect Huib Tuninga; twee bouwlagen met hoog zadeldak; symmetrisch opgezette voorgevel, op de verdieping acht vensterassen, op de begane grond vier; entreedeeuren met luifel; uitbouw aan de kopgevels met zadeldak en pergola; metselwerk wit geschilderd.	B
Kennemerplein	21 en 23	Dubbele villa in traditioneel zakelijke stijl uit 1934, architect Huib Tuninga; twee bouwlagen met hoog zadeldak; symmetrisch opgezette voorgevel, op de verdieping acht vensterassen, op de begane grond vier; entreedeeuren met luifel; uitbouw aan de kopgevels met zadeldak en pergola (bij nr. 23 extra groot); metselwerk wit geschilderd.	B
Korte Herenstraat	1 t/m 19	Eenvoudig, wat de hoofdstructuur betreft, goed bewaard blok van boven en benedenwoningen dat als geheel een late invulling is van de in de 17 ^{de} eeuw aangelegde straat en een goede invulling geeft van het profiel; twee bouwlagen met kroonlijst en dwarskap; gevelindeling met twee vensterassen op de verdieping en drie op de begane grond; doorgaande cordonband onder de dorpel van de verdiepingskozijnen; latere wijzigingen als dakkapellen, kozijninvullingen en gevelafwerking en kleur.	B
Korte Herenstraat	4 t/m 16	Eenvoudig, wat de hoofdstructuur betreft, goed bewaard blok van boven- en benedenwoningen dat als geheel een late invulling is van de in de 17 ^{de} eeuw aangelegde straat en een goede invulling geeft van het profiel; twee bouwlagen met kroonlijst en dwarskap; voornamelijk gevelindeling met twee vensterassen op de verdieping en drie op de begane grond, bij nrs 14 en 16 met bredere gevel en omlijsting van de entree; doorgaande cordonband onder de dorpel van de verdiepingskozijnen; latere wijzigingen als dakkapellen, kozijninvullingen en gevelafwerking en kleur.	B
Korte Herenstraat	21	Eenvoudig, in hoofdopzet goed bewaard woonhuis uit het eind van de 19 ^{de} eeuw, goed aansluitend op het bouwblok hier links van, maar in hoogte iets afwijkend; twee bouwlagen met dwarskap; in maatvoering goed aansluitend op de overige bebouwing.	B
Korte Herenstraat	22	Gaaf bewaard bedrijfspand met bovenwoning, sterk vernieuwd in 1923 naar ontwerp van L. Tuijnman; twee bouwlagen met omlopende mansardekap, driedzijdige erker en vernieuwde bedrijfsdeuren; in maatvoering goed aansluitend op de overige bebouwing.	B
Korte Herenstraat	24	Eenvoudig, in hoofdopzet goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning in 1925 gebouwd naar de plannen van H. de Vries; twee bouwlagen met dwarskap driedzijdige erker op de verdieping en (vernieuwde) bedrijfsdeuren op de begane grond; in maatvoering goed aansluitend op de overige bebouwing.	B

Korte Herenstraat	26 en 26a	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning uit het eind van de 19 ^{de} eeuw, in 1958 voorzien van vergrootte bedrijfsdeuren; twee bouwlagen met omlopende mansardekap, centrale dakkapel, kroonlijst en drie T-ramen op de eerste verdieping; in maatvoering goed aansluitend op de overige bebouwing.	B
Kruisweg	2-4-6	Monumentaal driedubbel herenhuis tweelaags uitgevoerd met een souterrainverdieping en gezamenlijk omlopende dakschilden. De drie panden hebben een identieke indeling met telkens een ingangspartij met gepleisterde pilasters, een diep portiek en een hardstenen toegangstrap. Opvallend is de afgeronde hoek van nr. 2 die geaccentueerd wordt door het pleisterwerk met pilasters, het gebogen glas en het balkonnetje. Aan de achtergevel houten serres.	B
Kruisweg	22-24	Twee panden die hoewel niet tegelijk gebouwd al lange tijd een gezamenlijk gebruik hebben en sinds 1928 één pui. Het hoekpand is omstreeks 1889 gebouwd als café met bovenwoning en had een zeer rijke gevel met een indrukwekkende pui. Het is een goed voorbeeld van de oorspronkelijk representatieve bebouwing bij het station. Helaas is veel van de oorspronkelijke detaillering verdwenen. Op dit moment vooral van belang als karakteristieke hoekafsluiting van de Rozenstraat. Het naastgelegen pand is een stuk eenvoudiger, met drie bouwlagen onder een plak dak met een groot overstek. Het witschilderen van beide panden en de grote pui heeft het beeld verder aangetast.	B
Kruisweg	28	de gevel voorzien van een sierlijk attiek. Tot 1939 werd het Hoekpand van drie bouwlagen onder een plat dak. Oorspronkelijk was pand geflankeerd door een karakteristiek hoekpand met torentje. Na de sloop hiervan werd de zijgevel opnieuw ingedeeld en werd tegelijk het pand Rozenstraat 24-26 opgericht.	B
Kruisweg	30-32	Grotendeels symmetrisch dubbel woon-winkelpand. Gebouwd in 1897 als logement-restaurant met een groot voorhuis en kleiner achterhuis. Het voorhuis heeft drie lagen onder een afgeplat schilddak, en het achterhuis twee lagen onder een mansardekap. De kapverdieping van het voorhuis heeft aan weerszijden twee trapgeveltjes. Deze verdieping is asymmetrisch met verschillende dakkapellen waarvan er één is uitgevoerd als een trapgeveltje. Karakteristieke bebouwing vlak bij het station, dat echter is aangetast door de grote en zeer storende pui.	B
Kruisweg	34-36	Hotel Lion d'Or, gebouwd in 1894 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Het pand had destijds een voorgevel van vier vensterassen aan de Kruisweg en strekte zich diep uit aan de Kenastraat. In 1921 werd het pand sterk uitgebreid in dezelfde stijl, waarvoor Kruisweg 34 werd gesloopt. Het karakteristieke hoektorentje werd toen het accent van de middenas. Bijzonder is het feit dat op deze plek met veel wisselende bedrijvigheid sinds de bouw een hotel is gevestigd met bovendien dezelfde naam. Het is een goed voorbeeld van de schaalvergroting die vanaf eind 19 ^{de} eeuw plaatsvond vlak bij het station met vooral horecaetablisementen, uitgevoerd in de stijl van internationaal classicisme. De sterk vereenvoudigde dakkapellen en dakbedekking doen afbreuk aan het	

		beeld.	
Kruisweg	38	Sober woon-winkelpand, waarschijnlijk gebouwd als representatief herenhuis met middenrisaliet. Twee lagen onder een dwars geplaatst mansardedak. Het pand is verder uitgebouwd in de Kenaustraart. In 1899 werd er door de architect Roog een winkelpui geplaatst die nog gedeeltelijk gesloten was. De puiijst is nog intact. Tegenwoordig is de relatie tussen pui en woning verdwenen door een slechte pui-invulling.	
Kruisweg	40	Smal pandje dat gebouwd is als woonhuis en ondanks zijn bescheiden schaal zeer rijk is uitgevoerd. De ramen zijn fraai omlijst en de kroonlijst is voorzien van festoenen. Een souterrain en twee bouwlagen onder een mansardekap gedekt met leien. Storende pui	
Kruisweg	41	Hoekpand, dat nu een geheel vormt met Lange Herenstraat nr 2 en het ertussen gelegen, in 1898 verbouwde pandje. Karakteristiek is de monumentale voorgevel met pilasters en een forse kroonlijst. Vanaf 1967 heeft er echter een reeks verbouwingen plaats gevonden dat het beeld sterk heeft aangetast. In de eerste plaats werd de begane grond drastisch verbouwd, waarbij een onderdoorgang werd gemaakt. Ook de zijgevel werd hierbij sterk gewijzigd. Verder staat er een zeer grote storende dakkapel aan deze kant en tenslotte is het pand geheel geschilderd, waarbij het onderscheid tussen de drie panden aan de lange Herenstraat grotendeels verdween. Desondanks is het pand in hoofdopzet waardevol op deze plek.	B
Kruisweg	43	Woon-winkelpand van twee bouwlagen onder een zadeldak. De pui dateert uit 1928 en is nog grotendeels oorspronkelijk. De gevel is gepleisterd en heeft 4 schuiframen. Karakteristiek en vrij gaaf bewaard gebleven woon-winkelpand aan de Kruisweg.	B
Kruisweg	45	Woon-winkelpand gebouwd in 1903 naar ontwerp van de architect J.C. van den Berg. Drie lagen onder een plat dak bekroond met kantelen. Plastische gevel met sierdetails in baksteen en natuursteen. De ramen zijn vereenvoudigd. De pui werd in 1936 aangepast toen het pand op de begane grond bij de naastgelegen muziekwinkel werd gevoegd.	B
Kruisweg	47	Woon-winkelpand gebouwd in 1898 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Twee lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Gemetselde dakkapel. Baksteen met sierdetails in natuursteen. Vernieuwde ramen. Zeer storend is de pui die uit de rooilijn is geplaatst en geen relatie meer heeft met de rest van het pand.	B
Kruisweg	51	Gaaf bewaard gebleven woon-winkelhuis gebouwd omstreeks 1890. Drielaags opgezet met afgeplat omlopend schilddak. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en heeft een authentieke winkelpui. De gemetselde pilasters met zandstenen details tussen de ramen geven de gevel plasticiteit. De dakbedekking is vervangen door mastiek. Oorspronkelijke dakkapel.	B
Kruisweg	55	Gepleisterd hoekpand van twee lagen onder een afgeplat schilddak. Het is een goed voorbeeld van de overgang tussen woonhuis en winkel-woonhuis zoals die eind 19 ^{de} eeuw wel meer aan de Kruisweg plaatshad. Karakteristiek hiervoor is de relatief kleine winkelpui. De gevelbekleding van de pui is armoedig met grijze tegels.	B

Kruisweg	57	Markant en rijk uitgevoerd hoekpand van drie lagen onder plat dak met, in Haarlem weinig voorkomende, bolle dakschilden met oeil de boeuf. Het pand is in de loop der tijd vereenvoudigd. Zo verdween het karakteristieke hoekbeeindiging, de bakstenen gevel met detailleringen in natuursteen werd monochroom overgeschilderd en de leien werden vervangen door mastiek. Verder verdween het hoekbalkon. En tenslotte werden de fraaie afgeronde etalageramen vervangen door eenvoudiger rechte ramen. Ondanks de aanpassingen is het pand nog steeds een goed voorbeeld van een woon-winkelpand uitgevoerd in de rijke stijl van het internationaal classicisme zoals dat eind 19 ^{de} eeuw in dit gedeelte van Haarlem werd toegepast.	B
Kruisweg	58	Gaaf bewaard gebleven woonhuis van twee lagen onder een mansardekap. Kroonlijst met consoles. Dakkapel met timpaan. T-ramen. Markante rollaag met afgeronde hoeken. Opvallend is het feit dat dit woonhuis vrijwel als enige aan de Kruisweg niet is verbouwd tot winkel-woonhuis.	B
Kruisweg	60-60a	Dubbel woon-winkelhuis gebouwd in 1901, was oorspronkelijk geheel symmetrisch. Drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild gedekt met gesmoorde kruispannen. Redelijk bewaard gebleven met een aantal kleine verstoringen die de symmetrie hebben aangetast, maar met name de puizone is zeer storend. Deze heeft weinig kwaliteit maar vooral de pui van nr. 60a die een geheel vormt met nr. 62 zorgt voor een onlogisch beeld.	B
Kruisweg	61	Gaaf bewaard gebleven woonhuis, dat tegenwoordig gedeeltelijk als kantoor in gebruik is. Gebouwd in 1888 naar ontwerp van de architect J.C. Kruseman. Drie lagen onder een flauw hellend mansardedak. De gevel is wit geschilderd. Op de verdieping een fraai uitgewerkt erkertje. De puiindeling dateert uit 1933	B
Kruisweg	62	Eenvoudig woon-winkelpand, in hoofdopzet daterend uit 1923. Drie bouwlagen onder een plat dak met groot overstek. Gevel in metselwerk met siermetselwerk in gele steen. Zeer storende pui die één geheel vormt met die van 60a.	B
Kruisweg	63	Gaaf bewaard gebleven woonhuis, tegenwoordig in gebruik als kantoor. Twee lagen onder een schilddak. De gevel is in baksteen met details in natuursteen. Op de verdieping boogvelden met siermetselwerk. Bijzondere dakkapel met torentje.	B
Kruisweg	65-67	Het hoge en sober-voornaam vormgegeven pand werd in 1907 gebouwd als onderdeel van het bisschoppelijk paleis aan de Nieuwe Gracht. De architect is waarschijnlijk A.W. Brüning. De voorgevel heeft een hardstenen plint en een ingangsportiek met spitsboog. Op de verdieping gekoppelde vensters met hardstenen raamstijlen. Een afgeplat omlopend schilddak met leien. De achtervleugel heeft een neogotische huiskapel.	B
Kruisweg	68- 68a-b	Zie Parklaan 15	
Kruisweg	69	Goed bewaard gebleven monumentaal hoekpand en onderdeel van een complex van panden in bezit van het bisdom, waar ook het bisschoppelijk paleis op de	B

		Nieuwe Gracht deel van uitmaakt. Het is een sober, maar mede door zijn omvang monumentaal pand van twee bouwlagen onder een U-vormige mansardekap. De gevels in baksteen hebben grote (deels vernieuwde) zesruiters en aan de Kruisweg een mooi omlijste entree. Lange tijd was er aan de Nieuwe Gracht een deur, maar deze werd in 1967 verwijderd.	
Kruisweg	70b-d	Goed bewaard gebleven dubbel woon-winkelhuis met oorspronkelijk gespiegelde gevels. Drie lagen onder een plat dak met overstek. Gevels in baksteen met sierdetails als speklagen, aanzet- en sluitstenen. Op de verdieping twee balkonnetjes. Op nr 70d is de oorspronkelijke pui nog grotendeels bewaard gebleven.	B
Kruisweg	72	Markant woon-winkelpand dat in hoofdzaak dateert uit 1930 toen het bestaande pand, een fraai en monumentaal herenhuis ingrijpend werd verbouwd. De voorgevel werd geheel gewijzigd, kreeg een schijnkap en werd verbreed. De rest van het pand, inclusief de kap bleef echter intact, wat aan de achterzijde nog goed zichtbaar was. Het ontwerp hiervoor was van de amsterdamse architect W.H.M. Blaisse die al eerder voor de firma Lippits een winkelpand had ontworpen. De voorgevel is symmetrisch opgebouwd en is sterk horizontaal geleed in een vormgeving die aansluit bij de Amsterdamse School. Een bijzonder gebouw, zowel vanwege de bijzondere voorgevel als vanwege het feit dat deze als een schil voor een bestaand herenhuis is gezet.	B
Lange Herenstraat	2	In hoofdopzet redelijk bewaard bedrijfspand, in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak.	B
Lange Herenstraat	6	In hoofdopzet goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning, in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan	B
Lange Herenstraat	10	Wat de verdieping betreft goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning, oorspronkelijk uit het eind van de 19 ^{de} eeuw; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap, drie vensterassen met schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel; kroonlijst met consoles.	B
Lange Herenstraat	14	In hoofdopzet goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het eind van de 19 ^{de} eeuw of begin 20 ^{ste} eeuw; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en, deels weggetimmerde kroonlijst; drievensterassen met schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel op de verdieping en aardige winkelpui op de begane grond; metselwerk oneigenlijk wit geschilderd.	B
Lange Herenstraat	16	Deels goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en, deels weggetimmerde, kroonlijst; centraal geplaatste dakkapel met timpaan; drie vensterassen met traditionele	B

		schuifraamkozijnen op de verdieping; begane grond verrommeld en metselwerk oneigenlijk wit geschilderd.	
Lange Herenstraat	22-24	Wat de verdieping betreft gaaf bewaard dubbel bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en gootlijst met een vakverdeling versierd fries; totaal zes vensterassen met schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpels en T-ramen; bij nr. 22 met dakkapel met klauwstukken en getoogde bovendorpel; begane grond deels verrommeld en oneigenlijk licht geschilderd.	B
Lange Herenstraat	26	Deels gaaf bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en kroonlijst en eenvoudige dakkapel; in blokverband gepleisterde gevel van drie vensterassen breed, met op de begane grond gekoppelde entreedeuren en grote bedrijfsdeur.	B
Lange Herenstraat	28	Redelijk bewaard bedrijfspand met bovenwoning in 1920 verbouwd; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en vanuit de voorgevel opgetrokken dakkapel en driezijdige erker op de eerste verdieping.	B
Lange Herenstraat	38	Vrij goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het begin van de 20 ^{ste} eeuw; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en vanuit het midden van de gevel in baksteen opgetrokken dakkapel met trapgeveltje; drie vensterassen brede gevel met traditionele schuifraamkozijnen met ontlastingsboog en roedeverdeling in de bovenlichten; vernieuwde bedrijfsdeuren.	B
Lange Herenstraat	40	Goed bewaarde dubbelwoning uit het eind van de 19 ^{de} eeuw; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en kroonlijst met consoles, twee dakkapellen met timpaan; vier vensterassen brede gevel met zware sluitstenen in de hanekammen; het rechter deel mog met de originele T-ramen en roedeverdeling in het dakkapelraam.	B
Lange Herenstraat	42	Vrij goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap met kroonlijst met consoles en dakkapel met timpaan; drie vensterassen brede gevel; raamkozijnen op de verdieping met licht getoogde bovendorepl; gevel oneigenlijk wit geschilderd.	B
Lange Herenstraat	44	Goed bewaarde boven- en benedenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap gootlijst en gemoderniseerde dakkapel; gekoppelde raamkozijnen en gekoppelde entreedeuren op de begane grond; drie vensterassen op de verdieping; alle kozijnen met ontlastingsbogen met siermetselwerk in de spaarvelden.	B
Lange Herenstraat	46	In hoofdopzet goed bewaard bedrijfspand met	B

		bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap, kroonlijst en dakkapel; drie vensterassen brede gevel met oneigenlijke roedeverdeling in de ramen en dakkapel.	
Lange Herenstraat	48	Op hoofdlijnen in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en kroonlijst; kozijnindelingen vernieuwd met kunststof en dakkapellen met oneigenlijke verhoging.	B
Lange Herenstraat	50	In hoofdopzet goed bewaard pand uit ca. 1900, in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap, kroonlijst en centrale dakkapel; vier vensterassen op de verdieping van raamkozijnen met T-ramen; op de begane grond oorspronkelijk met vijf kozijnassen met o.a. twee entree-deuren, waarvan er één in 1975 kwam te vervallen; gevelmetselwerk oneigenlijk wit geschilderd en onjuiste kleurstelling van kozijnen en kroonlijst.	B
Manegebrug		De Manegebrug, gelegen over de Nieuwe Gracht, werd gebouwd in 1929 door de Dienst Openbare Werken. De bouw vond tegelijk en in samenhang plaats met de verderop gelegen Jansbrug. Hoewel de Manegebrug aanzienlijk eenvoudiger is uitgevoerd dan de Jansbrug vormt het dankzij de aparte ornamentele vormgeving van de eindkolommen en de middenpijler toch een monumentale afsluiting van de Nieuwe Gracht.	A
Nieuwe Gracht	6-8	In 1989-1990 sterk vernieuwd appartementencomplex in woonblok van twee bouwlagen met afgeplat zadeldak en kroonlijst en moderne loggia in het dak; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen; moderne bedrijfsdeur.	A
Nieuwe Gracht	10	In 1989-1990 sterk vernieuwd traditioneel woonhuis van twee bouwlagen met zadeldak en kroonlijst en dakkapel; drie ramen brede gevel met op de verdieping T-ramen.	A
Nieuwe Gracht	12	Bedrijfspannend met bovenwoning van twee bouwlagen met kroonlijst en zadeldak met dakkapel; voorgevel gepleisterd en met moderne kozijnen.	A
Nieuwe Gracht	14	Gaaf bewaard vroeg 20 ^{ste} -eeuws woonhuis van twee bouwlagen met in het voorgeveldakschild omlopend geknikt zadeldak met dakkapel; traditioneel opgezette drie ramen brede bakstenen voorgevel met natuursteendetails zoals plint, sluitstenen, geprofileerde waterlijsten en frieslijst met consoles; traditionele schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel en bovenlichten met glas-in-lood.	A
Nieuwe Gracht	16	Als R.K. Jongensschool gebouwd in 1912, architect C.L.M. Roberts; symmetrisch opgezet in twee bouwlagen met hoog schilddak en centrale middenrisaliet in drie bouwlagen met vooruitspringend schilddak en twee zijrisalieten met siertopgevel; geprononceerde gootdaklijst op consoles; roodbruin metselwerk op hoog natuurstenen plint en natuurstenen spek- en sluitstenen; tegeltaleaux met naam- en jaaraanduiding; traditionele houten kozijnen met karakteristieke roedeverdeling.	A
Nieuwe Gracht	26-28	Gaaf bewaard dubbel woonhuis, 19 ^{de} eeuw of begin 20 ^{ste} eeuw; twee bouwlagen met zware kroonlijst en schilddak met rode pannen; zes ramen brede gevel met	A

		getoogde kozijnen met op de verdieping T-schuiframes; bakstenen gevel met klein plint en speklagen ter hoogte van de dorpels en sluitstenen in de hanenkammen; symmetrisch geplaatste voordeuren in portiek.	
Nieuwe Gracht	32	Traditioneel woonhuis waarvan in 1934 de voorgevel sterk vernieuwd is, vermoedelijk oudere kern; twee bouwlagen met kroonlijst met zadeldak en drievaks dakkapel; schuifraamkozijnen met roederamen en voordeuromlijsting uit 1934.	A
Nieuwe Gracht	40	Bedrijfspannend met bovenwoning, vroeg 20 ^{ste} eeuws; twee bouwlagen met kroonlijst met consoles, geknikt zadeldak omlappend in het voorgeveldakschild met drievaks dakkapel; onderste deel voorgevel vermoedelijk gewijzigd met vernieuwd metselwerk en puibalk met brede bedrijfsdeuren entree; eerste verdieping met drie schuifraamkozijnen met hanenkammen met sluit- en spekstenen.	A
Nieuwe Gracht	60	Markant herenhuis uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw in eclectische trant; drie bouwlagen met schilddak met centraal geplaatste dakkapel, vier vensterassen brede, rijk gedetailleerde gevel; rode baksteen op hoog hardstenen plint met natuurstenen cordonbanden, sluitstenen, vlakvullingen e.d.; gootlijst op consoles en dakkapel met gebroken timpaan; raamkozijnen met T-ramen en entree met oorspronkelijke voordeur.	A
Nieuwe Gracht	88-94	Gaaf bewaard gebleven blok van vier voornamen herenhuisen uit 1888 in neorenaissancestijl, met een gevarieerde indeling met diverse sierdetails, risalieten met topgevels, balkons en portiekingangen; voornamelijk opgebouwd uit twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nr. 88 afwijkend met een meer robuust karakter en een opbouw van drie lagen onder een schilddak	A
Nieuwe Gracht	96	Gaaf bewaard, breed opgezet herenhuis uit het midden van de 19 ^{de} eeuw in neoclassicistische stijl; zes vensterassen brede gevel, opgebouwd uit twee lagen met een flauw schilddak; begane grond verdieping en middenrisaliet met stucwerk in blokverband; kroonlijst met fries met smalle vensterstroken en timpaanbekroning op de risaliet; raamkozijnen eerste verdieping met geprofileerde omlijsting en rondboograam in de risaliet.	A
Nieuwe Gracht	98	Van oorsprong 18 ^{de} eeuws pand van twee bouwlagen met kap verbouwd tot symmetrische vijf ramen brede voorgevel met schilddak en siertrapgevel in het midden; puize gemoderniseerd; eerste verdieping met frieslijsten; siermetselwerk onder de kozijnen en onder de goot met opengewerkte consoles, metselwerk met segmentbogen boven de kozijnen met siermetselwerk in de boogvelden en natuurstenen sluitstenen en speklaag.	A
Nieuwe Gracht	106-108-110	Gaaf bewaard, half vrijstaand dubbel herenhuis uit 1875 in neorenaissancestijl, architect A. van der Steur; drie bouwlagen, waarvan de begane grond verdieping als basement is behandeld, kapverdieping met omlappend schilddak met middenplaat; voorgevel met vier vensterassen waarvan de twee linker en de ene rechteras risaliserend zijn behandeld; rechterzijgevel met vier vensterassen en ter hoogte van de eerste verdieping een veranda; kozijnen van eerste en twee verdieping met getoogde bovendorpel; rijke detaillering	A

		met cordonbanden, kroonlijst; sluitstenen, speklagen, borstweringpanelen e.d. ; uitbouw aan de rechterzijde van later datum.	
Nieuwe Gracht	112-114	Evenwichtig woonblok van twee beneden- en twee bovenwoningen, bouwjaar waarschijnlijk 1902, drie bouwlagen symmetrisch opgezet met licht risaliserende hoektraveeën met de gekoppelde voordeuren met in de as hiervan raamkozijnen op de verdiepingen; gekoppelde raamkozijnen op de begane grond en eerste verdieping van het niet risaliserende deel; metselwerk op gecementeerd plint met hanenkammen boven de kozijnen met sluit- en eindstenen, speklagen; gootlijst op ranke kleine consoles.	A
Nieuwe Gracht	116	Goed bewaard gebleven tweelingpand van twee bouwlagen met zadeldaken; achterhuis aan de Rolsteeg. De voorgevel is gepleisterd	A
Nieuwe Gracht	118	Goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het eind van de 19 ^{de} eeuw; drie bouwlagen met een in 2001 toegevoegde mansardekap; drie vensterassen brede gevel met op de begane grond brede bedrijfsdeur en entreedeur; gevelmetselwerk in rode steun met contrasterende speklagen, cordonband en sluitstenen in de hanekammen; sterk uitstekende gootlijst op consoles en fries.	A
Nieuwe Gracht	120-122	Goed bewaarde eenvoudige dubbele woning, eind 19 ^{de} eeuw, twee bouwlagen met geknikt schilddak; begane grond vijf kozijnassen, verdieping vier; dakkapel met klauwstukken in de as van de gevel; alle kozijnen met getoogde bovendorpel en gepleisterde hanekam; schuifraamkozijnen met T-ramen; rood metselwerk met contrasterende cordonband onder de onderdorpel van de verdiepingskozijnen en kroonlijkst met fries.	A
Noorderbrug		De Noorderbrug werd in 1880-1881 gerealiseerd door de stadsarchitecten J.E. van den Arend en Jacques Leijh. Eerstgenoemde kreeg in 1880 eervol ontslag waarna zijn opvolger Leijh de bouw van de brug overnam. Afgezien van enkele kleine veranderingen en behoudens de vier lantaarnpalen op de hoeken van de brug die niet werden gerealiseerd, werd de brug uitgevoerd volgens de tekeningen van Van den Arend. De brug vormt een wezenlijk en onlosmakelijk onderdeel van de landschappelijke parkaanleg van J.D. Zocher.	A
Parklaan	1	Rijk geornamenteerd herenhuis gebouwd in 1891 naar ontwerp van G. Blancke in de stijl van de neo-rennaissance. Karakteristiek is de opzet met een bakstenen gevel met natuurstenen detaillering. Opvallend is vooral het fraaie beeldhouwwerk met diverse florale motieven. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een schilddak. De voorgevel is voorzien van luiken en heeft nog de oorspronkelijke deur. De boogvelden op de verdieping zijn ingevuld met reliëfs. De gevel is opgetrokken met een topgeveltje. De links op het herenhuis aansluitende uitbouw werd recentelijk vervangen door nieuwbouw.	B
Parklaan	3-5-7	Rij van drie woonhuizen, ieder van vier vensterassen breed. Twee bouwlagen onder een schilddak met philibertspanten. Sobere herenhuizen met als enig accent de deuroplijstingen en de lijst met consoles. De oorspronkelijke kleine dakkapellen zijn vervangen door grotere die afbreuk doen aan beeld. Ook de kozijnen zijn	B

		grotendeels vervangen.	
Parklaan	4	Dubbel herenhuis van twee verdiepingen onder een schilddak. De voorgevel is sober, maar karakteristiek voor dit type huizen aan de Parklaan. De kap is behoorlijk aangetast door twee zeer grote dakkapellen aan de zijkant.	B
Parklaan	6	Dubbel herenhuis gelegen op een dubbelbreed perceel. Aan de voorkant een kleine tuin naast de hoofdbouw. Oorspronkelijk was dit een enkel woonhuis. Eind 19 ^{de} eeuw, toen het huis vermoedelijk werd gebouwd, was dit gedeelte van de Parklaan nog niet zo dicht bebouwd. De halfvrijstaande ligging en de wat wonderlijke plattegrond zijn karakteristiek voor de bebouwing van dit gedeelte van de Parklaan uit deze periode.	B
Parklaan	8a	Voormalig ziekenhuisje gebouwd omstreeks 1880, nu in gebruik als woonhuis. Het werd gebouwd in opdracht van freule A.J.M Teding van Berkhout en was bestemd voor de opvang van epileptische vrouwen. Het werd uitgevoerd in een historiserende stijl met invloeden van de chaletstijl. Karakteristiek is onder meer de topgevel aan de straatzijde met siermetselwerk. In de loop van de tijd verloor het object zijn oorspronkelijke functie en werd in gebruik genomen als woonhuis.	B
Parklaan	9	Woonhuis, gebouwd in 1898 door J.H. Welsenaar. Het pand is vrij smal en heeft drie verdiepingen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De voorgevel is rijk gedecoreerd met diverse neo-rennaissance motieven en is gaaf bewaard gebleven. Met name de dakkapel is zeer rijk als een kleine topgevel met timpaan en voluten.	B
Parklaan	10-12-14	Rij van drie herenhuizen, waarbij de nrs. 10 en 12 zijn opgevat als een geheel en nr. 14 apart maar volgens hetzelfde principe vormgegeven. Het blok is monumentaal opgezet met diverse neorenaissance detailleringen. Het heeft een souterrain, twee verdiepingen en mansardekap. De kap is aangetast door de aangebrachte loggia's. De ingang heeft telkens een extra accent gekregen doordat de voorgevel ter plaatse risaleert en wordt bekroond door een dakkapel met segmentboog. Op beide zijgevels sluit een langs de straat gelegen bakstenen poortje aan. Extra cultuurhistorische waarde omdat op nr.12 de schrijver Godfried Bomans woonachtig is geweest.	B
Parklaan	11-13	Twee herenhuizen waarvan er één is uitgevoerd met vier vensterassen, en de ander met drie vensterassen. Twee bouwlagen onder een mansardekap. De voorgevels zijn rijk gedetailleerd en goed bewaard gebleven. Opvallend zijn de balkons op fraaie consoles, de zware deur- en raamomlijstingen, de kroonlijst en de dakkapellen met segmentboog. Bovendien zijn op nr. 11 de luiken bewaard gebleven, die vroeger zo veelvuldig voorkwamen aan de Parklaan.	B
Parklaan	14a-b	Blok herenhuizen, waarvan er één is opgezet als dubbel woonhuis. Gebouwd in 1895 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Hoewel ze duidelijk verwant zijn elkaar verschillen ze wat betreft detaillering. Het blok bestaat uit vier bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild, waarbij de eerste verdieping is opgevat als bel-etage.	B

		De voorgevel is rijk gedetailleerd, met een voor eind 19 ^{de} eeuwse bouwkunst typerende contrastwerking tussen de baksteen gevels en de gepleisterde detaillering. Er werden speklagen toegepast, een plint in blokverband, kroonlijsten en segmentbogen en rijk bewerkte dakkapellen. Opmerkelijk zijn de roodgevoegde bakstenen speklagen op nr. 14a. De gevel van 14a wordt ontsierd door zoutuitslag.	
Parklaan /Kruisweg 68	15	Herenhuis gebouwd in 1895 naar een ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Het pand aan de Parklaan bouwde Welsenaar in samenhang met de belendende herenhuizen op de hoek van de Parklaan en de Kruisweg dat een apart bouwblok vormde. Karakteristiek is de opzet met een bel-etage en de toepassing van een representatieve voorgevel met gepleisterde sierdetails zoals in blokverband uitgevoerde hoeklijsten, vensters met pilasterlijsten en timpaan. De oorspronkelijke oeil-de-boeuf zijn vervangen door een moderne dakkapel. Verder is deze gevel goed bewaard gebleven. De gevel aan de Kruisweg is meer aangetast, met name de pui en de raaminvullingen.	
Parklaan	16	Zie Kruisweg 57	
Parklaan	17-19	Twee herenhuizen die waarschijnlijk in één bouwstroom zijn gebouwd met een gespiegelde voorgevel. De nu opvallende verschillen, zoals het pleisterwerk en het balkonnetje op nr. 19 dateren van na 1900. Twee bouwlagen onder een schilddak met Philibertspanten. Sober uitgevoerd, maar karakteristiek voor de bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	18	Klein pandje vermoedelijk uit het tweede kwart van de 20 ^{ste} eeuw. Twee bouwlagen onder een zadeldak. Ver overstekende dakrand. De ramen op de begane grond zijn dichtgezet wat het beeld heeft verarmd en niet passend is bij de representatieve bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	21	Kerkgebouw dat in 1873 in gebruik werd genomen door de gemeente van Baptisten. De bestaande boerderij werd verbouwd en de koestel werd in gebruik genomen als kerkzaal. Het uitwendige karakter bleef deels behouden. De kerkruimte werd sober vormgegeven en bestaat uit een éénbeukige zaal met een spitsbogig tongewelf. In 1876 werd een neogotische voorgevel toegevoegd. Karakteristiek zijn onder meer het sobere siermetselwerk in gele en rode baksteen, twee topgevels met schuine zijden en spitsboogbovenlichten met houten tratering. De gevel fungeert deels als schermgevel doordat de ingang toegang biedt tot een smal steegje van waaruit pas de eigenlijke ingang van het gebouw te bereiken is.	B
Parklaan	24-26	Voormalig paardenstalling en koetshuis met bovenwoningen in hoofdzaak daterend uit 1895. Toenmalig behoren bij Nieuwe Gracht 72. De bakstenen gevel is in de loop der tijd gewijzigd. Zo is de gevel gepleisterd, de dakkapellen sterk vereenvoudigd en de raam- en deurinvullingen gemoderniseerd. Markant is de overbouwde poort aan de linkerzijde.	B
Parklaan	27-29-31	Rij van drie herenhuizen, waarvan er twee zijn gespiegeld. Eenvoudige, maar karakteristieke architectuur aan de Parklaan. Twee bouwlagen onder een flauw zadeldak met Philibertspanten. De kap van nr.	B

