

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur A. Huijg
Telefoon 3716
E-mail: a.huijg@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 200846310
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 8 april 2008

Onderwerp

Concept Ontwerp Bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium

Bestuurlijke context

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen. Hiermee is tevens besloten tot een inhaalslag van bestemmingsplannen. Deze inhaalslag is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de eis van actuele bestemmingsplannen, zoals opgenomen in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Deze wetsherziening wordt 1 juli 2008 van kracht. In dit kader is in oktober 2007 de Taskforce bestemmingsplannen gestart.

Het College van Burgemeester en wethouders hebben op 23 oktober 2007 ingestemd met de werkwijze, planning en begroting van de Taskforce bestemmingsplannen. Aan de hand hiervan is vervolgens het concept ontwerp bestemmingsplan “Frans Hals / Patrimonium” opgesteld. Indien het college instemt met het concept ontwerp bestemmingsplan wordt het wettelijk vooroverleg en de participatie met de wijkraad opgestart. Hieronder wordt nog aandacht besteed aan de planvorm, enkele nieuwe elementen uit het concept ontwerp bestemmingsplan, de participatie en de verdere planprocedure.

Planvorm

Het concept ontwerp bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium heeft een consoliderend karakter. Dit plan biedt een actueel juridisch kader, waarbij de bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik belangrijke uitgangspunten zijn. Het gemengde karakter van wonen en werken het plangebied Frans Hals / Patrimonium is gewaarborgd door gebruik te maken van de bestemming “Wonen” en “Gemengd”. In de winkelstraten wordt een gemengd karakter van detailhandel, horeca, bedrijven, kantoren en dienstverlening op de begane grond mogelijk gemaakt, waarboven uitsluitend de woonfunctie is toegestaan. De hoekpanden in de woonwijken zijn tevens bestemd voor “Gemengd”, hier is naast de woonfunctie en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond bedrijven, dienstverlening en de kantoorfunctie mogelijk gemaakt. Tot slot zijn op een aantal binnenterreinen gemengde functies als maatschappelijke voorzieningen, een sportcentrum en bedrijven gevestigd, welke met dit bestemmingsplan mogelijk blijven in de toekomst.

Nieuwe elementen

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008)

De voorschriften die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn volgens de systematiek van de SVBP2008 ingedeeld. Met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om de digitale bestemmingsplannen te maken die voldoen aan deze standaard. Vanaf 1 juli 2008 mogen de plannen digitaal worden gemaakt en vanaf 1 juli 2009 zijn de digitale plannen daadwerkelijk verplicht. Een plan wat dan niet digitaal wordt opgesteld en niet voldoet aan de SVBP2008, treed formeel niet in werking.

In dit bestemmingsplan is inhoudelijk qua bebouwings- en gebruiksregelingen zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

Waarderingskaart beschermd stadsgezicht.

Vooruitlopend op de toekomstige aanwijzing tot beschermd Stadsgezicht is voor het plangebied “Frans Hals / Patrimonium” een waarderingskaart voor de gebouwde omgeving opgesteld. Op de waarderingskaart zijn alle panden in het plangebied gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads-

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het concept ontwerp bestemmingsplan “Frans Hals / Patrimonium”;
2. Het college start het wettelijk vooroverleg conform art. 10 Bro en de participatie met de betreffende wijkraden;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling;
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht;
5. Het besluit heeft geen directe financiële consequenties.

en dorpsgezicht in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te regelen. De waarderingskaart vormt juridisch onderdeel van de plankaart en bevat een indeling in drie verschillende orden en nieuwbouw (na 1950). Tevens zijn op de waarderingskaart ensembles en seriebouw aangegeven. De verschillende orden, nieuwbouw, ensembles en seriebouw worden door de waarderingskaart gekoppeld aan een mate van bescherming in de planvoorschriften. Daarnaast heeft de waarderingskaart tevens een informatieve waarde naar bewoners en gebruikers van het plangebied Frans Hals / Patrimonium. De waarderingskaart geeft immers inzicht in verschillende aspecten van het beschermd stadsgezicht op perceelsniveau.

Bouwmogelijkheden

Voor panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid met orde 3 of nieuwbouw is meer bouwvolume mogelijk. Het verhogen van de woning was in het vigerende bestemmingsplan Frans Halsbuurt mogelijk middels een binnenplanse vrijstellingsprocedure. Deze regeling is voor de orde 3 en nieuwbouw panden omgezet in een direct bouwrecht. Dit biedt de mogelijkheid om de woning van 1 laag en een kap te vergroten naar 2 lagen en een kap. De stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld zal hiermee verbeterd kunnen worden.

Financiële Consequenties

Het concept ontwerp bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium heeft een consoliderend karakter waardoor het geen financiële gevolgen heeft.

Participatie

Voorafgaand aan het opstellen van dit concept ontwerp bestemmingsplan is een informatief vooroverleg geweest met twee vertegenwoordigers van de wijkraad Frans Hals. Momenteel is er geen wijkraad actief voor de Patrimoniumbuurt. Wanneer het college instemt met het concept ontwerp bestemmingsplan zal dit tevens voor een reactie aan de wijkraad worden opgestuurd. Zij krijgen dan de mogelijkheid om te reageren op het concept ontwerp.

Procedure

Indien wordt ingestemd met het concept ontwerp bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium zoals dat nu is aangeboden zal het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening en de participatie met de wijkraad gestart worden. Wanneer deze reacties zijn verwerkt wordt het bestemmingsplan opnieuw aangeboden aan het College voor bestuurlijke besluitvorming, waarna het ontwerp bestemmingsplan wordt genoemd. Vervolgens zal het ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd. In die tijd kunnen mondeling of schriftelijke reacties worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd. Na verwerking van deze zienswijzen zal daarna de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na publicatie, wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd, waarna het bestemmingsplan in werking treedt. De huidige planning is dat het bestemmingsplan april 2009 in werking zal treden. Uiteraard bestaan dan ook nog beroepsmogelijkheden bij de Raad van State, waardoor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan later kan plaatsvinden.

Concept ontwerp bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem

Sector Stedelijke Ontwikkeling

25 maart 2008

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 INLEIDING	5
1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.2 Aanleiding	5
1.3 Doel en planvorm	6
1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen	6
1.5 Planproces	7
1.6 Opzet van de toelichting	7
2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Korte historische schets	8
2.2 Beschermd stadsgezicht	8
2.3 Ruimtelijke structuur	13
2.4 Functionele structuur	14
2.5 Openbare ruimte	16
2.6 Projecten in uitvoering	17
3 BELEIDSKADER	18
3.1 Omschrijving algemeen beleid	18
3.2 Specifiek beleid	18
3.3 Samenvatting beleidsuitgangspunten	23
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Milieuzoneringen	24
4.2 Geluid	25
4.3 Bodem	26
4.4 Water	26
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Natuurwaarden	29
4.7 MER	31
4.8 Archeologie	32
4.9 Cultuurhistorie	34
4.10 Duurzaamheid en energie	36
4.11 Vliegverkeer	37
4.12 Externe veiligheid	38
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	39
5 PLANBESCHRIJVING	40
5.1 Stedenbouwkundige planopzet	40
5.2 Juridische planopzet	40
5.3 Hoofdopzet plankaart	55
6 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	60
6.1 Resultaten participatie	60
6.2 Uitkomst watertoets	60
6.3 Uitkomsten overleg	60
6.4 Economische uitvoerbaarheid	61
6.5 Handhaving	61
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	63
bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	64
bijlage 2 MILIEU ONDERZOEK	67

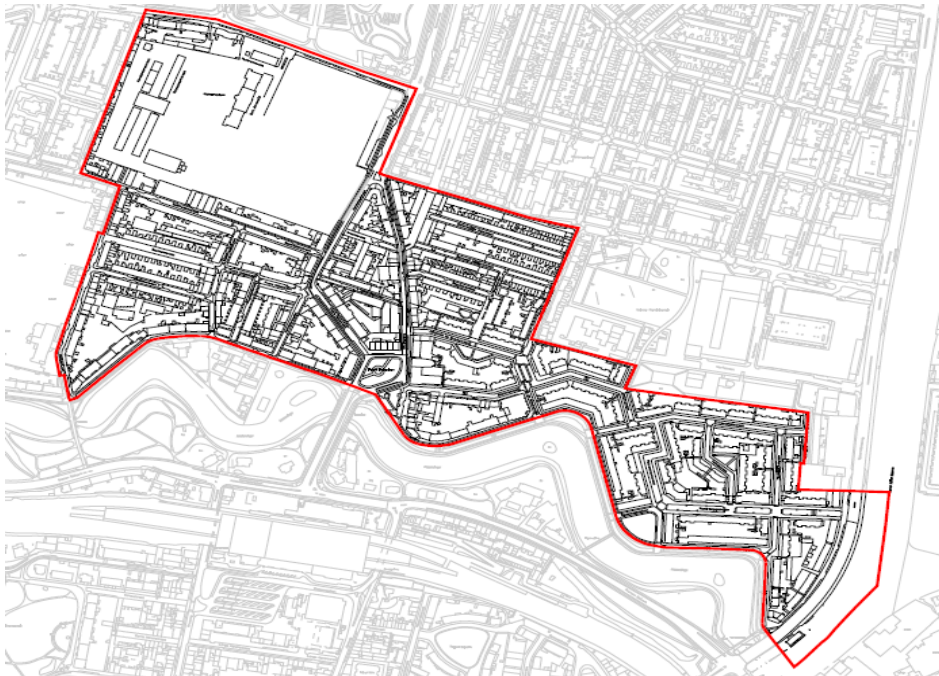
bijlage 3	INSPRAAKPLAN	79
bijlage 4	DEELNEMERS ARTIKEL 10 Bro OVERLEG	80
bijlage 5	WAARDERING PER PAND	81
Voorschriften		125
Hoofdstuk 1.	Inleidende regels	126
ARTIKEL 1	Begrippen	126
ARTIKEL 2	Wijze van meten	132
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels	133
ARTIKEL 3	Bedrijf	133
ARTIKEL 4	Gemengd 1	134
ARTIKEL 5	Gemengd 2	136
ARTIKEL 6	Gemengd 3	138
ARTIKEL 7	Groen	139
ARTIKEL 8	Maatschappelijk	141
ARTIKEL 9	Tuin 1	143
ARTIKEL 10	Tuin 2	144
ARTIKEL 11	Tuin 3	145
ARTIKEL 12	Verkeer	146
ARTIKEL 13	Water	147
ARTIKEL 14	Wonen	148
ARTIKEL 15	Archeologische waarde	149
ARTIKEL 16	Geluidszone industrieterrein	152
Hoofdstuk 3.	Algemene regels	153
ARTIKEL 17	Antidubbeltelregel	153
ARTIKEL 18	Zonering	154
ARTIKEL 19	Algemene gebruiksregels	155
ARTIKEL 20	Toegelaten overschrijdingen	156
ARTIKEL 21	Algemene Ontheffingsregels	157
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotregels	158
ARTIKEL 22	Overgangsbepalingen	158
ARTIKEL 23	Strafbepaling	159
ARTIKEL 24	Slotbepaling	160
Bijlagen bij de voorschriften		161
Bijlage 1	Zoneringslijst	162

Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 41 ha. Het wordt begrensd, met de klok mee, door het midden van het Noorder Buiten Spaarne (aan de oostzijde), de rand van de Bolwerken (zuidzijde), de Maarten van Heemskerckstraat en de Judith Leysterstraat (westzijde), de Kleverlaan, Schoterweg en Schoterstraat (noordwestzijde) en de achterzijde van de bebouwing langs de Johannes de Breukstraat, Zocherstraat, Hekstraat, Vredenburgstraat en Rozenhagenstraat (noordwestzijde). (zie afbeelding 1. Plangrenzen bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium).



1.2 Aanleiding

De aanleiding tot dit bestemmingsplan zijn de ouderdom van de geldende bestemmingsplannen, de veelheid van regelingen die onder meer door de diverse herzieningen is ontstaan en nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen.

Stadsdelen waar alleen verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor 'kleine' ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen.

Binnen het plangebied is een bouwproject het Ripperdaterrein aanwezig. Voor het bouwproject is een bestemmingsplanprocedure doorlopen en is reeds met de uitvoering gestart.

Tot slot is voor het hele plangebied de aanwijzing tot beschermd stadgezicht op handen. De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in dit bestemmingsplan ingepast.

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium heeft als doel om de bestaande situatie vast te leggen en moet tevens dienen als een actueel beheerkader. Het is een bestemmingsplan dat door zijn inrichting gewenste ontwikkelingen (zowel ruimtelijk als functioneel) mogelijk maakt en regels bevat om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Een bestemmingsplan waarmee, met behoud van cultuurhistorische waarden, een kader wordt geschapen voor toekomstige ruimtelijk- en functionele ontwikkelingen. Het plan dient tevens ter consolidatie van de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en anticipeert daarmee op de toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan is voor de gebruiksmogelijkheden daar waar dit mogelijk en verantwoord is ontwikkelingsgericht en biedt ruimte aan ontwikkelingen en functiemenging, stedelijke vernieuwing en optimalisering van grondgebruik. Het bestemmingsplan moet helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar zijn.