		31 is in 1910 gewijzigd in een mansardekap, waardoor de eenheid is verstoord.	
Parklaan	28-30	Dubbel herenhuis uitgevoerd in sobere neo-classicistische vormgeving. De gevels zijn gepleisterd en de voorgevel is symmetrisch ingedeeld met een middenrisaliet. Twee lagen onder een tentdak met vier moderne dakramen en vernieuwde dakpannen. Het pand werd waarschijnlijk omstreeks 1860 gebouwd en behoort daarmee tot de oudere bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	33	Woonhuis van één verdieping onder een mansardekap met karakteristieke dakkapel, in hoofdzaak daterend uit 1918. Het bestaande pandje met naastgelegen schuur werd toen door hetzelfde type woning, alleen een formaat groter vervangen. Zowel qua formaat als qua vormgeving afwijkend van de rest van de bebouwing in de Parklaan.	B
Parklaan	36	Voormalig herenhuis, tegenwoordig in gebruik als uitvaartcentrum. Twee bouwlagen onder een flauw hellende mansardekap. De voorgevel is recent gepleisterd. De pui is, met uitzondering van de hoekpilasters geheel gewijzigd en heeft geen meerwaarde. Desondanks is het pand in hoofdopzet karakteristiek voor de bebouwing aan de Parklaan	B
Parklaan	37	Dubbel woonhuis gebouwd in 1920. Drie lagen onder een plat dak. De gaaf bewaard gebleven voorgevel is opgetrokken in verblendsteen. Op de eerste verdieping een asymmetrisch geplaatste driezijdige erker.	B
Parklaan	39-41	Twee gespiegelde woonhuizen. Twee lagen onder een flauw hellend schilddak. In hoofdopzet goed bewaard gebleven. De voorgevels zijn zwaar gerenoveerd waardoor het historische karakter is aangetast. Rozetankers.	B
Parklaan	43	Representatief herenhuis van twee bouwlagen onder een mansardekap. De hoge voorgevel is gedeeltelijk opgevat als schermgevel. Recentelijk is de bakstenen voorgevel gepleisterd en de raamindeling gewijzigd waardoor het oorspronkelijke karakter is aangetast. Oorspronkelijk lag er naast het pand een steegje dat al snel door een éénlaags bebouwing werd dichtgezet. In 1993 is hier de ingang van het gesitueerd en is de aanbouw met een verdieping verhoogd.	B
Parklaan	47	In 1896 gebouwde werkplaats met bovenwoning. Drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Mooie dakkapel met fronton. De oorspronkelijke toegang tot de werkplaats is vervangen door een moderne invulling die zich slecht verhoudt tot het karakter van de Parklaan.	B
Parklaan	48	Eenvoudig maar goed bewaard gebleven dubbel woonhuis. Twee bouwlagen onder een dwars geplaatst mansardedak. Symmetrisch ingedeelde voorgevel in baksteen met sierelementen. Op de begane grond glas-in-lood in de bovenlichten.	B
Parklaan	49	Hoog woon-winkelpand van vier bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De voorgevel is voorzien neo-rennaissance details zoals speklagen en rondbogen. Zware kroonlijst met consoles. Een oorspronkelijke dakkapel met hijsbalk. Opvallend is de grote plasticiteit van de gevel, vooral door het toepassen van lisenen op de muurdammen. De oorspronkelijke invullingen op de begane grond zijn vervangen en sterk	B

		vereenvoudigd. Ook de ramen zijn gewijzigd.	
Parklaan	50	Smal pandje van twee vensterassen breed. Twee bouwlagen onder een dwars geplaatst mansardedak. De voorgevel is gepleisterd. Mooie kroonlijst boven de voordeur.	B
Parklaan	51-53	Gaaf bewaard gebleven dubbel herenhuis gebouwd in 1895 naar ontwerp van J.H. Welsenaar in de stijl van de neorenaissance. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild met twee siertopgevels. Karakteristiek is onder meer de opzet met bakstenen voorgevels met een hoofdzaak gepleisterde detaillering. Beide woningen hebben een rijkgedecoreerde topgevel met siervazen en een bekronende obelisk.	B
Parklaan	52-54	Dubbel woonhuis met op nr. 54 een overbouwde poort. Twee lagen onder een zadeldak. Mooie dakkapel met timpaan. Sobere maar monumentale baksteenarchitectuur.	B
Parklaan	56	Dubbel woonhuis, in 1900 gebouwd als magazijn met bovenwoning. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Gepleisterde sierdetails, zoals sluitstenen en speklagen. De oorspronkelijke dakkapel is nog aanwezig. Karakteristiek pand voor de bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	58	Dubbel woonhuis, waarvan de voorgevel dateert uit 1891 met een oudere kern. Twee lagen onder een mansardekap. Siermetselwerk. De oorspronkelijke raamdetaillering is verdwenen. Sober maar karakteristiek pand voor de bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	59-61-63-65	Als één geheel opgezet bouwblok, bestaande uit vier herenhuisen, gebouwd omstreeks 1880, waarschijnlijk door de architect Karel Muller. Twee bouwlagen onder een omlopend lessenaarsdak. Het blok werd vormgegeven in Neorenaissance trant, met speklagen, cordonlijsten, geboorte- en sluitstenen. Ook enige invloed van de chaletstijl, te zien aan de sierspanten van de dakkapellen. Het blok onderging in de loop van de tijd enige ingrijpende wijzigingen. Parklaan 59 kreeg door de wijziging tot winkel een breed winkelvenster. Desondanks behield dit pand de markante uitstraling als hoekpand met diverse in het oog springende details.	B
Parklaan	60	Dubbel woonhuis in hoofdopzet daterend uit 1925. Het oorspronkelijke traditionele huis werd toen opgetrokken tot drie lagen onder een plat dak met een erker op de verdieping. De gevel is gepleisterd en heeft een ver overstekende dakrand. In de loop der tijd vereenvoudigd. Het moderne raam op de begane grond doet afbreuk aan het gevelbeeld.	B
Parklaan	62	Woonhuis van drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild gedekt met leien. Dakkapel met timpaan en oren.. Op de verdieping een brede erker. Het raam op de begane grond dateert uit 1972 en kwam in de plaats van openslaande deuren.	B
Parklaan	67	Gaaf bewaard gebleven herenhuis. Twee bouwlagen onder een mansardekap. De dakkapel is opgevat als een topgeveltje en is uitgevoerd in de trant van de chaletstijl. De voorgevel in baksteen wordt gekenmerkt door het gebruik van verschillende soorten siermetselwerk. Schuiframen met glas-in-lood in de	B

		bovenlichten.	
Parklaan	68	Herenhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak met wolfseind met daarvoor een schermgevel met kroonlijst. Kozijninvullingen gedeeltelijk vernieuwd.	B
Parklaan	69	Gaaf bewaard gebleven herenhuis gebouwd omstreeks 1890, uitgevoerd in neo-renaissancetrant met invloed van de chaletstijl. Drie bouwlagen onder een afgeplat omlopend schilddak. De eerste bouwlaag werd uitgevoerd als een hoge in blokverband gepleisterde gevelsokkel, hetgeen de opzet met een bel-étage benadrukt. Gaaf bewaard pand dat door zijn hoogte en karakteristieke a-symmetrische voorgevel met steekkap een markant element is in de historische bebouwing van de Parklaan.	B
Parklaan	70	Herenhuis van twee verdiepingen onder een recent opgetrokken kap. De voorgevel is recent gepleisterd in blokverband. Markant zijn de afgeronde hoeken van de kozijnen. De indeling van de begane grond dateert uit 1978. Ondanks al deze wijzigingen is het pand nog steeds karakteristiek voor de historische gevelwand van de Parklaan.	B
Parklaan	71-73	Blok van twee gespiegelde herenhuizen. Twee lagen onder een groot schilddak. In het dak twee mooie halfronde dakkapellen. Sobere maar monumentale voorgevel in baksteen met kroonlijst. Op de hoeken in het midden gepleisterde lisenen. Opvallend zijn de sluitstenen met ..motief. De ramen op nr. 71 zijn vernieuwd. Verder is het gaaf bewaard gebleven.	B
Parklaan	72	Dubbel woonhuis van drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. In de loop der tijd is het pand sterk aangetast. Zo werd de kap gewijzigd en diverse kozijninvullingen vernieuwd. Desondanks is het pand nog steeds een ondersteunend element in de historische gevelwand van de Parklaan.	B
Parklaan	74	Smal woonhuis van twee verdiepingen onder een afgeplat schilddak. De voorgevel is gepleisterd in blokverband. De ramen met roedenverdeling zijn het laatste kwart van de 20 ^{ste} eeuw aangebracht.	B
Parklaan	75-77	Blok van twee gespiegelde herenhuizen gebouwd in 1871. Al in 1910 werd nr. 75 verbouwd door de architect W.F. Doeglas die er een verdieping tussen zette. De voorgevels met lijstgevel vallen op door het gebruik van gekleurd siermetselwerk. Gepleisterde hoeklisenen. De oorspronkelijke ramen zijn vervangen; op nr. 75 door storende kunststof kozijnen. Dit heeft ook bijgedragen aan het verdwijnen van de samenhang tussen beide panden.	B
Parklaan	76	Dubbel woonhuis van drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Voorgevel gepleisterd in blokverband. Schuiframen met op de begane grond glas-in-lood in de bovenlichten.	B
Parklaan	78	Voormalig pakhuis van een bouwlaag onder een zadeldak met een topgevel aan de Parklaan. Zeer langgerekt pand. Eenvoudige bakstenen voorgevel met vernieuwde invulling op de begane grond.	B
Parklaan	82-84-86	Blok van drie dubbele herenhuizen gebouwd in 1903. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De dakkapel van het middelste pand is opgevat als een topgeveltje en de	B

		verbijzondering benadrukt de symmetrie van het bouwblok. Karakteristieke baksteenarchitectuur uit deze periode met speklagen in gekleurde baksteen en sluitstenen. Op een enkele vernieuwde invulling na, gaaf bewaard gebleven.	
Parklaan	88-90-92	Blok van drie dubbele herenhuizen, waarvan twee met een portiek. Twee bouwlagen onder mansardekappen. Mooie, overstekende kroonlijst. Gaaf bewaard gebleven bouwblok en een goed voorbeeld van de representatieve architectuur aan de Parklaan	B
Parklaan	94	Blok van vier herenhuizen dat in vier fases is gebouwd. Het tweede huis aan de linkerkant werd als eerste gerealiseerd als pakhuis met bovenwoning in 1891. Vier jaar later werden conform dit bestaande pand twee panden naast gezet en werd het complex in gebruik genomen als "Pension Minerva". De drie panden bestaan uit drie bouwlagen onder telkens een mansardekap. De begane grond verdieping is opgezet als basement uitgevoerd in pleisterwerk in blokverband. Weer een aantal jaren later, in 1896 werd het pension uitgebreid met nog een pand. De opbouw was hetzelfde, maar had vier in plaats van drie vensterassen en de kapverdieping is opgetrokken. Later stond het bekend als het Parkhotel. In 1989 werd het hotel ingrijpend verbouwd tot kantoren en appartementen. Dit in samenhang met een aantal panden aan de Nieuwe Gracht. De indeling werd hierbij geheel gewijzigd. De buitenzijde bleef evenwel vrijwel ongewijzigd, met uitzondering van de kapverdieping.	B
Parklaan	98	Klein woonhuis van één bouwlaag onder een schilddak. Lijstgevel. Mooie deuromlijsting en dakkapel met timpaan. Het schaalverschil met de panden in de omgeving doen vermoeden dat het hier een ouder pand betreft dat dateert uit de vroege bebouwing aan de Parklaan, toen nog Achter Nieuwe Gracht geheten.	B
Parklaan	100-102	Blok van twee dubbele woonhuizen. Twee lagen onder een schilddak. Lijstgevel. Op nr. 100 bevinden zich nog zes-ruiters. Sobere maar representatieve baksteenarchitectuur voor de bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	104	Dubbel herenhuis gebouwd in 1892 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Het werd destijds gebouwd op de tuin die hoorde bij Hooimarkt 12. Twee lagen onder een dwars geplaatste mansardekap. De voorgevel is rijk gedetailleerd in de stijl van de Neorenaissance, met timpanen, speklagen geboorte- en sluitstenen. T-vensters met op de verdieping glas-in-lood. Gaaf bewaard gebleven.	B
Parklaan	108-110	In 1912 gebouwd schoolgebouw naar ontwerp L.C. Dumont, de toenmalig directeur Openbare Werken. Het complex bestaat uit een schoolgebouw met een U-vormige plattegrond met daarachter een gymnastieklokaal en een congiërgewoning. De school heeft twee bouwlagen onder een samengesteld schilddak. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en heeft aan weerszijden twee topgevels. Het complex is opgetrokken in een sobere variant de Neorenaissance. Karakteristiek zijn de rondbogen en detailleringen in natuursteen en met name de rijk	B

		versierde ingangspartij. Gaaf bewaard gebleven schoolgebouw, een goed voorbeeld van vroeg 20 ^{ste} -eeuwse overheidsarchitectuur. Bovendien is de stedenbouwkundige situering van het pand bijzonder omdat het midden in de Parklaan is geplaatst.	
Parklaan	137	Zie Friese Varkensmarkt 20	
Parklaan	139	Zie Friese Varkensmarkt 20	
Parkstraat	1	Woon/winkelhuis, ca. 1900, van één bouwlaag met kapverdieping; gemetselde tuitgevel met vlechtingen voor dakschild met overigens plat dak; sobere pui met vereenvoudigde invulling; gemoderniseerd raamkozijn op de eerste verdieping	B
Parkstraat	2 + 2r en 4 + 4r	Deels gaaf bewaard blok van vier boven- en benedenwoningen, uit 1895, van twee bouwlagen met kapverdieping onder schilddak met geknikte kap; gemetselde dakkapellen met timpaan en klauwstukken; kroonlijst op zes-ramen-brede gevel, op de verdieping deels ingevuld met blindnissen; traditionele baksteenarchitectuur met waterlijsten, spekblokken en sluitstenen in de hanenkammen boven de kozijnen; schuifraamkozijnen met T-ramen; entreekozijnen met paneeldeuren.	B
Parkstraat	3	Bedrijfspannend met bovenwoning, ca. 1890, van twee bouwlagen met kapverdieping; mansardekap gedekt met shingles, dakkapel met timpaan; gootlijst op consoles; benedenverdieping gemoderniseerd, eerste verdieping met schuifraamkozijnen (T-ramen), metselwerk met speklagen, sluit- en geboortestenen in hanenkammen met gebogen onderzijde.	B
Parkstraat	5	Woning uit 1910 van twee bouwlagen met plat dak; benedenverdieping gemoderniseerd met behoud van oorspronkelijk deurkozijn; eerste verdieping met schuifraamkozijnen met roedeverdeling in het bovenlicht; daklijst ingesloten tussen twee trapvormig uitgemetselde sierelementen.	B
Parkstraat	6 en 8	Deels gaaf bewaard blok van bedrijfspannend met oorspronkelijk pakhuis, winkel en één woning op de begane grond en één bovenwoning, uit 1892, architect W.F. Doeglas, van twee bouwlagen met kapverdieping onder geknikte kap met de nok evenwijdig aan de straat; gemetselde dakkapellen met timpaan en klauwstukken; kroonlijst met fries op zes-ramen-brede gevel; traditionele baksteenarchitectuur met waterlijsten, spekblokken en sluitstenen in de gebogen rollagen boven de kozijnen; schuifraamkozijnen met deels T-ramen; keramische tegels in de boogvelden; invulling van de raamkozijnen op de begane grond met niet-oorspronkelijke roede-ramen; nr. 6 met winkelpui, eveneens met niet oorspronkelijke roede-ramen.	B
Parkstraat	7a + 7b,c	Eenvoudig, traditioneel woonhuis, oorspronkelijk beneden- en bovenwoning, ca. 1890, van twee bouwlagen met kapverdieping met bij de voorgevel omlappend zadeldak; kroonlijst en gemoderniseerde dakkapel; gevelmetselwerk met hanenkammen boven de kozijnen; gecementeerd plint.	B
Parkstraat	9	Eenvoudig bedrijfspannend met bovenwoning, eerste helft 20 ^{ste} eeuw, twee bouwlagen met kapverdieping achter topgevel met zadeldakaanzet voor een overigens plat dak; geveltop met zwaar dakoverstek; hijsbalk,	B

		traditionele kozijnen en pui over de volle pandbreedte.	
Parkstraat	10 en 12	Dubbel woonhuis, eind 19 ^{de} eeuw, van twee bouwlagen met kapverdieping (dwarskap bij de zijgevel aan de Ripperdasteeg omlopend), nr. 12 met (latere) dakkapel; 3-ramen-brede gepleisterde gevels met kroonlijst en schuifraamkozijnen met grotendeels T-ramen, entreedeuken met omlijsting.	B
Parkstraat	11 en 13	Twee eenvoudig winkelpanden met bovenwoningen, eind 19 ^{de} eeuw, pui van nr. 13 gemoderniseerd; twee bouwlagen met zadeldak en dakkapel; kroonlijst.	B
Parkstraat	14, 16, 18, 18a en 20	Vrij gaaf bewaard blok van vier woningen, met afwijkende rooilijn; twee bouwlagen met kapverdieping, kroonlijst en dakkapel; oorspronkelijk zadeldak van nr. 20 vergroot tot voorgevel- en achtergeveldakschild met plat dak; dakkapellen van nr. 14 en 20 vergroot; entreedeuken met omlijsting en luifel op consoles (bij nr. 16 vereenvoudigd); traditionele schuiframen, oorspronkelijk met T-ramen, deels nog aanwezig.	B
Parkstraat	15	Eenvoudig winkelpand met bovenwoning, eind 19 ^{de} eeuw, pui 1912; twee bouwlagen met zadeldak met dwarskap en moderne dakkapel; kroonlijst en pui met speklagen van geglazuurde steen.	B
Parkstraat	17 en 19	Gaaf bewaard blok van twee woningen, ca. 1895, van twee bouwlagen met kapverdieping onder gezamenlijke geknikte, omlopend schilddak; gemetselde dakkapellen met dakoverstek en klauwstukken; kroonlijst op consoles op zes-ramen-brede gevel, op de verdieping deels ingevuld met blindnissen; traditionele baksteenarchitectuur met waterlijsten, spekblokken en sluitstenen in de hanenkammen boven de kozijnen; schuifraamkozijnen; zijgevel aan de Ripperdastraat behandeld als de voorgevel.	B
Prinsen Bolwerk	2, 4, 6 en 8	Karakteristiek, redelijk gaaf bewaard blok van vier beneden- en bovenwoningen in traditioneel, zakelijke stijl uit 1912 door C. Grootes; gevelrooilijn volgt met verspringingen, afschuiningen en ronding de bocht naar de Jansweg; bouwmasa van twee lagen bij de nrs. 4, 6 en 8, drie lagen bij nr. 2, onder plat dak met voorgeveldakschilden met dakkapel; gootlijst met fors overstek op consoles; traditionele schuifraamkozijnen, deels met glas-in-lood in de bovenlichten; nr. 8 oneigenlijk wit geschilderd; één geheel met Jansweg 1.	A
Prinsen Bolwerk	10, 12 en 16	Karakteristieke, grotendeels gaaf bewaarde, forse drievoudige villa in de zuidelijke gevelwand van het Prinsen Bolwerk, voorbeeld van het eclecticisme uit ca. 1875; twee bouwlagen onder gezamenlijk omlopend afgeplat schilddak, gepleisterde gevels met kroonlijst en fries met verdeelvelden en consoles, blokverband op de hoeken, cordonlijsten en plint, deels, met vakverdeling; 10 traveeën brede gevel, waarvan de middelste vier risaliserend zijn behandeld en boven de kroonlijst nog een attiek kregen waarop een lessenaarsdak aansluit; dit middendeel vorm nr. 12 waarvan de travee met de entree opnieuw risaliserend is behandeld en op de verdieping een, deels vernieuwd balkon op sierconsoles met leeuwenkoppen; traditionele kozijnen, bij nr. 12 met getoogde bovendorpels en extra omlijsting in het stucwerk, grotendeels met de oorspronkelijke T-ramen en nr. 12 tevens met de oorspronkelijke paneeldeur; nr. 10 en 16 met centraal geplaatste dakkapel (timpanen	A

		verdwenen).	
Prinsen Bolwerk	5-7	Redelijk gaaf bewaard dubbel herenhuis 'Villa Louise' uit ca. 1895 van de architecten S. Roog en Jb. Van den Ban, voorbeeld van de voorname bebouwing in de landschappelijke parkaanleg aan de noordzijde van het Prinsen Bolwerk, gebouwd in neorenaissancestijl met elementen van de chaletstijl; symmetrisch opgezet in twee forse bouwlagen met afgeplat omlopend schilddak en siertopgevels die met een steekkap aansluiten op het hoofddak, nr. 5 gedekt met leien; dakkapellen met decoratieve windveren; voorgevel in zes traveeën, waarvan de buitenste twee traveeën risaliserend zijn behandeld, bekroond met siertopgevels met breed overstek op sierspant met ajour-werk en houten, deels vernieuwde, balkons op de eerste verdieping; breed uitkragende goten op houten consoles op de overige gevels; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende speklagen, cordonlijsten, hoekpilasters, siervelden met naamsaanduiding en geboorte- en sluitstenen in de hanekammen; van hardsteen de waterlijst op het plint, de stoepen bij de entreedeuken en lekdorpels onder de raamkozijnen; nr. 5 behield in de kozijninvullingen veel authentieke elementen zoals de entreepaneeldeur met smeedijzeren sierroosters, bovenlichten met glas-in-lood; de overige gevels zijn op dezelfde manier vorm gegeven.	A
Prinsen Bolwerk	24	Redelijk gaaf bewaard pand met boven- en benedenwoning uit 1895 in traditionele stijl met classicistische elementen, architect J.W. Welsenaar; twee bouwlagen met een in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap met moderne dakkapel; voorgevel asymmetrisch opgezet met rijker behandeld risalierend linkerdeel met de oorspronkelijke entreedeuken, waarboven geprofileerde cordonband, raamkozijn op de verdieping met geprofileerde bekroning, speklagen en rijke kroonlijst met consoles; rechterdeel met twee vensterassen iets eenvoudiger met ontlastingsbogen boven de kozijnen, wit geschilderde speklagen en sluitstenen in het rode metselwerk, en kroonlijst zonder consoles; raamindeling, oorspronkelijk met T-ramen, vereenvoudigd.	A
Prinsen Bolwerk	26 en 28	Goed bewaard dubbel woonhuis uit 1935 door H.G. Scholten in traditioneel-zakelijke stijl; twee bouwlagen met zadeldak, nok parallel aan de straat; symmetrisch ingedeelde voorgevel met zware rechte gootlijst; blankhouten entreedeuken uit de bouwtijd onder kleine luifels; grote woonkamerkozijnen als driezijdige erkens behandeld (bij nr. 28 verdween hieruit het kalf); smalle raamvleugels met horizontale roeden; oorspronkelijke dakkapellen met elk vier raamvleugels.	A
Prinsen Bolwerk	36	Goed bewaard pand met boven- en benedenwoning uit 1902, naar ontwerp van J.W. van Sante, in traditionele stijl met renaissancestijl elementen; twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; voorgevel met siertoptrapgevel in de as van de entreedeuken aan de linker zijde; boven de entreedeuken houten balkon op eveneens houten gebogen, consoles bij dubbele deuren op de verdieping; rechter helft met twee vensterassen met ontlastingsbogen boven de kozijnen en siermetselwerk in de boogvelden en gootlijst	A

		op consoles; kleine dakkapel met roederaam uit de bouwtijd; bruinrode baksteen met contrasterende sluitstenen op laag hardstenen plint.	
Prinsen Bolwerk	38	Goed bewaard pand, oorspronkelijk met wagemakerswerkplaats en bovenwoning uit 1905, naar het plan van P.v.d. Berg, in traditionele stijl; twee bouwlagen met een in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap, met centraal geplaatste (vereenvoudigde?) dakkapel; drie vensterassen brede gevel met gootlijst op gedetailleerd fries; gevelmetselwerk met ontlastingsbogen en lateien boven de kozijnen; spekblokken, cordonlijst en speklaag contrasterend met het bruinrode metselwerk; op de begane grond dubbele bedrijfdeur en ter weerszijden de entreedeuren, alle uit de bouwtijd.	A
Prinsen Bolwerk	42	Goed bewaard voorbeeld van een boven- en benedenwoning met bedrijfsruimte in traditionele trant uit 1902; breed opgezette, asymmetrische voorgevel met opvallende topgevel met breed uitgewerkte getrapte tuit op uitgemetselde segmentboog voor een in twee bouwlagen met kapverdieping (zadeldak) opgetrokken, fors pand; gevel in gele verblendsteen met contrasterende sluitstenen, speklagen, cordonbanden, roodverblendstenen siermetselwerk en siersmeedankers; traditionele schuifraamkozijnen, deels met roederaam in de bovenlichten, oorspronkelijke woningtoegangsdeuren, vernieuwde bedrijfsdeuren, rechthoekige erker op de verdieping op sokkel met paneelvelden; segmentbogen boven de kozijnen met verdiepte boogvelden; in de topgevel twee spitsboogramen ter weerszijden van een drielichtsvenster.	A
Prinsen Bolwerk	46	Goed bewaard pand met beneden- en bovenwoning uit 1899 naar ontwerp van A. de Maaker in traditionele stijl met renaissancistische kenmerken; twee bouwlagen met een voorgeveldakschild waar centraal een stenen dakkapel op een licht uitkragend deel van de gevel staat met houten topgeveltje met geprononceerde lijst op consoles (met ter weerszijden moderne dakkapellen); gevelmetselwerk in roodbruine baksteen op hardstenen plint met contrasterende cordonbanden, speklagen en sluitstenen; drie vensterassen brede gevel met ontlastingsbogen boven de kozijnen met siermetselwerk in de boogvelden en rode rollagen; traditionele schuifraamkozijnen met beide entreedeuren in iets verdiept portiek.	A
Prinsen Bolwerk	48	Vrij goed bewaard pand uit ca. 1900, goed aansluitend bij nr. 46, waar het licht risaliserende rechter deel van de voorgevel op aansluit; twee bouwlagen met voorgeveldakschild waar centraal op het linker deel in 1932 een dakkapel is toegevoegd; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende speklagen, sluitstenen en cordonbanden, die bij de raamkozijnen van de begane grond in U-vorm om het kozijn grijpen; op de verdieping hanekammen in rode baksteen, op de begane grond segmentbogen met rollaag in rode baksteen en keramische boogvulling boven de kozijnen.	A
Prinsen Bolwerk	50, 52, 54 en 56	Goed bewaard bouwblok met tweemaal twee boven- en benedenwoningen uit 1900 naar ontwerp van A. de Maaker in traditionele stijl met renaissancistische	A

		<p>kenmerken; twee bouwlagen met steil voorgeveldakschild voor een overigens plat dak met op het licht risaliserende deel van de gevel siertopgevels, bekroond met contrasterende afdeklijst en ruit- en cirkelvormige tuit, die in het eerste geval getrapt aansluit op het metselwerk; geprononceerde gootlijst op consoles onder de dakschilden, waarin dakkapel met lessenaarsdak (alleen nr. 54 met oorspronkelijke indeling); gevelmetselwerk in roodbruine baksteen op laag hardstenen plint met contrasterende, markante omlijsting van de rondbogige entreeportieken, lateien en spek- en sluitstenen; nr. 50 en 52 is het spiegelbeeld van nr. 54 en 56; in de boogveldjes onder de ontlastingsbogen boven de kozijnen siermetselwerk; vensterverdeling in de geveldelen met ruitvormige tuit met gekoppelde schuifraamkozijnen met middendam op de begane grond, drielichts raamkozijn met breed middenraam op de verdieping en tweelichts draairaamkozijn in de geveltop (alleen bij nr. 56 nog oorspronkelijk), met ter weerszijden smalle blindnis; vensterverdeling in de geveldelen met cirkelvormige tuit met drielichtsraamkozijn op de begane grond, tweelichts raamkozijn op de verdieping en tweelichts draairaamkozijn in de geveltop, met eveneens smalle blindnis ter weerszijden; bovenlichten van de schuifraamkozijnen ten dele nog met de oorspronkelijke roedeverdeling.</p>	
Prinsen Bolwerk	58, 60, 62 en 64	<p>Goed bewaard blok van vier woningen uit 1896 naar ontwerp van J.B. Lasschuit in traditionele stijl; twee bouwlagen onder asymmetrisch zadeldak met de nok parallel aan de straat (nr. 60, 62 en 64 met latere, doorgaande dakkapel; per pand drie vensterassen en twee aan twee gespiegeld met de entree deur links of rechts; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende cordonbanden, spek- en sluitstenen, bekroond met kroonlijst met fries met vakverdeling; de kozijnen op de eerste verdieping met hanekam en die op de begane grond met segmentboogvormige ontlastingsbogen; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen op de eerste verdieping en bovenlichten met glas-in-lood op de begane grond; entree deuren deels met de oorspronkelijke paneeldeuren (bij nr. 62 vervangen door moderne deur).</p>	A
Prinsen Bolwerk	66	<p>Goed bewaard woonhuis uit het eind van de 19^{de} eeuw met boven- en benedenwoning in traditionele stijl van twee bouwlagen op het souterrain onder schilddak met middenplat (aansluitend op nr. 68); voorgevel van drie vensterassen met onderaan in de rechter as de verhoogde entree in een diep portiek met hardstenen trap; de middenas met balkon op consoles op de eerste verdieping en rijk uitgewerkte dakkapel met klauwstukken en timpaan op het voorgeveldakschild; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende cordonbanden, sluit- en spekstenen, rijke kroonlijst met consoles en siermetselwerk in de boogvelden boven de kozijnen; souterrain met kozijnen van 'halve hoogte', traditionele schuifraamkozijnen en paneeldeuren uit de bouw tijd.</p>	A
Prinsen Bolwerk	68	<p>Goed bewaard woonhuis met boven- en benedenwoning uit 1899 in traditionele stijl van twee bouwlagen op het</p>	A

		souterrain onder schilddak met middenplat (aansluitend op nr. 66); voorgevel van drie vensterassen waarvan de rechter as risaliserend is behandeld en uitloopt in een siertopgevel met kroonlijst (oorspronkelijk met timpaan), met onderaan de verhoogde entree in een diep portiek met hardstenen trap; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende cordonbanden, sluit- en spekstenen en siermetselwerk in de boogvelden boven de twee linker raamkozijnen op de verdieping; souterrain met kozijnen van 'halve hoogte'; tweelichts raamkozijn in de siertopgevel, verder traditionele schuifraamkozijnen.	
Prinsen Bolwerk	70 en 72	Goed bewaard, markant, half vrijstaand, blok van één boven- en twee benedenwoningen uit 1902, naar ontwerp van J.B. van den Ban, in traditionele stijl met elementen van de Engelse landhuisstijl; twee bouwlagen op hoog souterrain met veelzijdig schilddak met siertopgevel op de vrijstaande oostelijke zijgevel; gevels met schoon metselwerk tot de onderkant van de beletagekozijnen, daarboven gepleisterd met hanekammen in schoon metselwerk boven de kozijnen; symmetrisch opgezette voorgevel met vier vensterassen op de verdieping en met in het midden de drie entreedeuuren op de begane grond en beletage, waarvan de middelste deur in diep portiek met hardstenen trap; het linker souterrainkozijn vernieuwd, het rechter met de oorspronkelijke tweedeling; gekoppelde beletagekozijnen, waarvan de bovendorpel strookt met de bovenlichten van de entreedeuuren; in het voorgeveldakschild symmetrisch geplaatste dakkapellen met zadeldakje en houten topgeveltje; gootlijst op consoles; vrije oostelijke zijgevel met vanaf de halve hoogte van de beletage uitgemetselde schoorsteen waar ter weerszijden van in de geveltop een half raamkozijn met naar de schoorsteen opbuigende bovendorpel en overige raamkozijnen in hoogte en vorm aansluitend op die van de voorgevel; de oorspronkelijke roedeverdeling in de bovenlichten is bij alle raamkozijnen verdwenen, maar bij de entreedeuuren nog aanwezig.	A
Ripperdastraat	1, 3, 5, 7 en 9r	Redelijk gaaf bewaard huizenblok van 5 woonhuizen uit ca. 1875 (vrijwel gelijk aan Ripperdastraat 30 t/m 32r) in architectuur die goed aansluit bij die van het Ripperdapark; twee bouwlagen hoog onder schilddak met nok parallel aan de straat met centraal geplaatste dakkapel; voorgevels gemarkeerd door zware kroonlijst met fries, omgekornist bij de gepleisterde pilasters met verdiepte velden; drie traveeën breed per woning met traditionele schuifraamkozijnen (bij nr. 1 vernieuwd, ook in de zijgevel) met hanekammen met sluitstenen en licht afgeronde bovenhoeken en	B
Ripperdastraat	6 + 6r en 8	Redelijk gaaf bewaard blok van twee woonhuizen uit ca. 1880 in architectuur die goed aansluit bij die van het Ripperdapark; twee bouwlagen onder een in het voorgeveldakschild omlopend zadeldak; vier vensterassen brede voorgevels gemarkeerd door kroonlijst met fries, omgekornist bij de pilasters in blokverband; centraal geplaatste dakkapel met getoogde raambovendorpel en rijke omlijsting; traditionele schuifraamkozijnen (T-ramen) met getoogde bovendorpels; bij nr. 8 tevens met de oorspronkelijke	B

		paneel deur; bij nr. 6 is de oplossing met twee entreedeu ren gewijzigd in 1940.	
Ripperdastraat	9a	Sober woonhuis van twee bouwlagen onder plat dak met kroonlijst, in één gevelwand met de nrs. 1 t/m 9r en Ripperdapark 9r; vier vensterassen, waarvan de meest rechtse een overbouwde gang is; traditionele raamkozijnen deels met glas-in-lood bezet; gevelmetselwerk oneigenlijk wit geschilderd.	B
Ripperdastraat	11a+b	Vrijstaand bedrijfspand met bovenwoning met op de verdieping oorspronkelijke elementen; twee bouwlagen met zadeldak met dekking van asfaltpapier en topgevel aan de straatzijde; in de geveltop rondboograam (oorspronkelijk hijsluik), op de eerste verdieping geschakelde boogvelden met in het midden vernieuwd raamkozijn; begane grond met moderne pui; geheel wit geschilderd.	B
Ripperdastraat	11	Gaaf bewaard vrijstaand pand uit 1877 van twee bouwlagen met schilddak met middenplat en centraal geplaatste dakkapel; vier vensterassen brede voorgevel gemarkeerd door kroonlijst met fries en consoles, geblokte hoekpilasters en laag, zwart geschilderd plint; rozerood metselwerk met bewerkte rollagen boven de getoogde bovendorpels van de kozijnen en gestileerde lambrequins onder de onderdorpels; traditionele schuifraamkozijnen met op de eerste verdieping nog T-ramen, entree deur in verdiept portiek	B
Ripperdastraat	13	Gaaf bewaard herenhu is uit 1875, architect J.E. of D.E.L. van den Arend, in eclectische trant, in gebruik als vrijmetselaarsloge; prominente verschijningsvorm aan de oostkant van de straat; twee bouwlagen met een schilddak, oorspronkelijk met symmetrisch ingedeelde gevel met in blokverband gepleisterd middenrisaliet met segmentboogtimpaan in het midden van de kroonlijst met fries, zijrisalieten in roodbruine baksteen met in blokverband gepleisterde pilasters op de gevelhoeken; raamkozijnen met resp. rondboogramen op de verdieping en segmentboogramen op de begane grond met geprofileerde stucmlijsting met kuif; entree met paneel deur oorspronkelijk in het midden, thans in het linker zijrisaliet.	B
Ripperdastraat	13a	Gaaf bewaard voormalig schoolgebouw uit 1892 van architect P. Kleiweg Dyserinck, in neorenaissance-trant; met de langsgevel in de oostelijke wand van de Ripperdastraat, aan de linker zijde met een smalle steeg; één bouwlaag met lessenaarsdak en symmetrisch opgezette zes traveeën brede gevel met twee trapgeveltoppen op risaliserende geveldelen; bruin metselwerk met contrasten van rode verblendsteen en details van zand- en hardsteen, zoals een hoog plint, speklagen, sluitstenen, kraagstenen, pinakels, medaillons en cartouches met 'Anno 1892'; boven de kozijnen rondbogen in de risalieten en gedrukte korfbogen, boogvelden met siermetselwerk; siermetselwerk eveneens in het fries onder de gootlijst; smeedijzeren sierankers; moderne toegangsdeuren.	B
Ripperdastraat	15	Gaaf bewaarde half vrijstaande eindwoning (boven- en benedenwoning) met bedrijfsruimte (uit ca. 1896?); twee bouwlagen met geknikt schilddak; woningendeel risaliserend behandeld met centraal geplaatste dakkapel met timpaan, op de begane grond met symmetrisch	B

		geplaatse entreedeuren (paneeldeuren) en raamkozijnen (oorspronkelijk met T-ramen), op de verdieping drie vensterassen; bedrijfsdeel met dubbele paneelglasdeur en in de as hierboven raamkozijn en dakkapel, eveneens met timpaan; gevel gemarkeerd door kroonlijst met fries en brede waterlijst; gevelmetselwerk in rode baksteen met hanekammen met geprofileerde sluitsteen; de kozijnen en de kroonlijst zijn anno 2006 in oneigenlijke (blauwe) kleuren geschilderd.	
Ripperdastraat	20, 22 en 24	Vrij gaaf bewaard huizenblok van drie woningen uit ca. 1880 van twee bouwlagen met lessenaarsdak met de nok parallel aan de straat; voorgevels van elk drie vensterassen breed met kroonlijst en centraal geplaatste dakkapel; gevelmetselwerk van rode steen met hanekammen boven de kozijnen, T-ramen; entreekozijnen met paneeldeuren en met omlijsting en kroonlijst op consoles; nr. 20 met dubbele bedrijfsdeur op de plaats van de oorspronkelijke raamkozijnen van de begane grond.	B
Ripperdastraat	30, 32, 34 + 34r	Redelijk gaaf bewaard huizenblok van drie woningen uit ca. 1875 (vrijwel gelijk aan Ripperdastraat 1 t/m 9r) in architectuur die goed aansluit bij die van het Ripperdapark; twee bouwlagen hoog onder schilddak met nok parallel aan de straat met centraal geplaatste dakkapel; voorgevels gemarkeerd door zware kroonlijst met fries, omgekornist bij de gepleisterde pilasters met verdiepte velden; drie traveeën breed per woning met traditionele schuifraamkozijnen	B
Ripperdastraat	36 en 36a + b	Half vrijstaand, redelijk gaaf bewaard bedrijfspand met bovenwoning in hoogte en architectuur aansluitend op nr. 34, maar met apart lessenaarsdak met geknikte dakschilden omlopend in het voorgeveldakschild; twee bouwlagen hoog en drie vensterassen breed; op de begane grond centraal geplaatste dubbele bedrijfsdeur in sobere omlijsting met rechts daarvan de entree deur en links een blindnis; op de verdieping traditionele schuifraamkozijnen met glas-in-lood in het bovenlicht; bruinrood metselwerk met hanekammen boven de kozijnen en siersmeedankers.	B
Rozenstraat	1, 3 en 5	Redelijk gaaf bewaard symmetrisch opgezet blok van drie woningen, ca. 1875, opvallend gesitueerd aan het begin van de Rozenstraat in de zichtlijn van het Kenaupark, iets naar voren geplaatst t.o.v. de volgende huizen, twee bouwlagen met schilddak waarvan de lange nok evenwijdig aan de straat loopt; voorgevel met getoogde roedeschuiframes en entreepartijen met omlijsting, resp. 5, 4 en 4 vensterassen breed; rood metselwerk met rollagen met sluitstenen boven de kozijnen; gevel op klein zwart plint en met kroonlijst op consoles; dakkapellen geplaatst in de as van de entreepartij, met de grootste dakkapel bij het middelste pand, alle dakkapellen met timpaan; westelijke, vrije zijgevel op de begane grond gecementeerd, op de verdieping met blindnis en houten balkon; garagedeuren op de begane grond van nr. 5 zijn later aangebracht..	B
Rozenstraat	7 + 7r	Deels gaaf bewaard pand, in 1875 gebouwd als koetshuis, paardenstal met bovenwoning, met achterompoort aan de linkerkzijde; twee bouwlagen met schilddak; voorgeel van vier vensterassen met op de	B