Het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. Op de bestemmingsplankaart worden de percelen in het gebied aangegeven met een aanduiding van de bestemming. Door middel van de voorschriften wordt met name de bebouwing en gebruik geregeld. In de plantoelichting wordt een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied Frans Hals / Patrimonium gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
504-4	Deelplan Joh. de Breukstraat	5-10-1983	29-05-1984
505-1	Frans Halsbuurt	27-09-1989	15-05-1990
611bp001	Ripperda	09-04-2003	12-08-2003
504-2	Holland Nautic	26-02-1981	18-05-1982
B9	B9	14-08-1935	30-10-1935

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium zullen de in het bovenstaande schema genoemde bestemmingsplannen hun rechtskracht verliezen, voor zover ze binnen dit bestemmingsplan liggen.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Na een informatief overleg met de betrokken wijkraden in het plangebied zal het concept ontwerp bestemmingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven worden voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens wordt in het kader van participatie overleg gevoerd met de wijkraden. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium. Vervolgens geeft het College van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de Commissie Ontwikkeling het ontwerp bestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente zal in deze periode een informatiebijeenkomst organiseren over het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeenteraad beoordeelt de tijdig binnengekomen zienswijzen en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt zij het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium officieel vast. Na publicatie, wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd. Mocht u het niet eens zijn met het vastgestelde bestemmingsplan dan kunt u gedurende deze periode bij de Raad van State een voorlopige voorziening en/of beroep indienen.

1.6 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied beschreven. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de huidige ruimtelijk-functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 3 en 4 wordt het beleidskader en andere uit regelgeving voortvloeiende beperkingen beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de voor het bestemmingsplan relevante regelgeving op Europees- en Rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe de hierboven genoemde beleidsuitgangspunten en regelgeving is vertaald in dit bestemmingsplan en welke nadere beleidskeuzes daarbij zijn gemaakt voor het plangebied. Tevens wordt de juridische werking van de plankaat en de voorschriften van dit bestemmingsplan nader toegelicht en is een toelichting per artikel opgenomen. Hoofdstuk 6 is gereserveerd voor de resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de ontstaansgeschiedenis van het plangebied beschreven welke diverse bebouwingsvormen in het gebied voorkomen en welke bebouwing kenmerkend is voor het gebied. Daarnaast wordt ingegaan op het gebruik van de bebouwing en de openbare ruimte.

2.1 Korte historische schets

Ontstaansgeschiedenis

Het gebied is gelegen op de oude strandwal waarop ook de binnenstad van Haarlem is gelegen. De bodem bestaat hier dus uit zandgrond. Alleen de uiterst oostelijke rand langs het Noorder Buiten Spaarne ligt naast de strandwal; de bodem bestaat hier uit veen dat deels bedekt is met klei.

In de periode van de 8^{ste}-9^{de} eeuw raakte de strandwal in de omgeving van Haarlem bewoond. Haarlem vormde zich eerst als agrarische 'geestnederzetting'. Een geest is een langwerpig akkercomplex dat doorgaans is gelegen op het hoogste gedeelte van een strandwal. In het gebied Frans Hals-Patrimonium is de noordelijke punt van de geest nog te herkennen in de Kennemerstraat en het zuidelijke deel van de Schoterweg, die de geestgrond omsloten. Verder naar het zuiden, in de binnenstad, vallen deze oude wegen ter weerszijden van de geest te herkennen als Kruisweg-Kruisstraat en de Jansweg-Jansstraat. Ten noorden van de geest liep de route door naar het dorp Schoten en verder naar het noorden. In het iets lager gelegen land ter weerszijden en ten noorden van de geest werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven in oost-west-richting.

Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12^{de}-17^{de} eeuw, werd het onderhavige gebied belangrijk voor de voedselverzorging van de stad. Het agrarisch gebruik werd niet meer tot de geest beperkt maar strekte zich uit tot de hele strandwal en de naastliggende veengebieden. Op de zandgrond van de strandwal vond onder andere akkerbouw plaats en in de randzones werd de grond ook als weide gebruikt. Dicht tegen de stad aan was waarschijnlijk ook sprake van tuinbouw.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Het bestemmingsplangebied Frans Hals / Patrimonium beslaat een gedeelte van Haarlem direct ten noorden van de oude binnenstad. Het gebied Haarlem-Noord is uit historisch-stedenbouwkundig oogpunt te typeren als een stedelijk woongebied met onder meer Berlagiaanse en tuinvijckachtige elementen. Hiernaast zijn er een aantal, overwegend prestedelijke, gebieden van bijzondere cultuurhistorische waarde, onder andere de Ripperdakazerne met bijgebouwen en exercitieterrein. Deze kenmerken en kwaliteiten vormen de hoofdmotieven voor het voorstel om dit deel van Haarlem aan te wijzen als beschermd stadsgezicht (zie afbeelding huidige grens beschermd stadsgezicht).



- Frans Hals-buurt

De Frans Hals buurt is globaal gezien in drie fases ontstaan. De eerste fase omvat de oudste delen van de Frans Halsbuurt aan het eind van de 19e eeuw. Tussen de prestedelijke lijnen van Schoterweg en Kennemerstraat kwam het formele Frans Halsplein, de diagonale Frans Halsstraat en de bebouwing langs de Schotersingel. In dezelfde periode verrees op enige afstand ten noorden hierva het complex van de Cavalerie- of Ripperdakazerne. Het tussenliggende gebied is ingericht op basis van de oost-weststructuur van de voormalige poldersloten. De driehoekige ruimte tussen de Schoterweg en Kennemerstraat was in de 19^{de} eeuw grotendeels in gebruik als excercitieveld. Langs het terrein stonden halverwege de 19^{de} eeuw een aantal villa's en andere huizen. Rond 1880 werd hier, nog net binnen de gemeentegrens, echter een project gebouwd met voorname herenhuizen rond het Frans Halsplein en de schuin daarop aansluitende Frans Halsstraat. De ontwerper was L.P. Zocher, de zoon van de eerder genoemde architect.

Dit project was de eerste stadsuitbreiding in het gebied, nog net binnen de gemeentegrens. Na lange tijd van economische crisis was er weer een periode van voorspoed aangebroken, en tussen 1870 en 1900 resulteerde dit in een ruime verdubbeling van de bevolking. Om deze groei op te kunnen vangen werd in 1884 het zuidelijke gedeelte van de gemeente Schoten, vlak ten noorden van de singels, door Haarlem geannexeerd. Hierna kon de steeds voller wordende stad verder naar het noorden worden uitgebreid.

De bebouwing van de Frans Hals-buurt ontwikkelde zich in de periode 1880-1905. Via diverse bouwprojecten, van losse panden tot hele rijen, werd gaandeweg een dicht bebouwde woonwijk gecreëerd. Doordat de diverse projecten door particulieren werden gerealiseerd en er geen samenhangend stedenbouwkundig plan was, is het stratenplan niet echt overzichtelijk en qua verkaveling en verkeer weinig rationeel. De ligging van de straten was voor een groot deel bepaald door de oudere situatie van bestaande wegen, paden en percelen. De straten zijn in het algemeen recht, maar sluiten vaak niet recht aan op andere straten, waardoor er geen lange zichtassen zijn. De huizen staan, met uitzondering van het westelijke deel van de Schotersingel, direct aan de straat in rechte rooilijnen en de huizenrijen sluiten zich merendeels aaneen tot vrijwel geheel gesloten bouwblokken.

Over de Schotersingel was in 1880-81 al de Noorderbrug gebouwd, en in

aansluiting hierop werd de Maerten van Heemskerckstraat aangelegd. Langs de Schotersingel verrezen voornamelijk herenhuizen (sinds 1990 onderdeel van het beschermd stadsgezicht Haarlem), terwijl de buurt voor het overige vooral werd bebouwd met woningen voor de lagere middenstand en arbeiders. Het betrof eenlaags woningen met kap (Soutmanstraat, Grebberstraat, Vroomstraat, Schoterstraat) en tweelaags etagewoningen met kap. De voorgevels van de panden zijn in het algemeen voorzien van ornamenten in neo-renaïssancestijl.

Een bijzonder gesitueerd complex met etagewoningen is te vinden binnen het bouwblok tussen de Ruysdaelstraat en de Kennemerstraat. Deze huizenrij van rond 1895 wordt ontsloten via een smalle steeg dicht achter de huizenrij aan de Kennemerstraat. In beide rijen hebben de huizen nauwelijks buitenruimte. Deze benauwde opzet illustreert de grote vraag naar woonruimte dichtbij de binnenstad, en de wil van particuliere ontwikkelaars om daar aan te verdienen ook al leverde dat uit hygiënisch en stedenbouwkundig oogpunt ongewenste situaties op.

Behalve woonhuizen verrezen ook enkele gebouwen met andere functies ten dienste van volkswijken. Aan de zuidzijde van de Schoterstraat staat bijvoorbeeld nog altijd een fors schoolgebouw van rond 1885, dat is ontworpen door de stadsarchitect J. Leijh, en bij de Schoterburcht staat een voormalig Volksbadhuis uit 1914 van architect J. van den Ban. Aan de oostzijde van het Frans Halsplein werd in 1935 de Frans Halsbioscoop geopend. Dit grote gebouw was ontworpen door architect Joh. Strijbos. Natuurlijk waren er ook diverse buurtwinkels te vinden, met name langs de doorgaande wegen en op straathoeken. Een aantal hiervan bestaat nog altijd.



Stadsplattegrond van Haarlem uit 1904, detail. Linksboven is de Ripperdakazerne afgebeeld, met daaronder de reeds min of meer voltooide Frans Halsbuurt

- Ripperda-kazerne

In de 19^{de} eeuw was Haarlem een middelgrote garnizoensstad. Het Ministerie van Oorlog besloot in 1874 dat er een nieuwe, grotere kazerne moest komen. De gemeente stelde een stuk land beschikbaar aan de Kleverlaan, in het noordwesten van het bestemmingsplangebied, voor de bouw van de nieuwe cavaleriekazerne. Tussen 1882 en 1884 verrees het complex, naar ontwerp van majoor I.J.H. Gijsberti Hodenpijl.

De kazerne bestaat uit verschillende gebouwen in eclectische stijl, maneges en een exercitieterrein. Aan de Saenredamstraat werden ook nog vier rijtjes woningen voor gehuwde officieren militairen gebouwd, die opvallend genoeg haaks op de straat zijn geplaatst.

In de 20^{ste} eeuw is de kazerne meermaals verbouwd, onder andere door de Duitse bezettingsmacht in WO II. In 1992 vertrok defensie uit het complex, waarna het is gebruikt als asielzoekerscentrum. Tussen 2002 en 2008 wordt het omgebouwd tot woonbuurt met appartementen en onder andere een verpleeghuis en bedrijfsruimtes. Het hoofdgebouw (centraal op het terrein), stallen, maneges, een smederij (aan de westzijde) en de rijtjes officierswoningen (zuidzijde) blijven hierbij behouden.

In de vroege 20^{ste} eeuw zijn langs de westelijke en noordwestelijke randen van het kazerneterrein middenstandswoningen gebouwd in verschillende kleine individuele projecten. De woningen langs de westrand zijn bijzonder omdat deze op een zeer smalle strook tussen de kazerne en de Judith Leysterstraat moesten worden gebouwd.

- Patrimoniumbuurt

In het gebied tussen het Spaarne en de Schoterweg lag begin 20^{ste} eeuw nog altijd de boom- en bloemkwekerij Rozenhagen van de firma Zocher & co. Rond 1918 kocht de gemeente het terrein, waarna de gereformeerde woningbouwvereniging Patrimonium in staat werd gesteld om hier een woonbuurt te bouwen met ongeveer 400 woningen. De architecten Tj. Kuipers en A. Ingwersen ontwerpen hiervoor in 1918 een buurt in tuindorp-opzet. De straten hebben korte zichtassen doordat ze steeds een knik maken, en zijn beplant met bomen. De grondgebonden huizen zijn voorzien van kleine voortuintjes met hagen en ruimere achtertuinen. Daarnaast is er ook openbaar groen in de vorm van diverse plantsoenen, met name langs de Kloppersingel.

De huizen, die zijn gebouwd rond 1922, zijn opgenomen in korte rijen met kleine tussenruimtes. Langs de Kloppersingel is de bebouwing twee bouwlagen hoog met kap. Deze huizen zijn bedoeld voor de middenstand. De overige woningen zijn merendeels eenlaags met een kap, bedoeld voor arbeidersgezinnen. Behalve woningen werden in het complex ook winkeltjes geïntegreerd. In het hart van de buurt verrees een school en aan de westzijde werd de Koningskerk gebouwd aan de Kloppersingel. Deze fraaie monumentale kerk, naar ontwerp van architect B.T. Boeyinga, is in 2002 helaas geheel afgebrand en vervangen door nieuwbouw. De buurt verkeert voor het overige in zeer gave staat.

Aansluitend aan de Patrimoniumbuurt, in de oostelijke rand van het gebied aan

het Spaarne, lag reeds in de vroege 20^{ste} eeuw enige industriële bebouwing. Rond 1930 en 1975 zijn ook hier woningen gebouwd.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout, inclusief de Bolwerken 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 grens van het beschermd stadsgezicht is aangegeven op afdeling 2. In de toekomst zullen ook een aantal Haarlemse wijken ten noorden van de binnenstad aan dit "beschermd stadsgezicht" worden toegevoegd, waaronder het plangebied van dit bestemmingsplan. Het nu geldende bestemmingsplan heeft geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moet mede om die reden herzien worden. De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in het onderhavige bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan.

Bij de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 is een nieuw bouwvergunningssysteem in werking getreden. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere vergunningsplichtige bouwwerken, lichtvergunningsplichtige bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken. Echter, binnen het beschermd stadsgezicht kent de Woningwet geen vergunningsvrije bouwwerken. Al de werkzaamheden die normaal gesproken vergunningsvrij zijn, zijn binnen het beschermd stadsgezicht licht vergunningsplichtig.