		eerste verdieping getoogde schuifraamkozijnen en op de begane grond woningtoegangsdeur en bedrijfsdeuren in gecementeerd gevelvlak begrensd door geblokte pilasters; schoonmetselwerk met rollagen met contrasterende koppen boven de raamkozijnen; kroonlijst met centraal geplaatste dakkapel met getoogde bovendorpel.	
Rozenstraat	9r	Karakteristiek pand, ca. 1875 gebouwd als koetshuis met bovenwoning; twee bouwlagen met schilddak; voorgevel van vier vensterassen op de verdieping, op de begane grond met bedrijfsdeuren, woningtoegangsdeur en zijraam; alle kozijnen met getoogde bovendorpels en rollagen in het schoon metselwerk; voorgevel gemarkeerd door kroonlijst met centraal geplaatste (latere?) dakkapel, waterlijst bij de onderdorpen van de verdiepingskozijnen en laag gecementeerd plint.	B
Rozenstraat	11r	Door de garage-inrit op de begane grond sterk aangetast pand maar met karakteristieke eerste verdieping en contouren van een pand dat als koetshuis met bovenwoning ca. 1875 werd gebouwd; voorgevel gemarkeerd door in het midden opgebogen kroonlijst die is omgekornist bij de over de volle hoogte doorgaande geblokte pilasters op de hoeken; schuifraamkozijnen met licht getoogde bovendorpel en halfrond raam in het opgebogen deel van de kroonlijst; gevel met niet oorspronkelijke bepleistering.	B
Rozenstraat	13	Eenvoudig pand van twee bouwlagen onder een schilddak. Op de begane grond zwaar aangetast, maar verder een karakteristiek pand dat deel uitmaakt van de oorspronkelijke bebouwing aan de Rozenstraat. Waarschijnlijk ontstaan in dezelfde bouwstroom als Rozenstraat 11r.	
Rozenstraat	13r	Eenvoudig pand van twee lagen onder een plat dak. Op de verdieping een erker. De bakstenen voorgevel is overschilderd en de begane grond is aangetast maar het is toch van belang vanwege het feit dat het deel uitmaakt van de oorspronkelijke bebouwing aan de Rozenstraat .	
Rozenstraat	15	Markant hoekpand, dat iets vooruitspringt in de rooilijn, van twee lagen onder een plat dak. Waarschijnlijk gebouwd omstreeks 1892. Kroonlijst met consoles, pilasters op de hoeken. Hoewel de begane grond is aangetast en de bakstenen voorgevel is overschilderd, is het een karakteristiek pand dat deel uitmaakt van de oorspronkelijke bebouwing aan de Rozenstraat.	
Rozenstraat	24, 24r, 26 en 26r	Deels gaaf bewaard bouwblok van oorspronkelijk garage en winkel, thans rijwielhandel, met bovenwoningen van architect H.L. Klein Schiphorst, 1935, in traditioneel zakelijke stijl; drie bouwlagen met zadeldak met overstek en topgevel aan de Korte Rozenstraat; begane grondverdieping aangetast door de blauwe beschildering van de baksteen, maar de oorspronkelijke, weliswaar deels anders ingevulde, venstergaten bleven hier wel behouden; de architectuur van de verdiepingen bleef behouden met de reeksen traditionele houten kozijnen met roederamen in de bovenlichten met daaronder draairamen op de tweede en schuiframen op de eerste verdieping, totaal 9 vensterassen, met grote rechthoekige, ondiepe erker op de eerste verdieping, in vormgeving aansluitend op de kozijnen.	B
Rozenstraat	155	Deels gaaf bewaard langgerekt bedrijfspand uit het	B

		laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw, in neorenaissancistische trant; in 1994 sterk vernieuwd; één bouwlaag met langskap en centraal geplaatste siertopgevel met dwarskap; ontlastingsbogen van geprofileerde baksteen met sluitstenen boven de kozijnen op doorgaande profiellijst; getrapte geveltop tussen deels gepleisterde pilasters met gekoppelde boogvensters en rond raam; kroonlijst met fries in sierverband; speklagen in de muurdammen en siermetselwerk in de boogvelden; begane grondkozijnen alle vernieuwd.	
Rozenstraat	163	Deels gaaf bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw, in neorenaissancistische trant; twee bouwlagen met mansardekap achter topgevel met tuit en kusten afdekking met bolbekroning; gevelmetselwerk met contrasterende spekblokken en geprofileerde schijven; de schuifraamkozijnen (met vernieuwde indeling) onder korfboogvormige ontlastingsbogen met sluitstenen en boogveld met siermetselwerk; begane grond geheel vernieuwd.	B
Staten Bolwerk	2	Karakteristiek, half vrijstaand herenhuis uit ca. 1880, markant gesitueerd als afsluiting van de gevelwand; twee bouwlagen met omlopend schilddak met middenplat, met vernieuwde(?) dakkapel, aan westgevel met stenen driezijdige erker over twee verdiepingen en latere (?) houten rechthoekige erker op de begane grond; kroonlijst, waterlijst en pilasters markeren de bouwmassa; traditionele kozijnen met vermoedelijk vereenvoudigde raamindeling.	A
Staten Bolwerk	2a, 4, 6 en 8	Vier herenhuizen van elk drie ramen brede gevel onder zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat uit 1878; sobere laat 19 ^{de} -eeuwse architectuur van twee bouwlagen met kapverdieping met traditionele schuifraamkozijnen, paneeldeuren, kroonlijst en dakkapel in de as van de gevel.	A
Staten Bolwerk	10, 12, 14 en 16	Markant bouwblok van vier herenhuizen uit 1877 van drie bouwlagen met kapverdieping tussen voor- en achtergevel dakschild met middenplat; voorgevel gemarkeerd door in blokverband gestucadoorde benedenverdieping, waterlijst op eerste verdieping en kroonlijst; gevelindeling om en om spiegelbeeldig met traditionele schuifraamkozijnen en centraal geplaatste dakkapel.	A
Staten Bolwerk	18, 20, 22, 24, 26 en 28	Zes goed geconsolideerde herenhuizen in de historische gevelwand aan de zuidzijde van het Statenbolwerk op licht gebogen rooilijn uit 1876, architect A.J. Stoel, van twee bouwlagen met kapverdieping met zadeldak; voorgevels gemarkeerd door een laag plint, geblokte eindpilasters en kroonlijst; gevelindeling om en om spiegelbeeldig met traditionele schuifraamkozijnen, paneeldeuren en centraal geplaatste dakkapel met timpaan.	A
Staten Bolwerk	30	Goed bewaard herenhuis uit ca. 1880 in de historische gevelwand aan de zuidzijde van het Statenbolwerk op gerende plattegrond van twee verdiepingen met kapverdieping achter met zink bekleed voorgevel dakschild voor een overigens plat dak; sobere gevel op laag plint met traditionele schuifraamkozijnen, paneel deur en kroonlijst; forse dakkapel met dubbele pilasterstelling.	A

Staten Bolwerk	32 en 34	Goed bewaard dubbel herenhuis uit ca. 1885 in de historische gevelwand van de zuidzijde van het Statensbolwerk, van twee bouwlagen met kapverdieping onder omlopend schilddak met middenplat; gevarieerde indeling met forse erkers; neorenaissance-trant met diverse sierdetails zoals spek- en sluitstenen, water- en kroonlijsten, kapitelen, mascherons en festoenen, dakkapellen met gebroken frontons en klauwstukken, balkon met balusterhek op consoles; traditionele kozijnen met deels vernieuwde indeling, oorspronkelijke entree-deuren.	A
Staten Bolwerk	60-62	Vrijstaand herenhuis uit ca. 1880 van twee bouwlagen met zadeldak evenwijdig aan de straat; evenwichtige gevelindeling met vier vensterassen, kroonlijst, centrale dakkapel en eveneens in het midden geplaatst balkon met houten hek; zijgevels gepleisterd.	A
Zandersbrug		De Zandersbrug over de Nieuwe Gracht werd aangelegd t in 1923-1924 om tegemoet te komen aan de toegenomen verkeersdrukte langs het Spaarne. In tegenstelling tot de bestaande brug kwam de brug in het verlengde van de Hooimarkt te liggen en vormde zo een vloeiende verbinding met de Koudenhorn. De balustrades lopen mee over de landhoofden en zijn uitgevoerd in een eenvoudige neo-classicistische stijl.	A

Bijlage 8

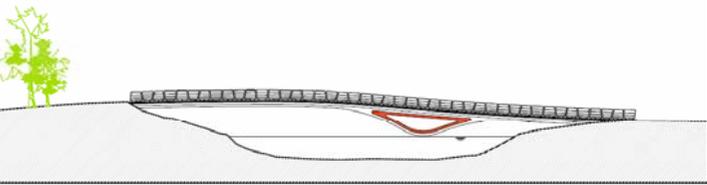
Verwerking Art 3.1.1 Bro overleg

BP Nieuwstad - overzicht commentaar Wettelijk overleg/participatie 2011

Het conceptontwerp bestemmingsplan is op PM aan de volgende instanties en belangengroepen gezonden met het verzoek om uiterlijk PM met commentaar te komen:

Ontvangen reacties	Geen reactie
1. a. Wijkraad Frans Hals buurt b. Wijkraad Frans Hals buurt alternatief Schotersingelbrug.	1. wijkraad Kleverpark
2. Hotel Lion d'Or	2. wijkraad Binnenstad
3. Fietsersbond	3. luchtverkeersleiding Nederland
4. ROVER	4. Connexxion
5. VAC Haarlem	5. MKB
6. Prorail	6. Horeca Nederland
7. VROM-Inspectie	7. Kamer van Koophandel
8. Gasunie	8. Waternet
9. Provincie Noord-Holland	9. Brandweer Kennemerland
10. CBRE	10. LTO Noord
11. gemeente Bloemendaal	11. KPN
	12. Actys
	13. Alliander
	14. PWN
	15. NV Nederlandse Spoorweg
	16. Prorail
	17. gemeente Haarlemmermeer
	18. gemeente Haarlemmerliede
	19. Milieufederatie noord Holland
	20. Recreatie Noord Holland
	21. RACM

1a. Wijkraad Frans Hals buurt					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	De plangrens van Nieuwstad wordt als niet logisch ervaren, de Frans Hals buurt strekt zich uit tot aan het water van de Schotersingel.	In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen worden alle bestemmingsplannen vernieuwd. Het bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium is in 2009 vastgesteld. Voor het Dolhuis geldt een ouder bestemmingsplan, wat voor vernieuwing in aanmerking komt. Uit het oogpunt van efficiëntie is ervoor gekozen om de plangrens van het bestemmingsplan Nieuwstad aan te laten sluiten bij het bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium. Dit doet niets af aan de manier van bestemmen van dit gebied.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
b.	Er zijn grote bezwaren tegen de geprojecteerde Schotersingel fietsbrug; <ul style="list-style-type: none"> – de brug leidt tot aantasting van het stadsgezicht; – kruising en verstoring wandelroute over de Bolwerken; – door het hoogte verschil tussen noord- en zuid-oever zal een langere en hogere brug nodig zijn t.o.v. de andere aanwezig fietsbrug; 	<p>Bij het ontwerp van de brug is aangesloten bij de al geplaatste fietsbruggen over de singels. Hierbij wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de bolwerken en is gekozen voor een ranke constructie, waardoor de brug zoveel mogelijk ingepast wordt. De brug kan daarbij bijdragen aan een groter gebruik van het park door een breder Haarlems Publiek, doordat het park voor het noord-zuid fietsverkeer met de brug beleefbaarder wordt.</p> <p>De kruising tussen de wandelroute en het fietspad worden op elkaar afgestemd, waardoor de onderlinge hinder minimaal zal blijven. De exacte loop van de verkeersstromen en de inrichting van kruisingen is voor het overige een verkeerskundige aangelegenheid die niet in het bestemmingsplan wordt ingevuld.</p> <p>Onderstaande afbeelding geeft een zijaanzicht van hoe de brug eruit komt te zien. Het hoogteverschil tussen de noord en de zuidoever is beperkt. De constructie is daarmee in omvang niet groter dan de andere bruggen.</p>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	<ul style="list-style-type: none"> – door de aanleg zullen er waarschijnlijk een of meerdere monumentale bomen verdwijnen, dit is niet aanvaardbaar; – de aanleg van de fietsbrug verstoort een plek waar mensen graag verblijven en elkaar ontmoeten. Deze plek verliest zijn rust en intimiteit en levert een onveilige situatie voor spelende kinderen; – door het bestemmen van deze brug handelt de gemeente in strijd met de status beschermd stadsgezicht en met art. 36 van de Monumentenwet; – Uit een PvdA enquête uit oktober 2010 zou blijken dat fietsers een voorkeur hebben voor een verbinding via de bestaande Kennemerbrug; 	 <p>De inpassing van de brug zal zodanig plaats vinden dat het aantal te kappen bomen beperkt blijft en dat in ieder geval geen monumentale bomen worden gekapt.</p> <p>De brug is alleen bruikbaar voor langzaam verkeer en vormt een duidelijke, comfortabele route voor deze groep verkeersdeelnemers. Naar verwachting zal de brug geen grote versturende werking op de omgeving hebben of een verkeersonveilige situatie opleveren.</p> <p>Artikel 36 van de Monumentenwet 1988 verplicht de gemeente een ter bescherming strekkend bestemmingsplan vast te stellen, voor het aangewezen gebied. Het onderliggende bestemmingsplan Nieuwstad beoogt dit doel en is daarmee niet in strijd met de wet. Zoals in de toelichting op het voorstel tot aanwijzing tot beschermd stadsgezicht wordt aangegeven is het doel van de aanwijzing om de ruimtelijke structuur van het gebied te onderkennen. Het plaatsen van een fietsbrug doet geen afbreuk aan de structuur van de Bolwerken en is daarmee niet in strijd met de wet.</p> <p>In het verslag van de raadsvergadering van 27 november 2010 is als commentaar van de heer Schaart opgenomen: <i>“We zeiden: laten we in ieder geval bij het station eens gaan vragen hoe mensen erover denken. En 57% vond eigenlijk dat die Kennemerbrug best wel</i></p>			
--	---	--	--	--	--

	<p>– Verkeerskundig wordt er één probleem opgelost, terwijl elders een nieuw probleem ontstaat.</p>	<p><i>goed was. Van de Rode Loper, moet ik zeggen, had men nog nooit gehoord. Kortom, er is nog een missie te gaan. Het is niet overgekomen, althans men wist niet wat de Rode Loper was. Dat was de uitslag van de mini-enquête".</i> Uit de strekking van bovenvermeld commentaar kan niet worden geconcludeerd dat er een voorkeur is voor een fietsroute over de Kennemerbrug. .</p> <p>De Schotersingelbrug maakt integraal onderdeel uit van de Rode Loper Noord. De brug wordt planologisch mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, maar zal pas aangelegd worden als de Rode Loper ook in het geheel wordt uitgevoerd. Doel van de Rode Loper is om over het gehele traject de verkeersproblemen op te lossen en te voorkomen. De verdere inrichting van kruisingen is voor het overige een verkeerskundige aangelegenheid die niet in het bestemmingsplan wordt ingevuld.</p>			
c.	Het bestemmingsplan mist een aanlegvergunningenstelsel, waardoor de Bolwerken bescherming missen.	De gemeente onderkent de cultuurhistorische waarde van de Bolwerken en heeft recentelijk ook een groot deel van de bolwerken opgeknapt en de groenstructuur verbeterd. Aangezien alle gronden met de bestemming Groen in eigendom en beheer bij de gemeente zijn, zien wij geen aanleiding om een aanlegvergunningenstelsel op te nemen. Daarbij geldt dat in het bestemmingsplan aanpassingen aan het groen slechts zeer beperkt mogelijk zijn gemaakt.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

1b. Wijkraad Frans Hals buurt; alternatief Schotersingelbrug.					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	Door de aanleg van de Schoterbrug en de Flyover bij de Ikea in gebruik zijn genomen voor het verkeer naar Haarlem Noord, is het tijd om de verkeerssituatie op de Kennemerbrug met	In het kader van de discussie rond de fietsbrug is ervoor gekozen om een knip te maken tussen het planologische en het verkeerstechnische aspect. In het ontwerp bestemmingsplan wordt zowel het	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	<p>daarbij de mogelijkheid van een tweerichtingen fietspad nader te bezien.</p> <p>Wij willen u bij dezen ons alternatief voor de fietsbrug aanbieden, met het verzoek om bij de besluitvorming oer het onderdeel fietsbrug beide alternatieven serieus tegen elkaar af te wegen, alvorens het ene of het andere alternatief planologisch mogelijk te maken.</p>	<p>aanleggen van de Schotersingelbrug, als het aanpassen van de Kennemerbrug mogelijk gemaakt.</p> <p>Gelijktijdig wordt gewerkt aan een quickscan van de verkeerskundige aspecten van de alternatieven. Aan de hand van de uitkomsten van deze quickscan zal verdere besluitvorming over de brug plaatsvinden.</p>			
--	--	---	--	--	--