Het gebied Haarlem-Noord is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische betekenis van dit overwegend tussen 1880 en 1940 tot stand gekomen woongebied voor middenstand en arbeiders. Het gebied heeft een hoogwaardige en overwegend gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundige ruimtelijke opbouw bestaande uit een grote variatie aan stedenbouwkundige vormen met overwegend tuinwijkachtige kenmerken. Het gebied is representatief voor de ontwikkeling van de Nederlandse stedenbouw en architectuur uit de periode 1880-1940, met name het gebied van complexmatige woningbouw voor middenstand en arbeiders als gevolg van de Woningwet 1901.

De te beschermen waarden zijn te typeren als:

- Een hoofdstructuur die een grote variatie bevat aan stedenbouwkundige vormen als assen, diagonalen, korte en lange straten, gebogen en geknikte straten, radiaalstraten en merendeels groene, al dan niet besloten pleinen;
- de verspringende rooilijnen;
- de samenhang tussen de complexmatige bebouwing in U-vorm, of in de vorm van een halve veelhoek en de groene openbare ruimte die half door deze bebouwing wordt omsloten;
- De in het stedenbouwkundig plan opgenomen groenstructuur;
- De variatie aan eengezinsrijtjeshuizen en woningbouwcomplexen, in oorsprong zowel voor middenstand als voor arbeiders, verweven in de totale stedenbouwkundige aanleg, maar door de architectonische samenhang als duidelijke eenheid herkenbaar;

- De ruimtelijke relatie van de in stedenbouwkundig en historische functioneel opzicht min of meer autonome tuinwijk Patrimoniumbuurt met de Bolwerken;
- De sociaal-historische waarde van de Patrimoniumbuurt als herkenbaar voorbeeld van een tuinwijk voor gereformeerden en daarmee representatief als onderdeel van de verzuilde samenleving uit het Interbellum in Nederland;
- De herkenbaar gebleven prestedelijke lijnen en elementen, bestaande uit o.a. historische bebouwing en oude verbindingswegen.

2.3 Ruimtelijke structuur

Hoofdstructuur

Het gebied is voor het grootste gedeelte bebouwd met aaneengesloten rijen woonhuizen langs een veelheid aan straten. De straten zijn merendeels recht, maar bevatten vaak knikken of sluiten T-vormig aan bij andere straten. Hierdoor is de gehele stratenstructuur weinig overzichtelijk en zijn er nauwelijks lange zichtassen. Grotere open ruimtes vinden we vrijwel alleen langs de randen, in het zuiden bij het Spaarne en de Singel en in het noordwesten aan de noordzijde van de Kleverlaan.

Binnen het gebied zijn er ook flinke open ruimtes in het noordwestelijke gedeelte van het gebied, het terrein van de voormalige Ripperdakazerne. Thans wordt hier een groot woningbouwproject gerealiseerd. Daarnaast staat op het terrein ook nog een aantal oude kazernesgebouwen uit de late 19^{de} eeuw.

Het voormalige kazerneterrein vormt één van de drie deelgebieden waarin het bestemmingsplangebied kan worden onderverdeeld. Het zuidwesten van het gebied wordt ingenomen door een woonwijk die in de laatste twee decennia van de 19^{de} eeuw straat voor straat werden gebouwd. Het derde deelgebied ligt in het zuidoosten, en wordt gevormd door de Patrimoniumbuurt. Het betreft een groot woningbouwcomplex in de vorm van een tuindorp uit 1921.

De straten in het gebied zijn vooral woonstraten. Er zijn daarnaast drie straten die ook een functie voor doorgaand verkeer hebben. Deze verbinden de binnenstad met Haarlem-Noord. Het betreft de Spaarndamseweg langs het Spaarne (in het oosten), de Schoterweg en de Kennemerstraat-Frans Halsstraat (ongeveer in het midden), die beiden de Kennemerbrug over de singel met de noordelijke Schoterweg verbinden. Ook de Kleverlaan langs de uiterste noordzijde van het gebied heeft een aanzienlijk verkeersbelang, als verbinding van de Schoterweg naar het westen.

Kenmerkend voor de bebouwing in het plangebied is de sterke differentiatie in soorten en maten van bouwvolumes. Die verscheidenheid is een rechtstreeks uitvloeisel van de ontstaansgeschiedenis. De grote variatie in bouwvormen aan de rand van de bolwerken vormt een contrast met de bebouwing van de aangrenzende Frans Halsbuurt en Patrimoniumbuurt waar vrijwel uitsluitend typische rijtjeshuizen staan.

De Frans Halsbuurt is een stadsgebied met een belangrijke woonfunctie, gelegen direct ten noorden van de Haarlemse binnenstad. De bebouwing is voor een groot deel tot stand gekomen als woonbebouwing: kleinere eengezinswoningen aan de westrand en royale woonhuizen en meergezinswoningen in het oostelijk deel. De ligging aan een zeer oude

uitvalsweg van Haarlem in noordelijke richting drukt een stempel, met name op dit oostelijk deel. De functionele opbouw van de buurt wordt erdoor beïnvloed. De bedrijvigheid is voornamelijk in deze zone geconcentreerd, terwijl het westelijk deel nog steeds een overwegende woonfunctie heeft. De oostelijke zone heeft een gunstige ligging ten opzichte van de omringende stadsgebieden, functies met een bovenwijks karakter (bedrijven, kantoren en winkels) hebben dan ook met name daar een plek gevonden.

In de buurt zijn twee typen winkels aanwezig. Buurtverzorgende winkels verspreid over de buurt en de overige winkels met een bovenwijkse functie, voornamelijk aan de Schoterweg. De winkels aan de Schoterweg, veelal in de niet-dagelijkse sector, zijn in hoofdzaak niet op de buurt georiënteerd. De Schoterweg vormt de aanlooproute van het winkelgebied Generaal Cronjéstraat.

De Patrimoniumbuurt ten oosten van de Schoterweg is volgens het gesloten bouwblokprincipe uitgevoerd. In combinatie met de stedelijke ligging van de buurt heeft dit als gevolg dat de uitstraling minder open van karakter is dan normaal gesproken bij een tuinwijk. In de bebouwing is een duidelijke hiërarchie te onderscheiden. Langs de Kloppersingel is de bebouwing twee bouwlagen met kap hoog. De bebouwing aan de achterliggende straten is één bouwlaag met kap hoog. Op de hoeken was ruimte voor kleine winkeltjes.

Aan de vormgeving van de bebouwing is zorgvuldig aandacht besteed. De Patrimoniumbuurt is gebouwd in een traditionele bouwstijl met expressionistische motieven zoals siermetselwerk en speelse venstervormen. De bebouwing kent een grote eenduidigheid zowel in kleur- als materiaalgebruik.

2.4 Functionele structuur

In het plangebied vormt wonen de hoofdfunctie. Daarnaast komen tal van aanverwante voorzieningen voor, zoals scholen, kerken en buurtwinkels. Van noord naar zuid loopt dwars door het plangebied een belangrijke verkeersroute met detailhandel, kantoor en kleinschalige bedrijvigheid. Tevens begint het stadsdeelcentrum Generaal Cronjéstraat in het midden van het plangebied.

2.4.1 Wonen

De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 1750 woningen (gemiddeld 43 woningen per hectare). Het aantal inwoners in het gebied Frans Hals / Patrimonium bedraagt 3760, met andere woorden: gemiddeld zijn er circa 92 inwoners per hectare. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,17 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,24 personen per woning).

Tabel 1: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem

	0-19		20-44		45-64		65+		Totaal
Totaal	760	20,2%	1.665	44,3%	891	23,9	446	11,9	3762
plangebied					%			%	

Frans Hals	352	20,1%	926	52,8%	350	20,0 %	126	7,2%	1754
Patrimonium	257	21,0%	277	22,7%	408	33,4 %	279	22,9 %	1221
Haarlem	32.000	21,8%	54.434	37,0 %	38.125	25,9 %	22.397	15,2 %	147.470

Tabel 1 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied in de leeftijdsgroep 0-19 jarigen vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. Wel is te zien dat in de Patrimoniumbuurt relatief meer ouderen wonen waarvan de kinderen al het huis uit zijn. De Frans Hals buurt heeft daarentegen een relatief hoog percentage 20-44 jarigen. Deze buurt is in aantrekkelijk voor starters zonder kinderen. 65,5 % van de woningen betreft koopwoningen; 34,5 % is huurwoning (ter vergelijking: voor heel Haarlem ligt die verhouding op respectievelijk 56,9 % en 43,1 %).

2.4.2 Bedrijven, voorzieningen en instellingen

Naast woningen komen er in de buurt ook bedrijven, voorzieningen en instellingen voor. In het plangebied zijn die met name gevestigd op percelen in de Frans Halsstraat, de Schoterweg met als verlengde de Generaal Cronjéstraat en op verschillende straathoeken in de wijk. Deze zijn voornamelijk op de begane grondlaag gevestigd. Het betreft kantoor, detailhandel en bedrijven tot en met categorie 2.

Dienstverlening, kantoren en Commerciële voorzieningen

Binnen het plangebied zijn circa 25 bedrijven gevestigd die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben. Op tientallen adressen binnen het plangebied zijn dergelijke bedrijven gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfsvormen zijn inherent aan wonen. Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekerings- kantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groeps- praktijken gerekend.

De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd langs de Schoterweg, Cronjéstraat, Paul Krugerstraat en Kennemerstraat. Daarnaast is de begane grond van diverse (hoek)panden in gebruik of geschikt als winkel of horecavestiging. In de buurt zijn voornamelijk detailhandelsbedrijven gevestigd (aantal). Men verkoopt hier voornamelijk food/ non-food / dagelijkse goederen.

In de buurt zijn ook een aantal horecavoorzieningen. Vier horecavestigingen zijn gevestigd langs de Schoterweg nrs 17, 23,28 en 41. Op de Schoterweg zit tevens 1 Coffeeshop met een gedogenbeschikking gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Frans Hals / Patrimonium is aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren).

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

2.5 Openbare ruimte

Ten behoeve van een veiliger en leefbaarder stad hanteert de gemeente Haarlem een categorisering van het wegennet. Het is de bedoeling dat stadsleefgebieden in de stad ontstaan waarbinnen gebiedsvreemd verkeer niet thuis hoort. Een stadsleefgebied bestaat uit een aantal verblijfsgebieden waarbinnen een 30 km/h regime uitgangspunt is. Dit regime is van toepassing op erftoegangswegen: gewone woonstraten die reeds zijn of worden ingericht als verblijfsgebied. In deze straten kan worden gefietst en geparkeerd.

Autoverkeer dat de stadsleefgebieden in- of uit wil wordt via ontsluitingswegen type B naar de randen van het gebied geleid. Vervolgens wordt het verkeer via categorie A wegen afgewikkeld. Deze wegen, die deel uitmaken van de hoofdstructuur van de stad, zijn bestemd voor doorgaand verkeer en verkeer dat de stad in- en uitgaat.

Voor het plangebied houdt de wegcategorisering het volgende in: de Spaarndamseweg is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/h en de Kennemerbrug, Frans Halsplein, Schoterweg is aangewezen als een 30 km/h weg met busroute. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van een verblijfsgebied. De overige straten in het plangebied zijn daarmee erftoegangswegen.

De openbare ruimte in het plangebied heeft een gedifferentieerde structuur. In de Frans Halsbuurt en Transvaalbuurt is deze ruimte grotendeels versteend en voornamelijk ingericht voor infrastructuur. Veel van deze woningen hebben geen voortuin en zijn direct aan de trottoir gelegen. De beleving van openbare ruimte wordt daarmee grotendeels bepaald door asfalt, steen en verkeer. Daar tegenover staat dat de openbare ruimte in de Patrimoniumbuurt zijn uitstraling krijgt door een wisselwerking tussen de woningen met hun tuinen en de inrichting van straten en pleinen. De voortuinen met groene erfafscheiding zijn karakteristiek voor de tuinwijk. De openbare ruimte in deze buurt kent een oorsprong van grote eenduidigheid en eenvoud met betrekking tot kleur, materiaalgebruik en dwarsprofielen. Dit geeft een eenvoudig, maar zeer verzorgd beeld. In de wijk zijn op diverse punten groene pleintjes en breedte stoepen aanwezig.

Op het terrein van de Ripperdakazerne is voor de openbare ruimte gestreefd naar eenheid in qua bestrating, groen, verlichting en straatmeubilair. Op deze manier ontstaat er een samenhang met de eigen karakteristieken van het kazerneterrein. Onderdeel van de openbare ruimte is ook de gracht die het terrein grotendeels omringd. Hiermee wordt de eigenheid van dit deel van het plangebied onderstreept.

De zuidzijde van het plangebied wordt begrenst door de groene berm langs het water, welke een unieke vorm heeft binnen de stad. Tevens bevindt een klein gedeelte van het Spaarne zich in het plangebied. Het water in het gebied heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwaliteit, het vervult ook een functie voor recreatie- en beroepsvaart.

2.6 Projecten in uitvoering

Naast de hierboven beschreven situatie van het plangebied is er een nieuwbouwproject aanwezig binnen het bestemmingsplan; te weten het Ripperdatterrein. Deze worden hieronder kort beschreven.

Met het bouwproject op het Ripperdatterrein worden de monumentale kazernes gebouwen uit het einde van de vorige eeuw opnieuw leven in geblazen. De essentie ligt in het hergebruiken van alle bestaande monumentale kazernes gebouwen, het aanleggen van een ringgracht om het terrein heen en een architectuurstijl die aansluit bij de bestaande gebouwen. Naast bedrijfsruimten, Verpleeghuis Overspaarne en een kinderdagverblijf komen er op het Ripperdatterrein 350 woningen, een café restaurant en andere voorzieningen. De woningen behoren deels tot de sociale woningbouw, deels tot de middeldure klasse en voor het grootste deel tot de dure klasse. De nieuwe wijk wordt ruim opgezet en autoluw. Voor bewoners en bezoekers van het winkelcentrum Cronjéstraat komt er een ondergrondse parkeergarage met ongeveer 850 plaatsen.