2. Hotel Lion D'or					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	Indiener heeft bezwaar tegen de aanduiding (zw) op perceel Kruisweg 18-20. Een pand met zorgwoningen past niet bij een goede entree van Haarlem	Voorlopig blijft het pand in gebruik als zorgwoning. Om die reden wordt de aanduiding dan ook gehandhaafd. Als op termijn het gebruik als zorgwoning wordt beëindigd bestaat de mogelijkheid vanuit de Centrum bestemming om een andere functie voor het pand te zoeken.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
b.	Er ontbreekt een omschrijving van de aanduiding (zw) op pagina 135/136	Dit is aangepast in de tekst.	n.v.t.	n.v.t.	JA
c.	Bouwhoogten van percelen Kuisweg 34-38 graag aanpassen naar 11 meter. Dit om het mogelijk te maken de bestaande bebouwing uit te breiden zowel aan de Kenastraat als inpandig. Hier is in 1990 een bouwvergunning voor afgegeven maar door economische omstandigheden nooit gerealiseerd	De bouwhoogte van 11 meter voor de Kruisweg 34-36 is al op de verbeelding opgenomen.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
d.	Omschrijving van de panden 34-36 is niet helemaal correct, opgenomen is dat het hotel in 1894 is gebouwd terwijl het in 1810 reeds in gebruik was als hotel	De functie van hotel bestond al langer op deze locatie echter het huidige gebouw dateert uit 1894. In deze bijlage wordt de cultuurhistorische waarde van de gebouwen beschreven.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
e.	De opmerking "De sterk vereenvoudigde dakkapellen doen afbreuk aan het beeld" doet afbreuk aan de Directie van het hotel. De dakkapellen moesten indertijd zo uitgevoerd	In deze bijlage is een omschrijving opgenomen van de cultuurhistorisch waardevolle panden die geen monumentale status hebben. In de omschrijving wordt vermeld welke onderdelen van het pand cultuurhistorisch	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	worden in opdracht van bouw- en woningtoezicht.	waardevol zijn en welke onderdelen dat niet zijn. Deze omschrijving wordt gebruikt bij het opstellen van het bestemmingsplan en ingediende bouwaanvragen, zodat juist de waardevolle elementen beschermd kunnen worden.			
--	---	---	--	--	--

3. Fietzersbond					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	Blij dat de brug voor de rode looper wordt opgenomen	Bedankt voor uw commentaar.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
b.	De toeleidende paden zijn niet zijn niet ingetekend. Kunt u bevestigen dat de fietspaden in zowel de bestemming verkeer als de bestemming groen mogelijk zijn?	Binnen de bestemming groen is het mogelijk om voet en fietspaden aan te leggen. De paden hoeven daarom niet specifiek ingetekend te worden.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

4. ROVER					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	Blij dat de brug voor de rode looper wordt opgenomen, omdat het merendeel van de treinreizigers per fiets naar het station komt.	Bedankt voor uw commentaar.			

5. VAC Haarlem					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	– Woningbouw aan de Gonnetstraat biedt kansen voor zowel starters als 55+ers. Vooruitlopend op de woonvisie kan voor deze groepen gebouwd worden	In de masterplan Spoorzone is voor de Gonnetstraat als ambitie aangegeven dat deze herontwikkeld kan worden tot een (gemengd) binnenstedelijk gebied, met de nadruk op wonen, gericht op diverse doelgroepen waaronder ook senioren. De planvorming voor de Gonnetstraat e.o. is	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	– Mensen die een eengezinswoning in Haarlem achterlaten dienen voorrang te krijgen om de doorstroming te bevorderen	nog niet zover dat het opgenomen kan worden in het bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is ervoor gekozen de huidige situatie te bestemmen. Het bestemmingsplan heeft niet de mogelijkheid om regels op te nemen over het aanwijzingsbeleid van woningen.			
b.	Het zou bijdragen aan een aantrekkelijke woonomgeving als langs de ligplaatsen van de historische woonschepen een mooie wandelboulevard zou worden aangelegd, met bankjes en eventueel horeca. De viskiosk zou dan geïntegreerd kunnen worden met de horeca	Het bestemmingsplan maakt niet onmogelijk. Binnen de verkeersbestemming is een herinrichting van de oever mogelijk. het realiseren van een wandelboulevard behoort wat dat betreft tot de mogelijkheden. De feitelijke inrichting wordt echter niet vastgelegd in het bestemmingsplan.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c.	Bij het station moet een goede haal en breng plek zijn die goed bereikbaar is met de auto	Ook hier geldt dat het bestemmingsplan deze inrichtingsmogelijkheden faciliteert, maar dat voorstellen voor de inrichting van het stationsplein wordt opgenomen in een inrichtingsplan. Binnen de verkeersbestemming en groenbestemming wordt mogelijk gemaakt dat pleinen en wegen ingericht kunnen worden waarbij ook ruimte wordt geboden om veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte,	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
d.	Het stationsplein moet worden voorzien van comfortabeleabri's met bankjes voor wachtende reizigers.	Hiervoor geldt het zelfde als onder 5c	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
e.	Voor fietsers vanuit het Zuiden bestaat onduidelijkheid over de bereikbaarheid van de stationsfietsenstalling.	De exacte loop van de verkeersstromen en de inrichting van kruisingen is voor het overige een verkeerskundige aangelegenheid die niet in het bestemmingsplan wordt ingevuld.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
f.	De noord-zuidverbinding zal door de nieuwe brug verbeteren	Bedankt.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
g.	Het fietsverkeer vanaf de hoek Kinderhuisvest/Kenaupark verdient aandacht, gezien de bestaande onveilige situatie	Hiervoor geldt het zelfde als onder 5 ^e . Eventuele onveilige situaties moeten door de inrichting van de kruisingen worden voorkomen.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

h.	– De bebouwing rond het Stationsplein wordt als sociaal onveilig ervaren.	De verwachting is dat de sociale veiligheid zal verbeteren als de herinrichting van het stationsplein afgerond is. Het bestemmingsplan maakt verschillende publieksaantrekkende functies op de begane grond van de bebouwing van het stationsplein mogelijk.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	– Dit geldt ook voor het gebied Gonnetstraat in zijn huidige vorm.	De gemeente heeft de ambitie het gebied Gonnetstraat te herontwikkelen tot een (gemengd) binnenstedelijk gebied. De planvorming voor de Gonnetstraat e.o. is nog niet zover dat het opgenomen kan worden in het bestemmingsplan.			

6. Prorail					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	Heeft het plan niet kunnen openen, maar ziet voornamelijk geen aanleiding tot het leveren van commentaar, wegens het conservatieve karakter. Gezien de ligging van station Haarlem zien zij uit naar het ontwerp-bestemmingsplan	Het ontwerp zal worden gepubliceerd en beschikbaar worden gemaakt via internet.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

7. VROM-Inspectie					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	De regeling vergunningsvrije bouwwerken in beschermde stadsgezichten wordt aangepast per 1-1-2012. Het is verstandig om paragraaf 2.2 van de toelichting aan te passen op de actuele regelgeving	Dit is aangepast in de toelichting	JA	n.v.t.	n.v.t.
b.	Aangepast tekstvoorstel voor paragraaf 5.1, wegens niet geheel juiste verwoording:	Dit is aangepast in de toelichting	JA	n.v.t.	n.v.t.

	De opzet van het plan is als aangegeven in paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige structuur grotendeels consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van het plangebied het hoofduitgangspunt is. Vanwege de status van het beschermd stadsgezicht is voor het plangebied een waarderingskaart voor de bebouwde omgeving opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de waardering van de afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Deze waardering strookt met de toelichting behorend bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht in het geding zouden komen door ruimere stedenbouwkundige of functionele mogelijkheden, wordt gedetailleerd bestemd. Het behouden van de architectonische waarden vanuit een verscherpt welstandsbeleid voor het gebied heeft concrete gevolgen voor dakkapellen, overstekken, kozijnen, erfafscheidingen, schilderwerk e.d. Dit betekent dat (zichtbare) dakopbouwen en dakkapellen in principe niet moeten worden toegestaan, omdat deze het straatbeeld, met verspringende lijnen, doorbreken."				
c.	In artikel 13 'Groen' is het verplichte aanlegvergunningstelsel ter voorkoming van ongewenste verhardingen niet opgenomen. In de toelichting staat wel vermeld dat deze verplichting wordt opgenomen	De gemeente onderkent de cultuurhistorische waarde van de Bolwerken en heeft recentelijk ook een groot deel van de bolwerken opgeknapt en de groenstructuur verbeterd. Aangezien alle gronden met de bestemming Groen in eigendom en beheer bij de gemeente zijn, zien wij geen aanleiding om een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Daarbij geldt dat in het bestemmingsplan aanpassingen aan het groen slechts zeer beperkt mogelijk zijn gemaakt. De tekst is uit de toelichting verwijderd	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
d.	In een aantal artikelen, waaronder tuinen zijn mogelijkheden opgenomen voor het plaatsen van zonnepanelen. Ter bescherming van het beschermd stadsgezicht is het wenselijk om toe te voegen: Mits niet zichtbaar vanaf de openbaar toegankelijke ruimte	Voor de volledigheid is deze zin aan de regels toegevoegd. In de nota ruimtelijke kwaliteit staan hier meer in detail regels over opgenomen waaraan vergunningaanvragen eveneens getoetst worden.	n.v.t.	n.v.t.	JA

8. Gasunie					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens	Dank voor uw reactie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	van de dichtst bij gelegen leiding, dus geen reden tot commentaar				
--	---	--	--	--	--

9. Provincie Noord-Holland					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen	Dank voor uw reactie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

10. CBRE					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	De aanduiding van de bouwhoogte van diverse bouwonderdelen is niet overeenkomstig de werkelijkheid. (zie bijlage)	De bouwhoogtes zijn, voor zover dat nog niet het geval was aangepast aan de bouwhoogtes van het vigerende bestemmingsplan. Alleen voor gebouw B is een afwijkende hoogte ten opzichte van het vigerende plan van 27 meter opgenomen.	n.v.t.	JA	n.v.t.
b.	Gebouwdeel C is niet aangemerkt als kantoor	Binnen dit gebouwdeel is de bestemming kantoor wel mogelijk (zie artikel 12.1.3 onder d en 12.1.4 onder b)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c.	De rooilijnen behoeven wellicht aanpassing als gevolg van de upgradering van de stedelijke plint	Aangezien nog geen concreet beeld bestaat van de toekomstige situatie zien wij geen aanleiding om de gevelrooilijnen nu aan te passen.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
d.	Het is in ieders belang om de bestemming van de begane grond in gebouwdelen B en C flexibel te houden en de mogelijkheid voor detailhandel, horeca en kantoren aan te duiden.	De rechten uit het vigerend bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit heeft erin geresulteerd dat detailhandel, dienstverlening, horeca tot categorie 2, praktijkruimte en kantoren mogelijk zijn op de begane grond in de Centrum 3 bestemming.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

11. gemeente Bloemendaal					
Nr.	Opmerking	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels

a.	De gemeente Bloemendaal heeft geen opmerkingen	Dank voor uw reactie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
----	--	----------------------	--------	--------	--------

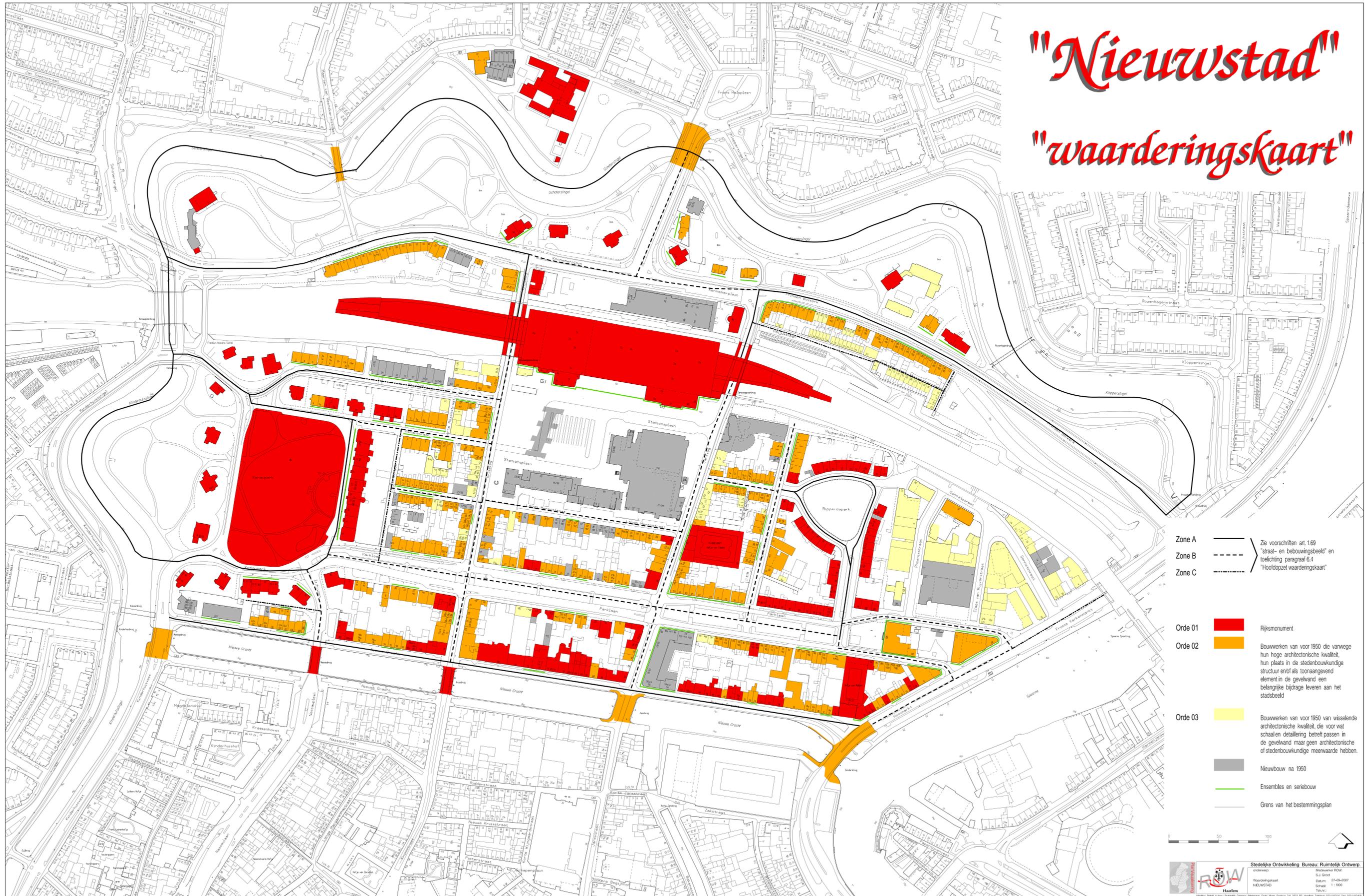
Bijlage 9

Wijzigingsoverzicht

(separaat toegevoegd)

"Nieuwstad"

"waarderingskaart"



- Zone A ———— Zie voorschriften art. 1.69
- Zone B - - - - - "straat- en bebouwingsbeeld" en toelichting paragraaf 6.4
- Zone C - · - · - - "Hoofdoepzet waarderingskaart"

- Orde 01 ■■■■■ Rijksmonument
- Orde 02 ■■■■■ Bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld
- Orde 03 ■■■■■ Bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- Nieuwbouw na 1950
- Ensembles en seriebouw
- — — — — Grens van het bestemmingsplan

BIJLAGE 9: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Nieuwstad

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuwstad heeft ter inzage gelegen van 1 juni 2012 tot en met 12 juli 2012.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en/of planregels. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage.