3 BELEIDSKADER

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

3.1 Omschrijving algemeen beleid

Structuurplan Haarlem 2020

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de beleidskaders die vervolgens juridisch verankerend worden in de bestemmingsplannen.

Relevant voor het plangebied Frans Hals / Patrimonium is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt Duurzaam goed wonen. De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit; in tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van substantieel programma plaats. Nieuwe functies hebben vooral betekenis op wijk- en buurniveau en soms op stadsdeelniveau. Naast het plangebied ligt het knooppunt Haarlem CS en de verandergebieden Spoorzone en Spaarne Noord.

3.2 Specifiek beleid

Wonen

Het structuurplan heeft ten aanzien van wonen ten doel gesteld om de mogelijkheden voor passende huisvesting van Haarlemse (en regionale) burgers te vergroten. Vraag en aanbod op de woningmarkt dient beter op elkaar afgestemd te worden. Tevens wordt gestreefd naar herstructurering in de bestaande voorraad van het sociale bezit, en wil ze het woonklimaat versterken door in het stedelijk gebied woningen bij te bouwen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken

en beschermd stadsgezicht.

In de gemeentelijke Woonvisie Haarlem 2006-2012 zijn speerpunten geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kort samengevat zijn de speerpunten "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties.

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Om in te spelen op de vergrijzing legt de gemeente Haarlem tot 2015 een accent op de realisatie van woningen die geschikt zijn voor ouderen die vooralsnog zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen.

De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning, blijkens de Woonvisie. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht. Het bouwen van woningen voor senioren zorgt overigens ook voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Doorstroming zorgt voor een dynamische woningmarkt. Haarlem zet dan ook om die reden in op de bouw van onder andere deze woningen.

Economie en toerisme

In het Structuurplan Haarlem 2020 is de doelstelling van de gemeente Haarlem neergelegd om toerisme, recreatie en cultuur uit te laten groeien tot de belangrijkste ontwikkelingspijler van de stad. De gemeente zet in op het vergroten van het binnenstadsdomein, het behoud van bestaande recreatieve voorzieningen in wijken en buurten en het uitbreiden van de meer stedelijke recreatieve functies. Tevens is als doelstelling gesteld om de beschikbare

ruimte intensiever te gebruiken door meer te richten op functiemenging van wonen en werken. Dit geldt met name voor het noordelijk deel van het plangebied Frans Hals / Patrimonium.

Ten aanzien van winkelcentra wordt in de Detailhandelsnota gestreefd naar een fijnmazig netwerk van winkels, binnen redelijke afstand van de woning. Het bestemmingsplangebied Frans Hals / Patrimonium ligt gedeeltelijk binnen het stadsdeelcentrum Generaal Cronjéstraat. Het winkelgebied functioneert zowel als buurtcentrum en stadsdeelcentrum. Het toekomstperspectief van dit winkelcentrum hangt de komende jaren sterk samen met de ontwikkelingen op verkeers- en parkeerbeleid. Het winkelcentrum wordt autovrij gemaakt. Gekoppeld aan deze verandering is er een ondergrondse parkeergarage op het Ripperdatterrein gerealiseerd. Naar verwachting verbetert deze maatregel het verblijfsklimaat in het winkelgebied. Het beleid richt zich op behoud en versterking (kwalitatief) van het winkelcentrum, aangezien het voor consumenten in Haarlem-Noord een belangrijke aankoopplaats is voor dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen.

Tot nu toe is er geen overkoepeld horecabeleid voor de hele stad Haarlem. In de huidige situatie is er sprake van ad hoc besluitvorming. Alleen voor de binnenstad is een horecabeleid toegepast in het bestemmingsplan. Uitgangspunt hierin is dat een centrumstad als Haarlem niet zonder horeca kan. Voor zowel het recreatiegedrag van de eigen inwoners als voor het toeristisch bezoek is een voldoende divers aanbod van horecaondernemingen een voorwaarde. De vraag is vooral waar en hoe de horecabedrijven goed zijn in te passen in de stad. Gestreefd moet worden naar een zodanige inpassing van de horeca dat dit bijdraagt aan de levendigheid van de stad, zowel overdag als 's avonds. Daarbij is een van de randvoorwaarden dat ook de leefbaarheid voor de bewoners in het oog wordt gehouden.

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Vanuit het structuurplan wil Haarlem het voorzieningenniveau verbeteren op het gebied van gezondheidszorg, welzijn, onderwijs, kinderopvang en sport. Het doel is om de sociaal maatschappelijke voorzieningen meer te clusteren, bij voorkeur bij bestaande winkel- en zorgconcentraties in of nabij de wijken. Hierdoor ontstaat een multifunctioneel en optimaal ruimtegebruik. Kansrijke locaties zijn plekken waar nu al veel mensen komen, zoals winkelcentra en OV-knooppunten, en die goed bereikbaar zijn of worden. Een herkenbare route voor langzaamverkeer door of langs dergelijke locaties is essentieel. De ruimtelijke vertaling van deze doelstelling is uiteengezet in opgaven voor o.a. de sociaal maatschappelijke structuur en specifieke zorgvoorzieningen.

Op de kaart van het structuurplan is aangegeven dat de sociaal maatschappelijke zone zich vanuit Haarlem Noord, met de Rijksstraatweg als centrale as, door het plangebied Frans Hals / Patrimonium ligt. Deze zone kent een gemengd karakter en komt in aanmerking voor ontwikkeling van diverse voorzieningen. Als concentratie die versterkt kan worden met sociaal maatschappelijke voorzieningen is o.a. het Cronjé/Frans Halsplein aangegeven.

Voor specifieke zorgvoorzieningen is het Ripperdatterrein met de AWBZ locatie verpleeghuis Overspaarne aangewezen als kern van een woonzorgzone.

Belangrijke aandachtspunten voor de ontwikkeling van deze zone zijn zorgvoorzieningen, OV-bereikbaarheid en voldoende ouderenwoningen. Gekoppeld aan het stimuleren van de sociaal maatschappelijke voorzieningen is het van belang dat de verkeersaantrekkende werking van dergelijke functies de doorstroom op de wegen rond de bebouwing niet mag verstoren. Ook zal gelet moeten worden op voldoende parkeergelegenheid.

Tot slot is in het structuurplan aangegeven dat ruimte geboden moet worden aan speelfaciliteiten of -terreinen binnen het plangebied. Voor deze voorziening is op dit moment onvoldoende ruimte.

Bereikbaarheid

Vanuit het structuurplan is het bereikbaar houden van de stad en verbeteren van de leefbaarheid in de stad leidend voor de toekomstige ontwikkeling op verkeersgebied. Hiermee sluit het structuurplan aan op het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan 2003 (HVVP). Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende tien jaar. Een aantal doelstellingen zijn voor het plangebied van toepassing. Gelet op de leefbaarheid is uitbreiding van wegen in woonwijken niet wenselijk. Gestreefd wordt naar het terugdringen van autoverkeer in de wijken en het stimuleren van het gebruik per fiets en openbaar vervoer. Om de bereikbaarheid te verbeteren wordt gestreefd naar het aantrekkelijker maken van fietsen en het versterken van het regionaal openbaar-vervoersnetwerk.

Wat langzaam verkeer betreft is het streven gericht op het creëren van nieuwe schakels in het fietsnetwerk. Als te verbeteren schakel in het bestaande fietsnet is een verbinding tussen het centrum en Haarlem-Noord opgenomen. Dit biedt een oplossing voor de complexe en onveilige verkeerssituatie rond het Kennemerplein. Dit is tevens uitgewerkt in het Masterplan Spoorzone 2004.

De spoorzone is een in het OPH 2000-2004 benoemde ontwikkelingszone die zicht uitstrekt vanaf station Spaarnwoude tot aan de Spoorwegdriehoek. Het Masterplan Spoorzone is opgesteld om "de ontwikkelingen in deze zone te structureren en een goede samenhang en kwaliteit te waarborgen". Daarbij gaat het om de betekenis van de zone in stedelijk en regionaal verband en is het overheersende aspect van deze zone: de infrastructuur. De visie is uitgewerkt in randvoorwaarden voor verschillende structuurthema's. De kern van de visie op de zone als geheel is dan ook 'zorgen voor meer samenhang, minder scheiding, meer verbindingen, echter zonder karakteristieken en waardevolle sfeerverschillen teniet te doen'. Het verbeteren van de samenhang is erop gericht om de veelzijdigheid van de stad te behouden en te versterken.

Het streven naar het opheffen van barrières in de Spoorzone is in het Masterplan vertaald in het toevoegen dan wel versterken van routes, met name voor langzaam verkeer, maar ook voor auto en openbaar vervoer. Ontbrekende schakels worden toegevoegd zodat logische, lange, doorgaande routes ontstaan. Voor het bestemmingsplangebied is met name de structurende lijn de 'Rode loper tussen Noord en Centrum' van belang. Uitgangspunt hiervan is om de verkeerskluwen rondom het NS-station Haarlem te ontwarren door de verschillende verkeerssoorten te scheiden. De route Kruisstraat-Kruisweg wordt primair bestemd voor langzaamverkeer. Met een nieuwe brug voor langzaam

verkeer via de Bolwerken ontstaat een logische, lange en aantrekkelijke fiets- en looproute van Noord naar Zuid door de stad, haaks op de Spoorzone. Daarmee wordt niet alleen de kwaliteit en veiligheid voor het langzaam verkeer bevorderd. Ook het vestigingsklimaat langs deze route wordt verbeterd. Daarnaast wordt het aanzien van het Stationsplein als de entree van de binnenstad vanaf het NS-station sterk verbeterd. De Kennemerbrug zal hiermee voornamelijk een belangrijke verkeersroute worden voor auto- en busverkeer. Nadat de nieuwe Schoterbrug is gerealiseerd zal de verkeerssituatie hier op aangepast worden.

Daarnaast is in het Masterplan Spoorzone aangegeven dat de toegankelijkheid en de bruikbaarheid van de Bolwerken moet worden vergroot. De groene Bolwerken zijn bovenal openbare ruimte voor de stad. Door het verbeteren van de verkeersstromen in de stationsomgeving ontstaat een overzichtelijke situatie en wordt vooral de leef- en verblijfskwaliteit van het gebied verbeterd. In dit kader zijn met name de toekomstige verkeersstromen van belang voor het bestemmingsplan gebied, dat grenst aan de Bolwerken.

Groen

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groen netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden. Voor de Bolwerken is aangegeven dat zij onderdeel zijn van de bestaande groene dwarsverbanden en dat zij in de zone 'versterken van ecologische groene waarden in de stad' liggen.

In gebieden waar de bebouwingsdichtheid hoog is en waar de druk op oevers vanuit recreatie groot is, zoals in de Bolwerken, sluit de inrichting van de oevers aan bij het gebruik en het karakter van het stedelijk gebied. Voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofd groenstructuur uitgangspunt. Onderdeel daarvan vormt de gewenste hoofd bomenstructuur die vanaf de bolwerken en het Frans Halsplein richting de Rijksstraatweg loopt.

Een tweede uitgangspunt is het vergroten van het bestaande groen in de stad. Dit kan door de toegankelijkheid van het stedelijk groen en de onderlinge bereikbaarheid voor langzaam verkeer te verbeteren.

Water

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Rijnland. In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van

nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

3.3 Samenvatting beleidsuitgangspunten

Samengevat zijn voor het plangebied Frans Hals / Patrimonium de volgende beleidsuitgangspunten van belang voor het bestemmingsplan:

- * Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte);
- * De beschikbare ruimte intensiever te gebruiken door te richten op functiemenging van wonen en werken;
- * Verbeteren van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen rond het concentratie gebied Frans Halsplein en Genraal Cronjéstraat;
- * Het toegankelijker en beter bereikbaar maken van het stedelijk groen;

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied Frans Hals / Patrimonium, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken (zie bijlage 2 Milieuonderzoeken). Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: milieuzoneringen, geluid, bodem, water, luchtkwaliteit, natuurwaarden, MER, archeologie, cultuurhistorie, duurzaamheid en energie, vliegverkeer, externe veiligheid en andere belemmeringen zoals kabels en leidingen.

4.1 Milieuzoneringen

Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren.

Het gebruik van een milieuzonering in bestemmingsplannen biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Bij milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Om de afweging te kunnen maken of een functie ergens wel of niet past wordt een koppeling gelegd tussen een gebiedstypering en een bedrijvenlijst.

Het grondgebied van Haarlem is in de Nota Milieuzonering onderverdeeld in verschillende gebieden. Deze onderverdeling is bepaald op basis van de specifieke kenmerken van die gebieden (aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Bij het plangebied Frans Hals / Patrimonium is sprake van verschillende gebiedstypes:

- gebieden die aangemerkt kunnen worden als "corridors/gemengd gebied". Het gaat hier om doorgaande routes of verkeersassen met openbaar vervoer, die een verbinding vormen met het centrum. De nadruk ligt op de werkfunctie, menging met de woonfunctie is mogelijk en ook hier zijn maximaal categorie C bedrijven toegestaan aan weerszijden van wegen. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van de bebouwing in een corridor.
- In het plangebied komen gebieden voor waar de woonfunctie overheerst. Hier wordt uitgegaan van een maximaal toegestane bedrijfscategorie B (indien het bestemmingsplan die bedrijvigheid althans toe laat). In het plangebied is onderscheid te maken tussen de Frans Halsbuurt en een klein gedeelte van de Transvaalbuurt waar laagbouw in hoge dichtheid domineert en de Patrimoniumbuurt waar laagbouw in lage dichtheid domineert.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een van de bovengenoemde 50 km/u wegen valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een "voorkeursgrenswaarde" en een "maximum ontheffingswaarde". Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde. Hieronder wordt voor de relevante geluidsbronnen beschreven of dit bestemmingsplan aan de wettelijke normen voldoet.