1. Zienswijzen

Nr.1					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener vraagt of de goothoogte naar 12 meter gewijzigd kan worden op de hoeklocatie Jansweg 25 en Parkstraat.	De goothoogte wordt niet gewijzigd naar 12 m. Panden met grotere goothoogte dan maximaal 10 m langs Jansweg hebben een bijzondere monumentale uitstraling. De Beijneshal wordt qua uitstraling en hoogte niet als referentie gezien.	-	-	-
2.	Indiener vraagt of op deze locatie een mogelijkheid voor een dakterras opgenomen kan worden	De mogelijkheid tot het aanleggen van een dakterras wordt geboden in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Deze is overeenkomstig afwijkingsmogelijkheden in andere bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht.	-	-	ja
3.	Indiener vraagt vrijstelling voor de afmeting van	Het bestemmingsplan Nieuwstad valt binnen het	-	-	-

	dakkapellen op deze locatie	beschermd stadsgezicht. De regels van het bestemmingsplan stellen de kaders die deze bescherming moeten verankeren. Daarbij is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen welke de mogelijkheid biedt om –gemotiveerd – af te wijken van de maten in het bestemmingsplan. De verruiming van deze maten is op dit moment niet aan de orde.			
4.	Indiener vraagt een wijziging van orde 2 naar orde 3 aanduiding	Het pand verkeert in dusdanige staat dat sloop niet vanzelfsprekend is. De tot nu toe ingediende bouwplannen voor deze locatie zijn negatief beoordeeld door de stedenbouwkundige en architectuurhistoricus van de gemeente. De orde 2 status blijft gehandhaafd	-	-	-
5.	Indiener geeft aan dat de Jansweg 25 niet in de omschrijving van orde 2 panden voorkomt.	De redengevende omschrijving voor de beschermde status het pand (orde 2) is toegevoegd.	JA	-	-

Nr.2					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat de Parklaan 10 met een vergunning gesplitst in 10 en 10a. Indiener verzoekt om een gemengde bestemming op te nemen om praktijkruimte op de begane grond mogelijk te maken	Voor het pand wordt de bestemming gemengde doeleinden GD1 opgenomen.		JA	
2.	Indiener vraag om de T2 bestemming om te zetten naar T3bestemming overeenkomstig de daadwerkelijke en vergunde situatie	Dit wordt aangepast	-	JA	-

Nr.3					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat de Baljuwslaan 3 een kleine binnentuin heeft een verzoekt ivm	Dit wordt aangepast. Percelen achter Baljuwslaan 1 t/m 3a krijgen de bestemming T3.	-	JA	-

	wooncomfort een T3 bestemming op te nemen.				
--	--	--	--	--	--

Nr.4					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Pand Ripperdastraat 13a wordt in de toekomst te koop aangeboden. Het pand heeft de label gemeentelijk monument. T.b.v. de verkoopbaarheid van het pand verzoekt de indiener een zo ruim mogelijke bestemming (wonen, kantoor, dienstverlening, praktijkruimte, atelier, detailhandel, restaurant, hotel)	Het beleid van de gemeente is er op gericht dat in elke wijk voldoende ruimte beschikbaar is voor maatschappelijke voorzieningen. De mogelijkheid of de functie Maatschappelijk kan komen te vervallen moet nader onderzocht worden, maar is niet onbespreekbaar. op het moment is niet onderzocht of de voorgestelde functies voldoen aan de eisen voor een goede Ruimtelijke Ordening. (o.a. geluid, verkeer, parkeren). Wanneer concreet beeld is gevormd welke functies in de nieuwe situatie in het pand zullen worden opgenomen kan na afstemming met de gemeente in het kader van een omgevingsvergunning een afwijkingsprocedure worden gevoerd.	-	-	-

Nr.5					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener verzoekt de bouwmogelijkheden voor de strook grond achter het pand Kenaupark 11a te verruimen op basis van de tot nu toe geldende planologische bepalingen	Aanvrager baseert zich met zijn vraag op hetgeen in de huidige planologische bepalingen, te weten de Haarlemse Bouwverordening, op de locatie mogelijk wordt gemaakt. Deze is echter vóór de komst van het nieuwe bestemmingsplan, bij de benoeming van Nieuwstad tot beschermd stadsgezicht, tot niet voldoende beschermend bestempeld. Bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen zo veel mogelijk consoliderend te bestemmen, met speciale aandacht voor de bescherming van het beschermd	-	-	-

		<p>stadsgezicht. Dit geldt ook voor de locatie Kenaupark 11a.</p> <p>Daarbij stellen wij vast dat indiener - sinds deze eigenaar is van dit perceel (1973) – geruime tijd de gelegenheid heeft gehad om een concrete bouwaanvraag in te dienen voor het realiseren van andere bebouwing, terwijl het te verwachten was dat er op enig moment een nieuw bestemmingsplan zou komen. Zeker nadat het gebied in 1990 tot beschermd stadsgezicht was aangewezen.</p> <p>Stedenbouwkundig kan de kwaliteit van de Rozenstraat worden verbeterd met bebouwing langs twee zijdes van de straat. Echter, een dergelijke verandering past niet binnen het uitgangspunt van consoliderend bestemmen. Zoals aanvrager omschrijft vraagt dit om zorgvuldig ontworpen bebouwing. Vanwege de rechtsgelijkheid zou een aanpassing van de bebouwing direct voor meerdere percelen moeten gaan gelden. is een zorgvuldig, samenhangend ontwerp dat in samenspraak met stedenbouwkundige, planoloog en Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand komt noodzakelijk. Op dit moment heeft indiener geen blijk gegeven van een concreet bouwvoornemen.</p> <p>De zienswijze wordt daarom niet gehonoreerd,</p>			
2.	De bestaande achter bebouwing heeft een hogere hoogte dan nu mogelijk wordt gemaakt	Bebouwing op het achterterrein heeft de bestemming T3. Binnen deze bestemming is een bouwhoogte van 4 meter toegestaan. De bestaande bebouwing is niet hoger dan 4 meter, en past hiermee binnen de bestemming.	-	-	-
3.	Indiener geeft aan dat de voorwaarden (art 14) om een fietsenberging te realiseren niet duidelijk zijn. De term <i>achterom</i> en de term <i>diepte</i> zijn niet duidelijk	De term achterom is geen term die tot verwarring leidt. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing. In artikel 14 is de tekst aangevuld: “de diepte van de	-	-	

		voortuin of <i>de breedte van de zijtuin is....</i> ”			
4.	Indiener vraagt in hoeverre zonnepanelen zijn toegestaan wanneer deze niet los worden opgesteld maar in een dakvlak.	In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) zijn regels opgenomen waarbinnen zonnecollectoren vergunningsvrij mogen worden geplaatst. Voor die gevallen waarvoor een vergunning noodzakelijk is zijn in artikel 22 regels opgenomen waaraan moet worden voldaan. Zonnecollectoren	-	-	JA
5.	Indiener geeft aan dat de daadwerkelijke dakhellingen in de Kenaustraart en Kenaupark afwijken van de bepalingen in art 22.	In artikel 22 zal een aanpassing worden aangebracht van de toegestane 45-70 graden dakhelling naar een toegestane dakhelling tussen 30 en 70 graden.	-	-	JA

Nr.6					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener vraagt of het pand Ripperdapark 29 gesplitst kan worden in twee percelen om een extra woning te realiseren	Het bestemmingsplan Nieuwstad is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Het in het bestemmingsplan toestaan van extra bouwrechten dient zorgvuldig te worden afgewogen. Zowel stedenbouwkundig, financieel juridisch en milieutechnisch. Zal de afweging gemaakt moeten worden of een dergelijke toevoeging mogelijk is. Indiener heeft onvoldoende informatie verstrekt om een afweging te kunnen maken.	-	-	-

Nr.7					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat de woonfunctie voor het pand Staten Bolwerk 1 is komen te vervallen met dit bestemmingsplan en vraagt deze woonfunctie alsnog op te nemen.	De bestemming van het pand is overeenkomstig de vigerende bestemming. Deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kennemerplein en Bolwerken (102-2) uit 1994. Het beleid is er niet op gericht de bestemming van de kantoorpanden aan de Staten Bolwerk te verruimen. zoals omschreven in de toelichting van het	-	-	-

		bestemmingsplan Nieuwstad. De woonfunctie is alleen toegestaan als het in het vigerend bestemmingsplan ook is toegestaan. Met uitzondering van Prinsen Bolwerk 3 betreft dit geen nieuwe situaties, zodoende is er geen specifiek akoestisch onderzoek naar deze locatie gedaan en is geen onderzoek naar luchtkwaliteit nodig.			
2.	Indiener stelt vragen met betrekking tot het akoestisch onderzoek en de afstand tot de weg. Ook geeft indiener aan dat andere panden aan het Staten Bolwerk, waaraan wel een woonbestemming wordt gegeven (GD4) dichter bij de weg gelegen zijn. Hiermee worden het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel geschonden.	Zoals onder punt 1 is aangegeven is bij het al dan niet opnemen van een woonfunctie op de panden in de omgeving van het Statenbolwerk uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan. Indien geen wijziging in het planologisch regime wordt opgenomen is voor deze functies geen aanvullend geluidsonderzoek noodzakelijk. Hiermee wordt niet voorbij gegaan aan het zorgvuldigheids- danwel het gelijkheidsbeginsel.			
3.	Het niet toekennen van een woonfunctie is in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het vervallen van de woonfunctie is in strijd met de cultuurhistorische waarde	De benoemde cultuurhistorische waarde uit de structuurvisie infrastructuur en ruimte wordt in de ambities als volgt beschreven: <i>In 2040 kent Nederland nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en heeft het een natuurnetwerk ten behoeve van het instand houden van de flora- en faunasoorten;</i> Deze waarde is niet bepaald door de functie die zich in de monumentale villa's bevindt, maar door de ruimtelijke uitstraling van het pand. Het argument van cultuurhistorische waarden leidt niet automatisch tot het opnemen van een woonbestemming. Aangezien in het bestemmingsplan Kennemerplein en Bolwerken de woonfunctie niet is opgenomen is hier geen sprake van het vervallen van de woonfunctie. Er is daarom geen sprake van het handelen in strijd met de rijks structuurvisie.			
4.	Het opnemen van de GD 5 bestemming en het laten vervallen van de woonfunctie is in strijd	Zoals ook onder de punten 1 en 3 is aangegeven is uitgegaan van het vigerende plan. De genoemde			

	met het structuurplan Haarlem 2020 en het structuurplan Binnenstad Haarlem (1990), omdat hierin functiemenging en versterking van de voorzieningen, het verblijfsklimaat en de bereikbaarheid centraal staan.	structuurplannen geven aan dat een functiemenging gewenst is. Hiermee is niet gezegd dat voor het gehele plangebied een integrale functiemenging plaats moet vinden. Het niet toekennen van een woonfunctie voor het pand aan het Staten Bolwerk 1 is niet in strijd met de structuurplannen. De zienswijze wordt daarom niet toegekend.			
--	---	---	--	--	--

Nr.8					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener vraagt de orde 2 aanduiding van het pand Lange Herenstraat 26 rood en zwart te wijzigingen en geeft aan dat de gemeente hier reeds positief op heeft gereageerd.	De orde 2 aanduiding zal gewijzigd worden voor het pand Lange Herenstraat 26 zwart en rood.	JA	JA	-
2.	Indiener vraagt het bebouwingsvlak aan te passen vergelijkbaar met Lange Herenstraat 18 en naastgelegen no 28.	Deze zienswijze wordt toegekend. Er wordt in deze situatie een uitzondering gemaakt ten aanzien van de toekenning van het “rechtstrekken” van de achtergevelrooilijn van de bebouwing. Het pand verkeert momenteel in een slechte staat. Indiener is van plan het pand geheel op te knappen en geeft aan het rechtstrekken van de achtergevelrooilijn van de bebouwing nodig te hebben om tot een goed en haalbaar plan te komen. Indiener brengt het pand zo veel mogelijk terug in Oorspronkelijke staat, passend binnen het beschermd stadsgezicht. De vooruitgang die wordt geboekt in uitstraling van het pand en daarmee de straat is van dusdanig belang voor de gemeente dat het gevraagde in de zienswijze wordt toegezegd in deze situatie.		JA	
3.	Indiener vraagt of er ook extra bebouwingmogelijkheden opgenomen kunnen	Deze zienswijze wordt niet toegekend. Voor deze	-	-	-

	worden voor de panden Lange Herenstraat 24 en 28 om het mogelijk te maken deze panden ook in ere te herstellen.	<p>panden bestaan geen specifieke plannen op basis waarvan eventueel een dergelijke beslissing kan worden genomen. Daarbij gaat het bij het pand op nr 26, zoals hierboven aangegeven, om een uitzonderingssituatie.</p> <p>De orde 2 blijft op de panden Lange Herenstraat 24 en 28 gehandhaafd. Lange Herenstraat 24 is vormt een eenheid met 22 én heeft bovendien diverse positieve kwaliteiten zoals een mooie kroonlijst en gave getoogde T-ramen. Lange Herenstraat nr. 28 is in vergelijking met nr 24 van iets mindere status maar er wordt op dit moment geen aanleiding gezien om de orde status te veranderen.</p>			
4.	Indiener vraagt of er een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen kan worden voor een dakterras op de hoofdbouw.	De mogelijkheid tot het aanleggen van een dakterras wordt geboden in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Deze is overeenkomstig afwijkingsmogelijkheden in andere bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht.			JA

Nr.9					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat bouwhoogte van 9 meter voor de locatie Stationsplein 1 niet overeenkomt met het beleid en de ambities van de gemeente Haarlem en verzoekt de bouwhoogte te wijzigen naar 18 meter	Deze zienswijze wordt niet toegekend. In de zienswijze wordt verwezen naar bestaand beleid (o.a. Structuurplan Haarlem 2020 en Masterplan Spoorzone), waarin de locatie wordt aangeduid als een plek waar geïntensiveerd kan worden met toevoeging van functies. Dit is juist, maar het gaat daarbij om de transformatie van een heel gebied, waarbij de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen die samen een multifunctioneel		-	-

		<p>knooppunt kunnen vormen van groot belang is. Deze ambitie is in bestaand beleid geformuleerd, maar hiervoor bestaan nog geen uitgewerkte, samenhangende plannen. Dit is dan ook de reden dat de plannen niet in het bestemmingsplan zijn overgenomen. De plannen voor Stationsplein 1 zijn op geen enkele wijze gekoppeld aan een samenhangende visie voor het hele stationsgebied als multifunctioneel knooppunt en kunnen om die reden dan ook niet worden meegenomen in het bestemmingsplan.</p>			
2.	<p>Indiener vraagt de bestemming aan te vullen met de woonfunctie en op de overige bouwlagen de functies horeca t/m 2, dienstverlening, praktijkruimte en detailhandel toe te laten.</p>	<p>Deze locatie ligt binnen de geluidzone van het station en wordt niet gezien als een geschikte woonlocatie. De gemeente ambieert een op deze locatie een levendige functie die de pleinfunctie van het stationsplein ondersteunt. Gedacht wordt aan ondersteunende voorzieningen zoals kwalitatief goede horeca gericht op passanten.</p>		-	-
3.	<p>Indiener geeft aan dat er met de gemeente in de akte van verkoop afspraken zijn gemaakt over de bestemming van dit pand.</p>	<p>Het gebouw valt binnen het bestemmingsplan Stationsplein. Het pand is hierin alleen aangegeven als bestaande bebouwing. Hiermee is de hoogte vastgelegd, zonder hieraan en functie te koppelen. De redenering dat voor de bouwhoogte wordt teruggevallen op de bouwverordening gaat hiermee dan ook niet op. De plannen voor Stationsplein 1 worden in de ambities voor het stationsplein gekoppeld aan een samenhangende uitwerking voor het hele stationsgebied. Aangezien van een uitwerking op dit moment geen sprake is, wordt voor Stationsplein 1 uitgegaan van een bestemming die overeenkomt met de bestaande hoogte en het bestaande gebruik.</p>			

		De zienswijze wordt daarom niet toegekend.			
--	--	--	--	--	--

Nr.10					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Ripperdastraat 13 Restaurant de Ripper uitbreiden met hotelfunctie	Zie beantwoording zienswijze 4.1	-	-	-
	Woonfunctie en kantoorfunctie ook gewenst	Zie beantwoording zienswijze 4.1			

Nr.11					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Lange Herenstraat 34, uitbouw achterzijde 1 ^{ste} verdieping in bouwblok opnemen	De zienswijze wordt gehonoreerd, de feitelijke situatie wordt in de plankaart opgenomen. Op het moment dat het bestemmingsplan de ontwerpfase in ging was de verbouwing al minimaal een half jaar afgerond en gold daarmee als bestaande situatie. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie wordt opgenomen.	-	Ja	-

Nr 12 t/m 16					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.1	Met het aanleggen van de brug gaat de esthetische en cultuurhistorische waarde van de Bolwerken verloren.	Bij het planologisch mogelijk maken van de brug, wat nu in het bestemmingsplan plaats vindt, is nog geen volledige uitwerking van het ontwerp gemaakt. In een variantenstudie voor de mogelijke fietsverbinding tussen de Rode Loper Noord en de Kruisweg (zie bijlage 6 bij de toelichting) is de verbinding over de bolwerken als de meest optimale variant naar voren gekomen. Bij het doorkruisen van de Bolwerken wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het ontwerp van de brug zal ingepast moeten worden in de omgeving. De brug kan bijdragen aan een groter gebruik van het park door een breder Haarlems Publiek, doordat het park voor het noord-zuid fietsverkeer met de brug beleefbaarder wordt.	-	-	-
1.2	In de ochtend en avondspits komen 1000 fietsers per uur over de brug. De rust in de Bolwerken wordt hiermee aangestast.	De kruising tussen de wandelroute en het fietspad worden op elkaar afgestemd, waardoor de onderlinge hinder minimaal zal blijven. De exacte loop van de verkeersstromen en de inrichting van kruisingen is voor het overige een verkeerskundige aangelegenheid die niet in het bestemmingsplan wordt ingevuld.			
1.3	Een derde brug over de Singels is overbodig	De Schotersingelbrug heeft als voornaamste functie het scheiden van de verkeersstromen over de Kennemerbrug. Vanuit dit oogpunt is het toevoegen van een nieuwe brug niet overbodig.			
1.4	De brug zoals opgenomen in het aanbestedingsdocument van 2008 met een stalen constructie en een lengte van 45 meter en een breedte van 6 meter is veel te grootschalig.	Bij het planologisch mogelijk maken van de brug, wat nu in het bestemmingsplan plaats vindt, is nog geen volledige uitwerking van het ontwerp gemaakt. De daadwerkelijke invulling zal nog plaats moeten vinden. Hierbij wordt rekening gehouden met de waarden van de bolwerken en met de reacties van de omwonenden			

		over de uitstraling van de brug. Een meer klassiek brugontwerp behoort tot de mogelijkheden. In het bestemmingsplan wordt geen uitspraak gedaan over de invulling van de brug. De gemeente heeft gezien de waarde van de bolwerken hier wel aandacht voor.			
1.5	Het opofferen van grote bomen voor de aanleg van de brug is onacceptabel.	Bij de aanleg van de brug mogen geen monumentale bomen gekapt worden. Bij de uitwerking van de inrichting van de aansluitende verbindingspaden op de brug zullen de bestaande zo veel mogelijk gespaard worden.			
1.6	Het Park naast het Dolhuys is een plek waar mensen graag verblijven. Door de fietsverbinding zal het groen en de speelruimte behoorlijk verkleinen en versnipperen en verliest deze plek zijn rust, intimiteit en gevoel van veiligheid. En ontstaat er een gevaarlijke situatie voor spelende kinderen.	De brug is alleen bruikbaar voor langzaam verkeer en vormt een duidelijke, comfortabele route voor deze groep verkeersdeelnemers. Naar verwachting zal de brug geen grote versturende werking op de omgeving hebben of een verkeersonveilige situatie opleveren. In het nog uit te werken ontwerp van de brug en de aansluitende paden wordt hier aandacht aan besteed.			
1.7	De gemeente handelt in strijd met artikel 36 van de Monumentenwet in het kader van het beschermd stadsgezicht.	Artikel 36 van de Monumentenwet stelt dat ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Voor de bolwerken is hier met het bestemmingsplan “Kennemerplein en Bolwerken” al aan voldaan. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht richt zich op de bebouwde omgeving. Hiermee is niet gezegd dat de Bolwerken niet als waardevol worden gezien door de gemeente. Het aanleggen van een fietsbrug is echter niet in strijd met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en daarmee niet in strijd met de Monumentenwet.			
1.8	De fietsbrug heeft nadelige gevolgen voor de natuur. Uilen en vleermuizen worden verstoord door de verlichting.	De doorsnijding van de fietsroute door de Bolwerken en de hoeveelheid verlichting die langs de route geplaatst zal worden is nog niet volledig inzichtelijk, aangezien			

		de definitieve uitvoering nog niet is bepaald. De invloed van de verlichting is echter beperkt. In het gebied komen geen beschermde soorten vogels voor. Te verwachten valt dat in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. De soorten die voor kunnen komen wonen in gebouwen. Verstoring door licht vindt pas plaats in grote onverlichte gebieden, waar het toevoegen van verlichting een grote verandering betekent voor de vleermuizen. Het aanleggen van verlichting binnen het stedelijk gebied wordt niet gezien als een versturende factor.			
1.9	Verkeerskundig wordt één probleem opgelost, terwijl hiermee nadere problemen worden gecreëerd.	De Schotersingelbrug maakt integraal onderdeel uit van de Rode Loper Noord. De brug wordt planologisch mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, maar zal pas aangelegd worden als de verbinding tussen de Kennemerstraat en de Kruisweg in het geheel is uitgewerkt. Doel van de Rode Loper is om over het gehele traject de verkeersproblemen te verbeteren en waar mogelijk op te lossen. De verdere inrichting van kruisingen is voor het overige een verkeerskundige aangelegenheid die niet in het bestemmingsplan wordt ingevuld.			
2.	Bezwaar tegen het ontbreken van een aanlegvergunningvereiste	De gemeente onderkent de cultuurhistorische waarde van de Bolwerken en heeft recentelijk ook een groot deel van de bolwerken opgeknapt en de groenstructuur verbeterd. Aangezien alle gronden met de bestemming Groen in eigendom en beheer bij de gemeente zijn, zien wij geen aanleiding om een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Daarbij geldt dat in het bestemmingsplan aanpassingen aan het groen slechts zeer beperkt mogelijk zijn gemaakt. Zoals aangegeven onder 1.7 stelt de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht geen verplichtingen aan de niet bebouwde omgeving.	-	-	-