Verkeerslawaaï: Het plangebied valt buiten de wettelijke geluidszone voor autosnelwegen. Wel valt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van een aantal 50 km/u wegen. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor 2 baans 50 km/u wegen een geluidszone van 200 meter. Hierdoor ligt het plangebied binnen de geluidzones van Spaarndamseweg, Schoterweg, Kennemerstraat en Kleverlaan. Dit wil niet zeggen dat alle woningen binnen de geluidzones ook een hoge geluidsbelasting vanwege deze wegen ondervinden. Een groot deel van de woningen ondervindt geen of nauwelijks geluidshinder omdat de bestaande bouwblokken direct langs de weg een geluidsafschermende werking hebben. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB(A) voor nieuwe woningen en 68dB(A) voor bestaande woningen. Wanneer de geluidswaarde niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde is het mogelijk om ontheffing te verlenen tot ten hoogste de maximale ontheffingswaarde. Wanneer de geluidsbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde zijn in beginsel geen woningen toegestaan. Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidsbelasting op het plangebied hebben. Voor deze wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting maximaal 62 dB is en de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. De overige wegen in het plangebied zijn 30 km/u wegen. Voor dergelijke wegen geldt geen geluidszone. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe woningen. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig voor dit bestemmingsplan.

Industrielawaaï: Het plangebied valt binnen de geluidzones voor industrielawaaï. Het oostelijk gedeelte (ten oosten van Patrimoniumstraat en het Rozenhagenplein) van het plangebied liggen binnen de zone van het gezoneerde industrieterrein Waardepolder. Uit onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting 55dB(A) bedraagt. Met deze waarde wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. De geluidszone is op de plankaart aangegeven als zijnde een gebiedsaanduiding "Geluidszone industrieterrein".

Spoorweglawaaai: Het plangebied valt binnen de geluidszones voor spoorweglawaaai. De spoorlijn Haarlem Spaarnwoude - Haarlem Centraal loopt ten zuiden van het plangebied en een groot deel van dit gebied ligt binnen de geluidszone (400 meter) van deze spoorlijn. Een onderzoek naar spoorweglawaaai is daarom aan de orde. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Vliegtuiglawaaai: Het plangebied valt buiten de geluidszones van Schiphol (zie verder paragraaf 4.11 "Vliegverkeer").

4.3 Bodem

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

Het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium gaat uit van de bestaande situatie. Binnen het plangebied zijn een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor gebruik. Andere gevallen zijn niet spoedeisend, zodat het initiatief voor deze gevallen bij de eigenaar ligt. Het betreft het perceel Johannes de Breikstraat 1, waar sinds 1996 een garagebedrijf is gevestigd en om het gebied omsloten door de Berckheidestraat, Saenredamstraat, Maerten van Heemskerckstraat en de Soutmanstraat (o.a. loodsgietersbedrijf, schilderbedrijf). Bij eventuele sloop/nieuwbouw is in ieder geval een historisch bodemonderzoek naar de milieuhinder kwaliteit aan de orde. Afhankelijk van de resultaten is eventueel een verkennend onderzoek of meer vereist, waarbij wordt verkend of rekening moet worden gehouden met saneringen.

4.4 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "Watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Oppervlaktewater

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 een verbeterd waternetwerk voor ogen dat uitgebreid is met nieuw water.

In het plangebied bevindt zich open water bij de Schoter- en Klopversingel en het Spaarne. Al het water in het plangebied behoort tot het boezemstelsel van het hoogheemraadschap Rijnland. Naast een bergingsfunctie, heeft het water ook een esthetische en een ecologische functie. De kwaliteit van het Haarlemse boezemwater, waar het Spaarne onderdeel van is, wordt bepaald door invloeden vanuit de regio/achterland (bijvoorbeeld de bollenteelt) en stedelijke factoren (bijvoorbeeld rioloverstorten, diffuse bronnen, verontreinigde waterboezems).

Tevens is aan de rand van het Ripperdatterrein een nieuwe gracht aangelegd. De gracht heeft een toevoeging van 6,5% water op het terrein tot gevolg. Hoewel de gracht niet helemaal rondom het terrein is aangelegd, is er ondergronds een verbinding in de vorm van een duiker aanwezig. Ten behoeve van de waterkwaliteit zorgt een klein doorstroomgemaal voor de circulatie van het water in de gracht en duiker.

Waterkeringen

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

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. In het plangebied is deels al drainage aangelegd. In 2008 wordt 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. Het plangebied leent zich door de relatief kleine omvang niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Wel is het Ripperdatterrein, inclusief bebouwing, uitgevoerd met een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Bovendien wordt zoveel mogelijk verharding van het rioleringsstelsel afgekoppeld. Het hemelwater van de daken kan voor huishoudelijke doeleinden worden ingezet. Het overige afgekoppelde

hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd, dan wel bovengronds naar de gracht worden afgevoerd. De gracht heeft dus een bergingsfunctie voor het hemelwater.

Zolang voor het overige deel van het plangebied nog geen gescheiden stelsel is dienen de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut te worden. In dit verband is de gemeente momenteel een afkoppelingkansenkaart aan het opstellen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Deze kaart zal ook inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het plangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (met name zink en lood) genomen moeten worden. Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vastgesteld. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren, zodat kan worden voldaan aan de wettelijk verplichte basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor. In het plangebied Frans Hals/Patrimonium dient het huidige gemengde rioolstelsel te worden verbeterd door het verruimen van een aantal riolen ter voorkoming van wateroverlast. In het plangebied zal, conform het GRP) geen verhard oppervlak worden afgekoppeld.

Het afkoppelen van hemelwater kan echter niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater anders dan op de openbare riolering toe, voor zover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan 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.

Compensatieregeling

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een toename van verharding (wegen, gebouwen enz.). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Wanneer meer dan 500m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. In het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium wordt 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.

Tot slot moet bedacht worden dat water in de stad verschillende functies heeft. Wat bijvoorbeeld de gebruiksmogelijkheden van het Spaarne en de Schoter- en Kloppersingel langs de Bolwerken betreft hebben zij naast waterberging en

doorstroming een belangrijke functie voor recreatie. Routes, horecavoorzieningen en een aantrekkelijk ingerichte verblijfsruimte langs het water maken het mogelijk het water en de activiteiten op het water optimaal te beleven.

4.5 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet luchtkwaliteit moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer. In deze wetgeving worden, op grond van Europese regelgeving, strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit, voor wat betreft een zestal stoffen. Hierbij geldt voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood dat een overschrijding ervan in Nederland niet of nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe nabijheid van drukke snelwegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties (met name langs drukke wegen) overschreden. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt op grote afstand van de snelweg. Langs bovenlokale verbindingswegen kan eventueel een overschrijding van de grenswaarde aan de orde zijn. Toetsing moet volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

De Schoterweg en de Spaarndamseweg doorkruizen het plangebied. Voor deze twee wegen is getoetst aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer. Uit de resultaten van de berekening (zie bijlage 2) blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Acties om de achtergrondconcentraties te verlagen worden door het Rijk ondernomen. Het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het plan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat die mogelijke negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit.

4.6 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 gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het Natuurloket.

Op basis van de door de Provincie Noord-Holland uitgebrachte spreidingskaart van de Provincie Noord-Holland blijkt dat in het bestemmingsplangebied mogelijk twee Habitatrichtlijnsoorten in voorkomen. Het betreft een vleermuissoort en de rugstreeppad. Gezien de kenmerken van de Habitat van de rugstreeppad is het niet aannemelijk dat deze soort zich in het plangebied bevindt. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze

soorten wonen in gebouwen. In de Patrimoniumbuurt is tevens een gezonde kolonie huismussen aanwezig. Vleermuissoorten en ook de 'vaste verblijfslocaties' van vogelsoorten zijn strikt beschermd, zoals de nestlocaties van Gierzwaluwen en de kolonieplekken van de huismus.

Het bestemmingsplangebied ligt in de kilometerhokken 103; 489 en 104; 489. Het natuurloket geeft voor dit gebied aan dat er 4 vaatplantsoorten, 1 zoogdierensoort, 1 broedvogelsoort, 16 watervogelsoorten en 1 amfibieënsoort worden beschermd middels de Flora en Faunawet. Op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn wordt er 1 zoogdierensoort beschermd. Tevens geven de kilometerhokken aan dat er in het plangebied 2 Vaatplantsoorten en 1 Paddestoelsoort op de zogenaamde 'Rode Lijst' staan.

Het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium heeft een conserverend karakter voor de bebouwing waardoor dit geen negatieve invloed zal hebben op de beschermde soorten. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnteriseerd moeten worden of huismussen en eventueel vleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden. De egel, bruine kikker, kleine salamander, gewone pad en een aantal plantensoorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten geldt uiteraard wel de algemene zorgplicht, dus niet storen tijdens winterslaap en geen vernietiging van voortplantinglocaties, voor zover in redelijkheid bekend kan zijn en voor zover in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen.

4.7 MER

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. In dit bestemmingsplan is, in aanvulling hierop, rekening gehouden met de planologische wenselijkheid van inrichtingen (zie ook de Milieuzoneringen in paragraaf 4.1).

Ook bevat de Wet milieubeheer bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Hieronder wordt verkend of voor het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium een mer(-beoordelingsplicht) aan de orde is.

Stadsproject: Volgens het Besluit milieueffectrapportage bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Het bestemmingsplan

Frans Hals / Patrimonium is conserverend van aard. Het bestemmingsplan is niet aan te merken als een ruimtelijk plan voor nieuwbouwproject met een oppervlak van 100 hectare. Ook wordt niet voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Woningen: Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan) dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. In het bestemmingsplan worden de bestaande woningen conserverend bestemd. Er wordt niet voorzien in een substantiële toename van het aantal woningen.

Recreatieve voorzieningen: Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt. Er wordt in dit bestemmingsplan niet voorzien in dergelijke recreatieve of toeristische voorzieningen.

Geconcludeerd kan worden dat in dit bestemmingsplan niet wordt voorzien in de realisatie van mer-plichtige dan wel mer-beoordelingsplichte activiteiten.

4.8 Archeologie

Haarlem heeft een rijk verleden. Vele archeologische vondsten tonen dat aan. Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) geeft aan dat archeologie ook internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Het verdrag heeft de bescherming van het archeologische erfgoed in bodem en de inbedding daarvan in ruimtelijke ontwikkeling als doel. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunten van het verdrag van Valetta zijn dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven, archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten wordt meegewogen, dat archeologisch onderzoek, in archeologisch van belang zijnde gebieden, verplicht is voordat bodemroerende activiteiten uitgevoerd worden en dat degenen die de bodem verstoren het archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed is vertaald in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (in werking getreden op 1 september 2007) waarin archeologisch onderzoek verplicht is gesteld. Bodemroerende activiteiten in dit gebied zijn slechts toegestaan nadat de voor dit soort gebieden wettelijk verplichte archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologisch vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Pas daarna kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel kan worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van eventuele (archeologische) monumenten. In het wetsvoorstel is tevens opgenomen dat Provinciale Staten gebieden, die naar verwachting archeologische waardevol zijn, kunnen aanwijzen als "archeologische attentiegebieden". Vervolgens kan aan de gemeenteraad een termijn worden gesteld waarbinnen een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gebieden moet worden opgesteld.

In het wetsvoorstel voor de Woningwet is opgenomen dat nadere eisen aan een bouwvergunning kunnen worden gesteld ten behoeve van de bescherming van (archeologische) monumenten.

In het plangebied zijn enkele Rijksmonumenten aanwezig. In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten dienen daarom conserverend te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hieronder worden de Rijksmonumenten voor het plangebied Frans Hals / Patrimonium kort beschreven.

Ripperdakazerne

De Ripperdakazerne bevindt zich op de Schoterweg 71. Op last van de Duitse overheid is in 1943 de voormalige munitiebunker met kantoor gebouwd dat in architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt het hoofdmoment vormt van het object. Het in traditionalistische trant gebouwde object staat aan de zuidoostzijde van het kazernecomplex op een terrein dat in de oorspronkelijke opzet van het kazernecomplex (1882) was gereserveerd voor de bouw van een infanteriekazerne. Het object sluit het exercitieterrein aan de zuidzijde af. De munitiebunkers zijn tot de sluiting van de kazerne in gebruik geweest als berging en garages, ten behoeve waarvan de oorspronkelijke ingangen naar de bunkers werden gewijzigd. De munitiebunkers en legeringsgebouw zijn van algemeen belang uit cultuurhistorisch en architectuurhistorisch oogpunt vanwege de combinatie van oorspronkelijke functie en typologie, alsmede vanwege de ensemblewaarde als historisch-functioneel onderdeel van het voormalige kazernecomplex.

Dienstwoningen Ripperdakazerne

In de Saenredamstraat 53,63,73,77 en 87 staan 5 blokken voormalige dienstwoningen uit 1883-84. De 5 blokken hebben de status Rijksmonument gekregen vanuit cultuurhistorisch en architectuurhistorisch oogpunt en wegens ensemblewaarde als oorspronkelijk historisch-functioneel onderdeel van het voormalige kazernecomplex van de Ripperdakazerne.

Willem van Oranjeschool

Aan de Rozenhagenstraat 15 is naar ontwerp van Tj. Kuipers in 1921 de school gebouwd met een geprononceerde stedenbouwkundige situering. De school ligt in de as van het driehoekige Rozenhagenplein en vormt hiervan de noordelijke afsluiting.

4.9 Cultuurhistorie

De provincie toetst de bestemmingsplannen op het aspect cultuurhistorie. Daarvoor heeft de provincie Noord-Holland een Cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, in combinatie met de nota "Cultuurhistorische regioprofielen". In de nota staat dat gemeenten bij de voorbereiding van bestemmingsplannen de Cultuurhistorische waardenkaart moeten raadplegen om te weten welke cultuurhistorische elementen of structuren in het geding zijn. Daarbij moet ook de visie van de provincie, zoals weergegeven in het regioprofiel voor het betrokken gebied worden vermeld. Aangegeven moet worden waarom de gemeente in het bestemmingsplan wel of niet conformeert aan deze visie. Er mag van de visie worden afgeweken. Als van de visie wordt afgeweken moet inzichtelijk worden gemaakt hoe deze belangenafweging tot stand is gekomen.

De Cultuurhistorische Waardenkaart onderscheidt de thema's "bouwkunde", "historische geografie" en "archeologie". Hieronder wordt aan de hand van deze thema's voor het plangebied Frans Hals / Patrimonium verkend welke beperkingen er vanuit deze onderwerpen gelden voor het bestemmingsplan.

Bouwkunde

Het volledige gebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland aangewezen als "Bouwkundige vlakken van zeer hoge waarde". In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt genoemd dat het gaat om de historische stedenbouwkundige structuur, zoals ontstaan in de periode eind 19e eeuw tot 1940. Als motivering wordt aangedragen dat het gaat om een Toekomstig Rijksbeschermd stadsgezicht. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de waardevolle stedenbouwkundige structuur van het plangebied. Hieronder wordt uiteengezet hoe dat wordt vormgegeven voor het (toekomstige) beschermd stadsgezicht.

Indien het plangebied in de toekomst op grond van de Monumentenwet 1988 als beschermd stadsgezicht worden aangewezen, dient voor deze gebieden een bestemmingsplan te zijn c.q. worden vastgesteld, dat voorziet in de bescherming van de betreffende gebieden. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

Historische geografie

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



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart: historische geografie vlakken van waarde (lichtgroen).

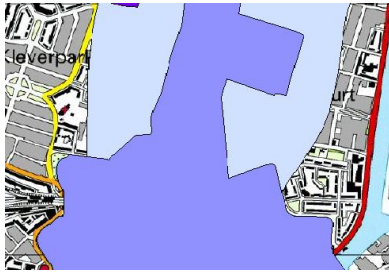
Archeologie

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4000 jaar later ontstonden, ter hoogte van de huidige duinen, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats waarna zich hierop zware bossen ontwikkelden. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd ondermeer op de plek waar, vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem.

De in de 11e maar vooral in de 12e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem, gelegen aan de belangrijkste noord-zuid verbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, kreeg in 1245 stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad. De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem en komen van tijd tot tijd bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm van in lagen opgestapelde archeologische landschappen.

Een groot deel van het plangebied is op de Cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Holland weergegeven als "archeologische vlakken van hoge en zeer hoge waarde" (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart: archeologische vlakken van hoge en zeer hoge waarde (resp. lichtpaars en donkerpaars).

In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangegeven dat in het archeologisch vlak met een hoge waarde verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem op grond van vondsten en geologische ondergrond (strandwal).

Het archeologisch vlak van zeer hoge waarden wordt getypeerd als "Historische- stads en dorpskern". Binnen deze zone bevinden zich sporen van bewoning en gebruik uit zowel de Middeleeuwen als de Prehistorie. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

In het bestemmingsplan voor het gebied Frans Hals / Patrimonium wordt de bestaande situatie vastgelegd. Eventuele nieuwe ontwikkelingen geschieden op particulier initiatief. Bij de uitvoering van eventuele (bouw-) werkzaamheden in de betreffende gebieden dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarde van het gebied.

4.10 Duurzaamheid en energie

Bij nieuwbouw binnen het plangebied is uitgangspunt dat minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Bij duurzame maatregelen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan compact bouwen, flexibel bouwen (rekening houden met een mogelijke verandering van bestemming van gebouwen) en het afkoppelen van regenwaterafvoer.

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. Voor gebouwen heeft het college de nota duurzame nieuwbouw woningen vast gesteld. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

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

(parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefqualiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

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

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

4.11 Vliegverkeer

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

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

Voor een groot deel van het plangebied gelden hoogtebeperkingen, die variëren van 100 tot 145 meter, alsmede beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In het plangebied bevinden zich echter geen vogelaantrekkende bestemmingen of

vogelaantrekkende gebruiken. 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 Externe veiligheid

In het in 2004 van kracht geworden "Besluit externe veiligheid inrichtingen" is bepaald dat ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals een bestemmingsplan, in overeenstemming worden gebracht met de zoneringen (risicocontouren) en bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het gaat daarbij om opslag van gevaarlijke stoffen en LPG-tankstations. In strikt juridische zin is het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen op dit moment niet vertaald in regelgeving. Wel kan worden berekend wat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is, dit wordt normaliter alleen gedaan bij nieuwe planologische mogelijkheden en is voor dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium is conserverend van aard. Er wordt niet voorzien in de vestiging van nieuwe (meer) risicovolle activiteiten. Hieronder wordt verkend in hoeverre in de bestaande situatie risicovolle activiteiten in of in de nabijheid van het plangebied gevestigd zijn.

Voor zover bekend zijn er geen LPG –installaties en –depots in het plangebied gevestigd. Tijdens de inventarisatie zijn geen LPG-installaties -/ depots aangetroffen. Er zijn in dit licht geen belemmeringen voor het toestaan van gevoelige functies in het bestemmingsplan.

Bedrijven zijn EVR (Externe Veiligheids Rapportage) plichtig wanneer zij één of meer gevaarlijke (wettelijke bepaalde) stoffen in opslag of in bewerking (kunnen) hebben. Voor zover bekend komen dergelijke bedrijven niet voor in het plangebied. Er gelden in dit licht geen belemmeringen voor het toestaan van gevoelige functies in het bestemmingsplan.

Over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen (Ammoniak) plaats. Uit diverse onderzoeken is inmiddels gebleken dat langs het gehele traject geen plaatsgebonden risico contour van 10⁻⁶ wordt berekend. Daarmee vormt dit geen belemmering voor eventuele nieuwbouwplannen. Ten aanzien van het groepsrisico blijkt dat dit ver onder 0,1 procent van de oriëntatiewaarde ligt, die maatschappelijk als een onaanvaardbaar risiconiveau wordt gezien. Het vervoer per spoor van gevaarlijke stoffen zal in 2009 worden beëindigd. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een gevaarlijke stoffenroute over weg of water.

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

5 PLANBESCHRIJVING

In het voorgaande hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten per functie beschreven. Deze beleidsuitgangspunten zijn in de voorschriften vervat en op de plankaart weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de voorschriften, en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

5.1 Stedenbouwkundige planopzet

De opzet van dit plan is als aangegeven in paragraaf 2.2 Beschermd Stadsgezicht grotendeels consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten van het plangebied het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is.

Aanvullende uitgangspunten zijn:

- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de woonfunctie op zowel de woon- als tuinbestemming;
- De mogelijkheid voor het creëren van extra speelmogelijkheden binnen de verkeersbestemming en groenbestemming;
- Beroepsactiviteiten aan huis mogelijk maken binnen de woonbestemming;
- Het aanwezige groen in het plangebied als groenvoorziening bestemmen.
- De beschikbare ruimte intensiever te gebruiken door te richten op functiemenging van wonen en werken;
- Verbeteren van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen rond het concentratie gebied Frans Halsplein en Generaal Cronjéstraat;

5.2 Juridische planopzet

In deze paragraaf zal een toelichting worden gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Zowel de bestaande situatie als de gewenste ontwikkelingen spelen een rol in de wijze waarop bebouwing en openbare ruimte bestemd worden. Voor dergelijke bestaande bebouwing en functies is het van belang een bestemmingsregeling te ontwerpen, die niet alleen mogelijkheden biedt voor het voortzetten van het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm, maar die waar mogelijk en gewenst ook ruimte biedt voor bouwkundige aanpassingen en/of functieverbreding. In hoeverre ruimte voor dergelijke aanpassingen geboden kan worden hangt onder andere af van de effecten daarvan op de omgeving.

Indien bebouwing en of functies niet passen binnen de gewenste ruimtelijk-functionele structuur, wordt in het bestemmingsplan op een passende wijze herontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit kan ook het geval zijn bij bebouwing die mogelijk binnen de planperiode vrijkomt en waarvoor het niet de verwachting is dat eenzelfde functie ervoor in de plaats komt. Dit geldt met name voor bijzondere functies. Tot slot kunnen ook in de openbare ruimte ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld wanneer nieuwe (of te herstellen) stedenbouwkundige structuren gewenst zijn.

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium is een bestemmingsregeling voor de bestaande en toekomstige bebouwing en

functies, welke ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Toelichting per voorschrift

De voorschriften die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn volgens de systematiek van SVBP2008 ingedeeld. In het eerste onderdeel worden inleidende voorschriften genoemd. Het gaat om begripsbepalingen en de wijze van meten en berekenen. In het tweede onderdeel Bestemmingsregels zijn de voorschriften opgenomen welke betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op de bestemmingen binnen dit plan zal hieronder afzonderlijk worden ingegaan. Vervolgens zijn dubbelbestemmingen en een aantal aanvullende regelingen en beperkingen, bijvoorbeeld Cultuurhistorische waarde, Waterkering en zone industrielawaai opgenomen. Vervolgens is een derde onderdeel opgenomen dat bestaat uit algemene bepalingen als zonering, toegelaten overschrijdingen, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels. In deel vier zijn tenslotte overgangsregels en straf- en slotbepalingen opgenomen.

Voor elke bestemming op de plankaart wordt in de voorschriften een afzonderlijk artikel opgenomen met daarin de bepalingen behorende bij die bestemming. Bestemmingsvarianten worden zoveel mogelijk in aparte artikelen opgenomen. Voor variaties in bouwvoorschriften wordt zoveel mogelijk gewerkt met bebouwingssymbolen.

Elk artikel bestaat uit de volgende onderdelen:

Naam artikel

Bestemmingsomschrijving, bouwregels

Specifieke gebruiksregels (optioneel)

Aanlegvergunning (optioneel)

Ontheffingsregels (optioneel)

ARTIKEL 1 Begrippen bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

ARTIKEL 2 Wijze van meten regelt op welke manier moet worden gemeten. In lid 1 is bepaald dat op de plankaart moet worden gemeten in en afgerond op halve meters.

In lid 2 wordt het peil gedefinieerd. In de definitie wordt onderscheid gemaakt in

bouwwerken die grenzen aan een weg, in het water gesitueerde bouwwerken en overige bouwwerken.

In lid 3 is bepaald dat de maximum bouwhoogte van bouwwerken moet worden gemeten vanaf het peil (zie hierboven). Ondergeschikte delen van gebouwen, zoals antennes en lift- en trappenhuizen, moeten daarbij worden meegeteld. Hierdoor is ook de maximum bouwhoogte van deze delen van gebouwen begrensd. Het kan in de praktijk nodig zijn om bijvoorbeeld een antenne te realiseren die hoger is dan de toegestane maximum bouwhoogte. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden doordat in het artikel "Algemene ontheffingsregels" is bepaald dat ontheffing van de maximum bouwhoogte kan worden verleend voor dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen. Dit artikel maakt het mogelijk om ontheffing te verlenen door het verlenen van een ontheffing.

In lid 4 is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moet worden gemeten vanaf het peil.

In lid 5 is bepaald hoe de bouwhoogte van antenne-installaties moet worden gemeten. Aangezien antenne-installaties als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten worden aangemerkt.

In lid 6 is geregeld hoe de goothoogte van gebouwen moet worden gemeten. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de goothoogte van gebouwen die met een kap zijn uitgerust (zie onder lid 1)

In lid 7 is beschreven hoe het bruto vloeroppervlak van een bouwwerk moet worden gemeten. Deze bepaling is bijvoorbeeld nodig om het bruto vloeroppervlak (bvo) van vestigingen van niet woonfuncties te kunnen berekenen, aangezien daarvoor als hoofdregel een maximum bvo geldt, zie Horeca aanduiding binnen de bestemming "groen".

In lid 8 is aangegeven hoe het bebouwingspercentage moet worden berekend. Kelders worden daarbij niet meegeteld aangezien deze een minimale visuele impact hebben op de omgeving.

In lid 9 is tenslotte bepaald dat, voorzover in de voorschriften adressen worden genoemd, de adressen zoals op de plankaart aangegeven gelden.

ARTIKEL 3 Bedrijf

Deze bestemming is bedoeld voor bedrijven in het plangebied, met een maximum categorie B en nutsbedrijven, zoals elektriciteitshuisjes. In lid 1 is aangegeven welke vormen van gebruik zijn toegestaan.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden. In sublid 1 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In sublid 2 is een regeling opgenomen waaruit blijkt dat de bestaande goothoogte en bouwhoogte voor orde 1 en orde 2 panden staat aangegeven.

In sublid 3 is een ruimere bouwregeling opgenomen met een bebouwingspercentage en een maximum bouwhoogte voor orde 3 of nieuwbouw panden. De regeling is bedoeld om bij verbouwing de mogelijkheid

te bieden om het pand aan te laten sluiten op de goothoogte van de omringende panden. De stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied kan hierdoor verbeterd worden.

In sublid 4 is bepaald dat daar waar een goot- en bouwhoogte is aangegeven op de plankaart een kapverplichting geldt. Dit in verband met het behoud de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 5 is bepaald dat bij vervangende nieuwbouw de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden. Deze regeling is tevens ter bescherming van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 6 is een regeling opgenomen dat daar waar op de plankaart een nadere aanduiding 'nutsbedrijf' is opgenomen, de bouwhoogte geldt die op de plankaart is weergegeven.