Nr.17					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Reizigersvereniging Rover is voorstander van Schotersingelbrug, omdat dit een betere bereikbaarheid van het station betekent. Door het verplaatsen van het fietsverkeer komt er meer ruimte op het Kennemerplein, Wat ook ten voordele is van het Openbaar vervoer over het plein.	De zienswijze komt overeen met de argumenten van de gemeente voor de aanleg van de fietsbrug. De gemeente bedankt Rover voor haar reactie en	-	-	-

Nr.18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.1	Een brug op deze plek op het Bolwerk zal één van de mooiste stadsgezichten van Haarlem onherstelbaar verminken.	De gemeente is het niet eens met de stelling dat de aanleg van de fietsbrug onherstelbare schade doet aan de Bolwerken. Door een goede inrichting en een goed ontwerp kan de Schotersingelbrug en de aansluitende verbindingen door de Bolwerken goed ingepast worden. De cultuurhistorische waarde van het gebied is een belangrijk gegeven waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden. De precieze uitwerking van de brug volgt in een later stadium.			
1.2	Een nieuwe stalen brug van 45 meter en een breedte van 6 meter breed is veel te groot voor deze plek en is geen gezicht tussen de klassieke Kennemer- en Noorderbrug.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.4			
1.3	Kappen van grote bomen voor de aanleg van de brug is doodzonde en bezwaarlijk.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.5			
1.4	Naast het Dolhuys ligt een park met een voetbalkooi en een aantal objecten, waar veel kinderen spelen. De aanleg van een fietspad	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.6			

	zal het groen en de speelruimte behoorlijk verkleinen en versnipperen en er ontstaat een gevaarlijke situatie voor spelende kinderen.				
1.5	verkeerskundig wordt er één probleem opgelost en worden er elders nieuwe verkeersproblemen gecreëerd; o.a. combinatie fietsstraat met autoverkeer in tegengestelde richting over dezelfde rijbaan wat onveiliger is dan het vrij liggende fietspad langs de Frans Halsstraat. Het afsluiten van dit fietspad waardoor de fietsers hier op de weg moeten rijden en de fietsers naar Noord moeten twee keer het verkeer kruisen i.p.v. één keer.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.9			
1.6	Eerst moet de raad een besluit nemen over de fietsbrug en dan over het bestemmingsplan, anders moet de Schotersingelbrug uit het bestemmingsplan Nieuwstad worden geschrapt.	De discussie over het opnemen van de brug in het bestemmingsplan is direct verbonden met de algemene discussie over de Schotersingelbrug. Deze discussie wordt op dit moment integraal gevoerd door de raad.			

Nr.18					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.				
2.	Indiener vraagt zich af waar de bewoners van de nieuwe en bestaande woningen aan de Kennemerstraat moeten gaan parkeren.	Het bestemmingsplan is niet het instrument om verkeerskundige afwegingen vast te leggen. De inrichting van de Kennemerstraat en de parkeervoorzieningen zullen in het verdere ontwerp van de aansluitende wegen op de Schotersingelbrug worden uitgewerkt. Zie ook de beantwoording onder 3			
3.	Indiener geeft aan niet tevreden te zijn over de verwerking van de reacties in de vorige	Het is voor de gemeente van groot belang om een goed contact met haar inwoners te onderhouden. Dat in een			

	<p>inspraakronde en vraagt of er serieus gekeken kan worden naar de alternatieven van de wijkraad</p>	<p>eerdere inspraakprocedure het gevoel is ontstaan dat de gemeente de bezwaren van de betrokkenen niet serieus neemt is betreurenswaardig.</p> <p>De discussie lijkt versnipperd, omdat via verschillende beleidsterreinen besluiten genomen dienen te worden. De besluitvorming concentreert zich voornamelijk op twee gebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkeerskundig - Planologisch <p>In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijke, planologische, deel van de discussie vastgelegd, terwijl de raad in haar afweging ook de verkeerskundige elementen meeneemt (de variantenstudie). Hierbij zijn ook de alternatieven, zoals aangedragen door betrokken inwoners en de wijkraad meegenomen.</p> <p>De verkeerskundige afweging wordt wel als argumentatie in het bestemmingsplan meegenomen, maar feitelijke verkeerskundige aanpassingen kunnen niet in het bestemmingsplan vastgelegd worden. Het bestemmingsplan biedt de planologische basis, waarna een verdere verkeerskundige uitwerking zal volgen.</p>			
--	---	--	--	--	--

Nr.19					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.				
2.	Ophalen van vuilnis, afleveren van pakketjes brengt problemen met zich mee in de	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 18 onder 3.			
3.	Bezwaar tegen grote parkeerdruk in de Kennemerstraat	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 18 onder 2.			

4.	Indiener geeft aan niet tevreden te zijn over de verwerking van de reacties in de vorige inspraakronde en vraagt of er serieus gekeken kan worden naar de alternatieven van de wijkraad	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 18 onder 3.			
----	---	--	--	--	--

Nr.21					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.				
2	Indiener doet voorstel om de bestaande brug efficiënter te maken door groenstrook te verwijderen en fietspaden te verbreden en fiets parkeren te verwijderen	Mogelijke andere routes en aanpassingen aan de Kennemerbrug zijn onderzocht in de variantenstudie die als bijlage 8 aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd. Hieruit komt de route via de Schotersingelbrug als meest optimale naar voren. Over de inrichting van de weg wordt niet in het kader van het bestemmingsplan besloten.			

Nr.22					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.				
2.	Indiener doet voorstel om het fiets parkeren op de bestaande brug te verwijderen en de fietspaden beter in te richten.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 21 onder 2.			
3.	Indiener geeft aan dat de route langs het Dolhuys en over de Bolwerken in het donker sociaal onveilig is.	Bij de inrichting van de fietsverbinding zal rekening moeten worden gehouden met de veiligheid van de gebruikers, ook in de avond en nacht. In het			

		bestemmingsplan wordt geen besluit genomen over de definitieve uitwerking van de fietsroutes.			
--	--	---	--	--	--

Nr.23					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.				
2.	Indiener maakt bezwaar tegen de grote parkeerdruk in de Kennemerstraat	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 18 onder 2.	-	-	-
3.	scooters en brommers die gebruik maken van de Schotersingelbrug zorgen voor herrie gevaar en overlast.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.6			
4.	Indiener vindt het de afweging t.a.v. behoud van het historisch stadsgezicht niet zuiver. Op basis van het historisch stadsgezicht wordt een voetbalkooi afgewezen in de Bolwerken maar wordt er wel een brug toegestaan	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.1			
5.	Indiener is van mening dat er voldoende bruggen in de Bolwerken aanwezig zijn	Vanuit verkeerskundig oogpunt is de drukte op de Kennemerbrug en de omgeving van het station niet acceptabel. De bestaande bruggen bieden onvoldoende mogelijkheden om de verkeersdruk op te lossen. Uit de variantenstudie is gebleken dat de toevoeging van de Schotersingelbrug de meest optimale oplossing is.			

Nr.24					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.				
2.	Indiener is van mening dat de Bolwerken goed	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16	-	-	-

	zijn opgeknapt en dat een verandering een verslechtering zal betekenen	onder 1.1			
--	--	-----------	--	--	--

Nr.29					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.				
2.	Indiener zet grote vraagtekens bij de noodzaak van deze grote investering die een structurele aantasting van historisch groen betekent	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.1 en zienswijze 23 onder 5.			

Nr.42					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.				
2.	Indiener vindt het buitengewoon treurig dat er bezuinigd moet worden op o.a. bijstand maar dat er wel financiën beschikbaar zijn voor een onnodige brug.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 23 onder 5			

Nr.47					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.		-	-	-
2.	Indiener geeft aan dat eerst het voetbalveld moest wijken voor een appartementencomplex	De aanleg van een fietsverbinding moet ingepast worden in de bestaande omgeving. De bestaande functie van de	-	-	-

	en nu voor de fietsroute. Hiermee worden kinderen juist naar binnen gejaagd achter de TV en de computer.	Bolwerken als speel en verblijfsgebied zal niet verloren gaan door het toevoegen van een fietsverbinding. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.6			
--	--	---	--	--	--

Nr.48					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal punten toegevoegd.		-	-	-
2.	Indiener geeft aan dat de fietsers die vanuit het Noorden naar het Zuiden fietsen geen vrije doorgang zullen hebben over de weg langs het station. Indiener vraagt zich af wat het nut van deze verbinding is, boven de reeds bestaande verbinding die minder dan 100 meter opzij ligt.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.9			
3.	Indiener geeft aan dat een brug van 6 meter breed en een bijbehorend fietspad naast het Dolhuys, alle bestaande ruimte tussen het gebouw en de bomen inneemt en geeft aan dat dit geen gezicht is binnen de bestaande rustieke bouw.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.1			
	Indiener geeft aan dat de verkeersstromen rondom het T-kruispunt bij het station maar deels vereenvoudigd worden en vraagt of een rotonde zonder stoplichten is overwogen.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.9			
4.	Indiener geeft aan dat de oplossing voor het verwerken van de fietsersstroom door de Kennemerstraat Zuid niet wordt gegeven en voorziet daar grote problemen en onduidelijke situaties m.b.t. parkeren.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.9			

5.	Indiener geeft aan dat de recent gerenoveerde Bolwerken nu netjes, rustig en mooi zijn en een tweebaans fietspad die rust zal verstoren	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.6			
6.	Indiener geeft aan dat de kosten t.b.v. de brug beter aan andere zaken in de stad besteed kunnen worden.	De afweging van de kosten van de brug zijn onderdeel van de integrale discussie over de fietsbrug. Deze discussie wordt op dit moment gevoerd in de raad.			
7.	Indiener geeft aan dat de procedure voor brug en gekoppeld Rode Loper Noord plan ondoorzichtig is voor burgers. De kunstmatige ontkoppeling belemmert een goede visie op het geheel. Niet alleen de fietsersstroom door De Bolwerken vindt de indiener onwenselijk ook de stroom door de Kennemerstraat Zuid en de daarmee gekoppelde fiets straat. In de Kennemerstraat voorziet de indiener onveilige situaties en extra problemen met parkeren. Indiener verzoekt de ontvlechting van verkeersstromen als geheel ter inspraak aan te bieden.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 18 onder 3			

Nr.50					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat een burg op deze plek op het Bolwerk één van de mooiste stadsgezichten van Haarlem onherstelbaar zal verminken. De voorgestelde brug is niet passend bij de Bolwerken en is geen ranke brug zoals de gemeente aangeeft.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.1	Ja	-	-
2.	Indiener geeft aan dat kruising en verstoring van de wandelroute over de Bolwerken ongewenst is.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.6			
3.	Indiener vraagt zich af of het technisch mogelijk is een brug te realiseren op deze	Deze vraag wordt niet in het bestemmingsplan beantwoord. Het definitief ontwerp van de brug is nog			

	locatie ivm hoogteverschil tussen beide oevers en vraagt opheldering of er afgegraven dient te worden en zo niet of het toch veilig is voor fietsers en rolstoelen	niet gemaakt. De precieze aanlanding op de oever wordt in een later stadium uitgewerkt.			
4.	Indiener geeft aan dat er vlakbij het tracé verschillende monumentale bomen staan	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.5			
5.	Indiener geeft aan dat het tracé langs het Dolhuys de rust, intimiteit en veiligheid van de plek verstoort.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.6			
6.	Indiener geeft aan dat de fietsbrug voor verstoring kan zorgen van de aanwezige (beschermde) flora en fauna	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.8			
7.	Indiener geeft aan de fietsbrug 's avonds niet aantrekkelijk is voor vrouwen alleen	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 22 onder 3			
8.	Indiener vraagt of de breedte van de brug correct is op de plankaart. In de aanbestedingsbrief wordt gesproken van een brug van 6 meter breed.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.4			
9.	Indiener geeft aan dat alleen de fietsbrug mogelijk gemaakt is in het bestemmingsplan en niet het alternatief, de verbreding van de Kennemerbrug.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 21 onder 2. Aangezien de brug als meest optimale variant voor het doortrekken van de rode loper naar voren komt, wordt deze brug in het bestemmingsplan opgenomen. Het verbreden van de Kennemerbrug is daarmee niet aan de orde en is dus ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.			
10.	Indiener geeft aan dat de fietsbrug geen verbetering geeft voor de doorstroming van het autoverkeer over de Bolwerken.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.9			
11.	Indiener is van mening dat de brug niet opgenomen kan worden in het bestemmingsplan aangezien de afweging van varianten nog niet is afgerond.	De variantenstudie is opgenomen als bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan.			
12.	Indiener heeft bezwaar tegen het ontbreken van een aanlegvergunningvereiste om de	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 2			

	landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden van de Bolwerken te beschermen. Ook voor gronden van de gemeente moet een aanlegvergunningstelsel gelden.				
--	--	--	--	--	--

Nr.51					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indieners vinden de nieuwe brug overbodig, omdat er een prima fietsverbinding is over de Kennemerbrug.	De verkeersverbinding over de Kennemerbrug kent vooral in de spitsuren problemen met de doorstroming van het verkeer. In een variantenstudie is onderzocht wat de beste oplossing is voor het ontvlechten van de verkeersstromen. De Schotersingelbrug is hieruit als optimale variant naar voren gekomen.	-	-	-

Nr.52					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener is het niet eens met de plannen voor de Rode Loper, omdat het karakter van de Kennemerstraat als rustige woonstraat wordt aangetast. De sfeer, het straatbeeld en de veiligheid zullen drastisch veranderen	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.9	-	-	-
	Indiener is het niet eens met dat er voor de fietsbrug bomen verdwijnen	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.5			
	De gemeente Haarlem kan het geld beter besteden.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 48 onder 6			

Nr.55					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Naast de algemene zienswijzen zoals hierboven onder nummer 18 t/m 47, 49 en 53 t/m 57 behandeld heeft indiener een aantal		-	-	-

	punten toegevoegd.				
2.	Indiener geeft aan dat er ook consequenties zijn voor de bewoners van de Kennemerstraat. Parkeren wordt praktisch onmogelijk en dubbele fietspaden zijn onveilig.	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijzen 12/16 onder 1.9			
3.	De gemeente Haarlem kan haar geld beter besteden	Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 48 onder 6			

Nr.56 en 57

De termijn van zienswijzen liep tot en met 12 juli 2012. Deze zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend, en hiermee niet ontvankelijk. Inhoudelijk zijn alle bezwaarpunten in de bovenstaande beantwoording meegenomen.

2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting	
Nr.	Aanpassing
1.	Paragraaf 3.5 paragraaf Ruimtelijke Kwaliteit geactualiseerd
2.	Paragraaf 3.6 wonen geactualiseerd
3.	Paragraaf 3.9 verwijzing opgenomen naar paragraaf 5.2, toelichting over de fietsbrug
4.	Paragraaf 5.1 passage over opnemen van de fietsbrug aangevuld
5..	Paragraaf 5.1 uitleg over het horecabeleid binnen de Centrum bestemming toegevoegd.
6.	Paragraaf 5.2 paragraaf over de fietsbrug inclusief variantenstudie opgenomen.
7.	Paragraaf 6.4.1. Bed and breakfast en gastouderschap zijn gekoppeld aan de woonfunctie
8.	Bijlage orde 2 panden aangevuld met redengevende omschrijving voor Jansweg 25

Verbeelding		
Nr.	reden	aanpassing
1.	Kruisweg 6 Wonen mogelijk maken Aangetoond is dat er al meer dan 30 jaar gewoond wordt op deze locatie. Vergunning verleend	De bestemming GD5 is aangepast naar GD4, waarin wonen mogelijk is.
2.	De woning aan het Ripperdapark 11 is tevens in gebruik als pension. Ook de bijgebouwen in de tuin worden gebruikt voor het pension.	Conform de vergunning uit 1981, 1992 en 2003 aangepast
3.	Nieuwe Gracht 16 aanpassen hoogte aan de vergunde situatie	De goothoogte is in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie
4.	Gezien de slechte staat van het pand aan de Kenastraat 18 is een vergunning aangevraagd om het pand te slopen en nieuwbouw in aansluiting op het straatbeeld te realiseren.	De orde 2 aanduiding is verwijderd.
5.	De goothoogte voor het pand aan de Kenastraat 22	De goothoogte is in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie.

Regels		
Nr.	artikelnummer	Aanpassing
1.	Artikel 12, 17,18 Groen, Verkeer en Verkeer-railverkeer	Tekst aangepast, zodat ondergrondse bergbezinkbassins en

		rioolgemalen mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.
2.	Artikel 15,16 Tuin 2 en 3	Artikel zonnepanelen aangepast. Dakterras aangepast aan laatste standaard
3.	Artikel 15 Tuin 2	Aanduiding h=4 is toegevoegd in de bestemming tuin, voor de Ripperdastraat 11. Alleen van toepassing op dit adres.
4.	Artikel 15 Tuin 2	Aangepast aan laatste standaard
5.	Artikel 24 algemene afwijkingsregels	pothuizen en koekoeken zijn toegevoegd in de algemene afwijkingsregels