In sublid 7 is een regeling opgenomen voor een ondergrondse bouwlaag met een diepte van maximaal 4 meter.

ARTIKEL 4 Gemengd 1

De bestaande panden die in gebruik zijn voor niet-woonfuncties en verspreid in de buurt zijn gelegen, worden als Gemengd 1 bestemd.

Deze bestemming is bedoeld voor de panden binnen Frans Hals / Patrimonium waar niet-woonfuncties op de begane grond zijn gerealiseerd en voor panden waar niet-woonfuncties al op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Dit geldt overigens niet voor gebouwen die uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen: deze zijn met een separate bestemming weergegeven (zie de toelichting bij het artikel "Maatschappelijk").

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Woningen, Maatschappelijke voorzieningen, huisgebonden beroep aan huis en tuinen zijn in beginsel overal toegestaan.

De onder e, f en g genoemde gebruiksvormen zijn alleen toegestaan op de aangegeven locaties (bijvoorbeeld alleen op de begane grond, of alleen ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart).

Gebruik dat is toegestaan op de begane grond is ook toegestaan in het souterrain en/of de kelder.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden. In sublid 1 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In sublid 2 is een regeling opgenomen waaruit blijkt dat de bestaande goothoogte en bouwhoogte voor orde 1 en orde 2 panden staat aangegeven.

In sublid 3 is een ruimere bouwregeling opgenomen met een maximum goothoogte en bouwhoogte en een maximale hellingshoek voor orde 3 of nieuwbouw panden. De regeling is bedoeld om bij verbouwing de mogelijkheid te bieden om het pand aan te laten sluiten op de goothoogte van de omringende panden. De stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied kan hierdoor verbeterd worden.

In sublid 4 is bepaald dat daar waar een goot- en bouwhoogte is aangegeven op de plankaart een kapverplichting geldt. Dit in verband met het behoud de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 5 is bepaald dat bij vervangende nieuwbouw de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden. Deze regeling is tevens ter bescherming van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 6 is een regeling opgenomen voor een ondergrondse bouwlaag met een diepte van maximaal 4 meter.

In sublid 7 is een regeling voor dakkapellen opgenomen.

ARTIKEL 5 Gemengd 2

De bestaande panden die in gebruik zijn voor niet-woonfuncties en waar tevens detailhandel en horeca is gevestigd, worden als Gemengd 2 bestemd. Dit betreft de Cronjéstraat, de Schoterweg, de Kennemerstraat en de Paul Krugerstraat.

Binnen de horeca zijn verschillende deelmarkten te onderscheiden. Een functioneel onderscheid is te maken in de vorm van hotels, restaurants, discotheken, snackbars, café etc. Nog eenvoudiger is de tweedeling in natte en droge horeca. Hierbij wordt onder de 'natte horeca' bedoeld op gelegenheden waar het nuttigen van drank (al dan niet alcoholisch) op de voorgrond staat en daarnaast gelegenheden waar eten voorop staat. Hotels zijn dan een aparte groep. In het kader van de drank en horecawet wordt weer een geheel ander onderscheid gemaakt, te weten een verdeling in al dan niet vergunningsplichtig. Met andere woorden waar mag wel en niet welke typen alcoholische drank worden geschonken. De wens van omwonenden is vaak om een onderscheid te maken tussen hinderlijke en niet-hinderlijke horeca.

Voor het bestemmingsplan is gekozen om een driedeling aan type horecavoorzieningen aan te houden. Deze categorieën zijn gebaseerd op verschil in omgevingsbelastende horecatypen. Gezien het huidige functioneren van het plangebied Frans Hals / Patrimonium, ligt het voor de hand om geen kerngebied voor horeca aan te wijzen waar alle vormen van horeca mogelijk zouden worden. Wel is de Cronjéstraat en Schoterweg aan te wijzen als straat waar horeca en winkels elkaar goed aanvullen. Hier moet met name plaats zijn voor 'winkelondersteunende horeca'. Het winkelend en wandelend publiek moet zich kunnen verpozen, waardoor recreatief winkelen voor velen aantrekkelijk is en moet blijven.

Een ander aspect van horeca betreft de horeca-achtige activiteiten binnen de detailhandel. Sinds een aantal jaren is er een trend ontstaan om in winkels aan bezoekers in beperkte mate dranken en spijzen aan te bieden voor consumptie ter plaatse, dit ter ondersteuning van de winkelfunctie. Haarlem wil, als winkelstad, aan deze groeiende behoefte tegemoetkomen, zonder daarbij voorbij te gaan aan de belangen van de reguliere horecaondernemers. Probleem hierbij is de afbakening van de horecafunctie en de detailhandelsfunctie. Ten behoeve van een goede handhaving zijn daarom in de planvoorschriften criteria opgenomen waaronder horeca-achtige activiteiten in een winkel zijn toegestaan. Loketverkoop, d.w.z. verkoop vanuit de (voor)gevel

van een pand aan het langslappende publiek van dranken of spijsen voor onmiddellijke consumptie, is niet toegestaan.

Deze bestemming is bedoeld voor de panden binnen Frans Hals / Patrimonium waar niet-woonfuncties op de begane grond zijn gerealiseerd en voor panden waar niet-woonfuncties al op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Dit geldt overigens niet voor gebouwen die uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen: deze zijn met een separate bestemming weergegeven (zie de toelichting bij het artikel "Maatschappelijk").

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Woningen, Maatschappelijke voorzieningen, huisgebonden beroep of bedrijf en tuinen zijn in beginsel overal toegestaan.

De onder e tot en met i genoemde gebruiksvormen zijn alleen toegestaan op de aangegeven locaties (bijvoorbeeld alleen op de begane grond, of alleen ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart).

Gebruik dat is toegestaan op de begane grond is ook toegestaan in het souterrain en/of de kelder.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden. In sublid 1 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In sublid 2 is een regeling opgenomen waaruit blijkt dat de bestaande goothoogte en bouwhoogte voor orde 1 en orde 2 panden staat aangegeven.

In sublid 3 is een ruimere bouwregeling opgenomen met een maximum goothoogte en bouwhoogte en een maximale hellingshoek voor orde 3 of nieuwbouw panden. De regeling is bedoeld om bij verbouwing de mogelijkheid te bieden om het pand aan te laten sluiten op de goothoogte van de omringende panden. De stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied kan hierdoor verbeterd worden.

In sublid 4 is bepaald dat daar waar een goot- en bouwhoogte is aangegeven op de plankaart een kapverplichting geldt. Dit in verband met het behoud de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 5 is bepaald dat bij vervangende nieuwbouw de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden. Deze regeling is tevens ter bescherming van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 6 is een regeling opgenomen voor een ondergrondse bouwlaag met een diepte van maximaal 4 meter.

In sublid 7 is een regeling voor dakkapellen opgenomen.

ARTIKEL 6 Gemengd 3

De bestaande panden die in gebruik zijn voor niet-woonfuncties en waar geen woningen zijn gevestigd, worden als Gemengd 3 bestemd. Dit betreft een aantal panden in de woonwijk Frans Hals, gelegen binnen een bouwblok.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen, bedrijven (geen detailhandel), sportcentrum en tuinen zijn in beginsel overal toegestaan.

De onder e genoemde gebruiksvorm is alleen toegestaan op de aangegeven locaties (alleen ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart). Een bedrijfswoning ten dienste van de bestemming is tevens als nadere aanduiding opgenomen binnen deze bestemming.

Gebruik dat is toegestaan op de begane grond is ook toegestaan in het souterrain en/of de kelder.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden. In sublid 1 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In sublid 2 is een bouwregeling opgenomen met een maximum goothoogte en bouwhoogte en een maximale hellingshoek voor orde 3 of nieuwbouw panden. De regeling is bedoeld om bij verbouwing de mogelijkheid te bieden om het pand aan te laten sluiten op de goothoogte van de omringende panden. De stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied kan hierdoor verbeterd worden.

In sublid 3 is bepaald dat daar waar een goot- en bouwhoogte is aangegeven op de plankaart een kapverplichting geldt. Dit in verband met het behoud de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 4 is een regeling opgenomen voor een ondergrondse bouwlaag met een diepte van maximaal 4 meter.

ARTIKEL 7 Groen

Deze bestemming is bedoeld voor de openbare groenvoorzieningen binnen Frans Hals / Patrimonium. In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan, zoals groenvoorzieningen, voetpaden en water. Een nutsvoorziening, ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en bruggen zijn alleen toegestaan waar dat met een nadere aanduiding is aangegeven.

Voor eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten of -terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als groen of als maatschappelijk.

In lid 2 van het voorschrift is bepaald welke bouwregels van toepassing zijn. Sublid 1 bepaald dat binnen deze bestemming alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mogen worden gerealiseerd of behouden ten behoeve van de bestemming. Het gaat hier bijvoorbeeld om straatverlichting of hekwerken.

In sublid 2 is bepaald wat de maximum bouwhoogte van bouwwerken is. De maximum bouwhoogte van 6 meter maakt ook (bescheiden) lantaarnpalen mogelijk.

In sublid 3 is bepaald welke bouwregels van toepassing zijn bij de nadere aanduiding nutsbedrijf en in sublid 4 zijn de nadere bouwregels voor de ondergrondse parkeergarage opgenomen.

ARTIKEL 8 Maatschappelijk

Bestaande maatschappelijke functies in het plangebied zijn bestemd als Maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan.

Voor eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten of -terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als groen of als maatschappelijk.

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. In artikel 1 van de voorschriften is gedefinieerd wat onder "maatschappelijke voorzieningen" moet worden verstaan. Het gaat onder meer om scholen, sociaal medische zorginstellingen en culturele voorzieningen. Woningen of inpandige parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan wanneer dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

In lid 2 zijn de bouwregels beschreven. In sublid 1 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd. Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd / behouden. Omdat binnen de bestemmingsvlakken ook onbebouwde gronden voorkomen (de delen buiten de aangegeven bouwvlakken) zijn ook bouwbepalingen voor "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" opgenomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om een hek of een speeltoestel.

In sublid 2 is een regeling opgenomen waaruit blijkt dat de bestaande goothoogte en bouwhoogte voor orde 1 en orde 2 panden staat aangegeven.

In sublid 3 is een ruimere bouwregeling opgenomen met een bebouwingspercentage en een maximum bouwhoogte voor orde 3 of nieuwbouw panden. De regeling is bedoeld om bij verbouwing de mogelijkheid te bieden om het pand aan te laten sluiten op de goothoogte van de omringende panden. De stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied kan hierdoor verbeterd worden.

In sublid 4 is bepaald dat daar waar een goot- en bouwhoogte is aangegeven op de plankaart een kapverplichting geldt. Dit in verband met het behoud de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 5 is bepaald dat bij vervangende nieuwbouw de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden. Deze regeling is tevens ter bescherming van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 6 is een regeling opgenomen voor een ondergrondse bouwlaag met een diepte van maximaal 4 meter.

In sublid 7 is een regeling opgenomen met een maximale maatvoering voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In sublid 8 is een regeling voor dakkapellen opgenomen.

ARTIKEL 9 Tuin 1

De in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij

woningen en gemengd, worden deels bestemd als 'Tuin 1'; binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan; Een berging of andere gebouwen kunnen niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Dit is gedaan om de openheid en het groen binnen het plangebied te behouden. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan, met name bij hoekwoningen, het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Naast tuinen en bijbehorende voetpaden is water toegestaan. De in de artikelen 4 tot en met 6 en 14 genoemde doeleinden zijn eveneens toegestaan voorzover hierover op grond van artikel 19 Algemene ontheffingsregels ontheffing kan worden verleend.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. In sublid 1 is bepaald dat alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" (zoals een tuinhekje) mogen worden gerealiseerd ten behoeve van het toegestane gebruik.

In sublid 2 zijn diverse bouwmaten aangegeven voor bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Tuin 1.

ARTIKEL 10 Tuin 2

De in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen en gemengd, worden deels bestemd als 'Tuin 2'; binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, én bebouwing toegestaan; Een berging of andere gebouwen kunnen binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt voor aan de achterzijde van bebouwing.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Naast tuinen en bijbehorende voetpaden is water toegestaan. De in de artikelen 4 tot en met 6 en 14 genoemde doeleinden zijn eveneens toegestaan voorzover hierover op grond van artikel 19 Algemene ontheffingsregels ontheffing kan worden verleend. Tevens is een inpandige parkeergarage toegestaan op locaties waar dit nader is aangeduid.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. In sublid 1 is bepaald dat alleen bouwwerken mogen worden gerealiseerd ten behoeve van het toegestane gebruik.

In sublid 2 zijn diverse bouwmaten aangegeven voor bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Tuin 2.

In sublid 3 is bepaald dat voor gebouwen zoals aan-, uit- en bijgebouwen een aantal bouwregels gelden. Het gaat hier om bestaande gebouwen (aan- en uitbouwen en losstaande gebouwen). Voor deze gebouwen gelden de maxima zoals in de voorschriften zijn opgenomen. Het gebruik van aan-/ en uitbouwen moet overeenkomen met het aangrenzende hoofdgebouw (bijvoorbeeld een woning) dan wel met de bestemming tuin 2.

Het is niet toegestaan dat Tuin 2 geheel wordt volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen. In de

voorschriften zijn daarom maxima bouwvoorschriften opgenomen.

ARTIKEL 11 Tuin 3

De in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen en gemengd, worden deels bestemd als 'Tuin 3'; binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, én bebouwing toegestaan; Een berging of andere gebouwen kunnen binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt voor aan de achterzijde van bebouwing.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Naast tuinen en bijbehorende voetpaden is water toegestaan. De in de artikelen 4 tot en met 6 en 14 genoemde doeleinden zijn eveneens toegestaan voorzover hierover op grond van artikel 19 Algemene ontheffingsregels ontheffing kan worden verleend.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. In sublid 1 is bepaald dat alleen bouwwerken mogen worden gerealiseerd ten behoeve van het toegestane gebruik.

In sublid 2 zijn diverse bouwmaten aangegeven voor bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Tuin 3.

In sublid 3 is bepaald dat voor gebouwen zoals aan-, uit- en bijgebouwen een aantal bouwregels gelden. Het gaat hier om bestaande gebouwen (aan- en uitbouwen en losstaande gebouwen). Voor deze gebouwen gelden de maxima zoals in de voorschriften zijn opgenomen. Het gebruik van aan-/ en uitbouwen moet overeenkomen met het aangrenzende hoofdgebouw (bijvoorbeeld een woning) dan wel met de bestemming tuin 3.

Het is toegestaan dat Tuin 3 geheel wordt volgebouwd. Dit omdat deze bebouwing in de huidige situatie al aanwezig is.

ARTIKEL 12 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeersdoeleinden; binnen deze bestemming behoort (een beperkte) herinrichting tot de mogelijkheden.

De grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Groen; de overige kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de verkeersbestemming.

Zowel binnen verkeersdoeleinden als groenvoorzieningen is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeersdoeleinden respectievelijk groenvoorzieningen toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Deze bestemming is bedoeld voor alle rijwegen binnen het plangebied, inclusief bijbehorende stoepen, fietspaden en bermen. In lid 1 is bepaald welk gebruik is

toegestaan. De bestaande bruggen hebben eveneens deze bestemming. Ter plaatse van deze nadere aanduiding is ook water (zoals bedoeld in het artikel "Water") toegestaan. De in de artikelen 4 tot en met 6 en 14 genoemde doeleinden zijn eveneens toegestaan voorzover hierover op grond artikel 19 Algemene ontheffingsregels ontheffing kan worden verleend. De bestaande bloemenkraam en de viskar op het Frans Halsplein zijn binnen deze bestemming tevens opgenomen met een nadere aanduiding Kiosk.

In lid 2 zijn de bouwregels beschreven. In sublid 1 is bepaald dat binnen deze bestemming alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mogen worden gerealiseerd of behouden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om straatverlichting en straatmeubilair.

In sublid 2 sub a is bepaald dat de maximum bouwhoogte voor straatverlichting, maximaal 7 meter is. Deze bouwhoogte is nodig voor de (bestaande) straatverlichting. In sub b is bepaald dat de bouwhoogte voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair.

In sublid 3 zijn bouwregels opgenomen voor de nadere aanduiding kiosk.

ARTIKEL 13 Water

Deze bestemming is bedoeld voor het bestaande oppervlaktewater in Frans Hals / Patrimonium. Op de gronden met de bestemming water zijn toegestaan vijver, waterloop en vaarweg. Bestaande watergangen in het gebied zijn bestemd als 'Water'. De bestemming water is bedoeld voor waterberging, waterhuishouding, verkeer te water, waterrecreatie en tijdelijke ligplaatsen. De vorm en de ligging van de watergangen en de vijvers die in het die in het plangebied zijn gecreëerd hebben belangrijke structuurbepalende elementen. Om deze reden zijn de waterlopen in dit bestemmingsplan gedetailleerd op de kaart weergegeven met de bestemming "Water". Het aanleggen van steigers of het gebruik van de waterlopen als ligplaats is tevens mogelijk binnen de bestemming water. Op deze manier kan de recreatieve functie van het Spaarne versterkt worden. Tot slot wordt ook het bestaande havenmeesterkantoor binnen deze bestemming positief bestemd, met een nadere aanduiding.

Het water is in beheer bij het Hoogheemraadschap Rijnland. Naast een toets aan het bestemmingsplan dient voor alle werkzaamheden op, onder en nabij watergangen ook een advies c.q. keurvergunning aangevraagd te worden. Ook voor het graven, verbreden of dempen van oppervlaktewater is een keur- c.q. een aanlegvergunning nodig. Het bestemmingsplan neemt de toetsingscriteria voor deze voorzieningen niet over. Ook voor het realiseren van steigers zijn door het Hoogheemraadschap aanvullende criteria opgesteld waar een steiger aan dient te voldoen. Deze regels zijn in het bestemmingsplan wél overgenomen. Dit in het oog op een goede ruimtelijke ordening, zodat verschillende gebruiksfuncties mogelijk blijven binnen de bestemming water. Voor het oprichten van een steiger moet een eigenaar dus een bouwvergunning van de gemeente én keurvergunning van Hoogheemraadschap aanvragen.

In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan en is bepaald dat onder meer vaarwater met bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden zoals oevervoorzieningen en landhoofden zijn toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. In sublid 1 is bepaald dat binnen deze bestemming alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mogen worden gerealiseerd of behouden.

In sublid 2 is bepaald dat de maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 4 meter is.

In sublid 3 is bepaald dat op de locatie waar de nadere aanduiding havenkantoor staat aangegeven op de plankaart, een bouwwerk is toegestaan ten dienste van de bestemming water en met de bestaande maatvoering.

Lid 3 is opgenomen zodat de aanlegsteigers uitsluitend gebruikt worden voor waterrecreatie en beroepsvaart. Hiermee wordt permanent gebruik als ligplaats voor bv. woonboten uitgesloten.

ARTIKEL 14 Wonen

Alle bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als Wonen. Uitzondering hierop zijn panden waarin gewoond wordt maar waar zich op de begane grond niet-woonfuncties bevinden of kunnen bevinden. Deze panden worden nader toegelicht bij de bestemming 'Gemengd'. Voor zover ruimtelijk mogelijk zijn (beperkte) uitbreidingen van de bestaande woningen toegestaan. Onder voorwaarden (maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m²) zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

In het plangebied zijn een aantal woningen aangetroffen met een bedrijfsmatig karakter. Het gaat hierbij voornamelijk om kantoor- en bedrijfsvestigingen. Door een sterkere verwevenheid van wonen en werken kan een bijdrage worden geleverd aan het plaatselijk (m.n. dienstverlenend) voorzieningen niveau. Bovendien kan 'werken-aan-huis' een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Immers, voorkomen dient te worden dat er overlast voor het wonen ontstaat, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen. Deze bestemming is bedoeld voor alle panden binnen Frans Hals / Patrimonium die uitsluitend voor woningen worden gebruikt, en waar niet reeds op grond van het vorige bestemmingsplan een niet-woonfunctie is toegestaan.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Naast woningen zijn ook tuinen, inpandige parkeervoorzieningen voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en de kelder en "huisgebonden beroep of bedrijf" toegestaan. Dit begrip is gedefinieerd in artikel 1 van de voorschriften.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden. In sublid 1 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In sublid 2 is een regeling opgenomen waaruit blijkt dat de bestaande goothoogte en bouwhoogte voor orde 1 en orde 2 panden staat aangegeven.

In sublid 3 is een ruimere bouwregeling opgenomen met een maximum goothoogte en bouwhoogte en maximale hellingshoek voor orde 3 of nieuwbouw panden. De regeling is bedoeld om bij verbouwing de mogelijkheid te bieden om het pand aan te laten sluiten op de goothoogte van de omringende panden. De stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied kan hierdoor verbeterd worden.

In sublid 4 is bepaald dat daar waar een goot- en bouwhoogte is aangegeven op de plankaart een kapverplichting geldt. Dit in verband met het behoud de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 5 is bepaald dat bij vervangende nieuwbouw de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden. Deze regeling is tevens ter bescherming van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sublid 6 is een regeling opgenomen voor een ondergrondse bouwlaag met een diepte van maximaal 4 meter.

In sublid 7 is een regeling voor dakkapellen opgenomen.

ARTIKEL 15 Archeologische waarde

De bubbelbestemming "Archeologische waarde" is opgenomen om de archeologische waarde in het plangebied te beschermen. **PM**

ARTIKEL 16 Geluidszone industrieterrein

De dubbelbestemming "geluidszone industrielawaai" is opgenomen om te voorkomen dat geluidsgevoelige objecten gerealiseerd kunnen worden binnen de aangegeven zone. Tevens is een ontheffingsregel opgenomen die het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid biedt om onder bepaalde omstandigheden een uitzondering te maken voor objecten die binnen de hoofdbestemming wel mogelijk zijn.

ARTIKEL 17 Antidubbeltelregel

Deze bepaling in de voorschriften 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 (m.n. 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 voorschriften 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-dubbeltelbepaling.

ARTIKEL 18 Zonering

In het artikel is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf.

Lid 2 is opgenomen omdat in het plangebied veel huisgebonden beroepen voorkomen. De zogenoemde "vrije beroepen aan huis", waaronder in gangbaar taalgebruik onder meer een arts, tandarts, advocaat en een notaris worden verstaan, zijn krachtens jurisprudentie toegestaan binnen een woonbestemming. In het plangebied komen echter ook huisgebonden bedrijven, zoals een kapper, voor. In dit bestemmingsplan zijn daarom naast de "vrije huisgebonden beroepen" ook aan huis gebonden bedrijven toegestaan. Als criterium geldt dat het huisgebonden beroep of – bedrijf gezien de aard en omvang geen afbreuk doet en ondergeschikt is aan het woongebruik en geen hinder oplevert voor de woonsituatie. In het artikel "Zonering" wordt bepaald dat alleen bedrijven, met uitzondering van detailhandel, die vallen onder categorie A van de Haarlemse Zoneringslijst zijn toegestaan als huisgebonden beroep of -bedrijf. Per woning mag maximaal 40% van het oppervlak, met een maximum van 50 m² voor huisgebonden beroep of - bedrijf worden gebruikt.

ARTIKEL 19 Algemene gebruiksregels

In het artikel "Algemene gebruiksregels" wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden.

In lid 2 worden onder meer de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.

In lid 3 wordt het College van Burgemeester en Wethouders verplicht ontheffing te verlenen van de voorschriften in lid 1 wanneer strikt naleven van deze voorschriften het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Dit lid staat bekend onder de naam "toverformule" en maakt verplicht deel uit van een bestemmingsplan. De mogelijkheden om ontheffing te verlenen via de toverformule zijn echter door de jurisprudentie zodanig ingeperkt dat het gebruikelijk is geworden ook lid 4 op te nemen. Op grond van lid 4 kan het College van Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de voorschriften in lid 1 onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een onomkeerbare verandering van de bestemming of inbreuk op de bestemming.

ARTIKEL 20 Toegelaten overschrijdingen

In het artikel "Toegelaten overschrijdingen" wordt bepaald dat kleine

overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing.

ARTIKEL 21 Algemene Ontheffingsregels

Zoals aangegeven wordt in sommige gevallen aan gebruikers van gronden en opstallen vrijheid gegeven voor functiewijzigingen of bouwkundige aanpassingen. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd. Indien bouwkundige aanpassingen niet ondenkbaar zijn, maar belangen van andere burgers mogelijk in het geding zijn, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden.

Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar zijn deze voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van ontheffingen. Op die manier kan per geval bekeken worden of de beoogde aanpassing ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dergelijke gevallen is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zou kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde ontheffingsregels.

In het artikel "Algemene ontheffingsregels" is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Ontheffing 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.

Lid 2 van het artikel is opgenomen als extra bescherming van de waardevolle stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van Frans Hals / Patrimonium. Hierin is bepaald dat, rekening moet worden gehouden met de waardevolle kenmerken van Haarlem Zuid zoals aangegeven op de bij de plankaart behorende waarderingskaart bij het verlenen van ontheffing.

ARTIKEL 22 Overgangsbepalingen

In het artikel "Overgangsbepalingen" wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de voorschriften die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a. vernieuwing en verandering van bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b. wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a., als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien

binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a. geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder a. is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b. is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a. mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

ARTIKEL 23 Strafbepaling

In het artikel "Strafbepaling" wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit lid 1 van het artikel "algemene gebruiksbevestigingen" en lid 2 onder b. van het artikel "overgangsbepalingen" wordt beschouwd als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Bijlage 1 Zoneringslijst

In de bijlage is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, etcetera) 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 bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Staat van Inrichtingen opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In bijlage 1 achter deze toelichting wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Staat van Inrichtingen verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

5.3 Hoofdopzet plankaart

Bebouwingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en hoogtescheidingsgrens

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen en in de voorschriften bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen zijn de bestaande bebouwingsgrenzen overgenomen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het (toekomstig) beschermd stadsgezicht is de voorste (naar de weg gekeerde) bebouwingsgrens van groot stedenbouwkundig belang. Deze voorgevelrooilijn is dwingend. Waar mogelijk is de achtergevelrooilijn rechtgetrokken. Behalve

bebouwingsgrenzen bevinden zich op de plankaart tevens hoogtescheidingsgrenzen. De hoogtescheidingsgrens geeft een overgang aan in goothoogte en/of bebouwingshoogte. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven.

De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Waarderingskaart

Vooruitlopend op de toekomstige aanwijzing tot beschermd Stadsgezicht is voor het plangebied een waarderingskaart voor de gebouwde omgeving opgesteld. Op de waarderingskaart zijn alle panden in het plangebied gewaardeerd (zie bijlage 5 Waardering per pand). 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 plankaart. Op de waarderingskaart is een indeling in drie verschillende orden, ensembles en seriebouw gekoppeld aan een mate van bescherming in de planvoorschriften. Zo is bijvoorbeeld voor orde drie panden een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte is vastgelegd op de plankaart.

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

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

Orde 2 betreft gebouwen (ook bruggen) van voor 1950 die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/ of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. Behoud van de specifieke waarden van deze panden voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage 3 van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

Orde 3 omvat bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun wisselende architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/ of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand is voor orde 3 panden het uitgangspunt.

Bij de nieuwbouw aanduiding gaat het om gebouwen van na 1950. Deze zijn niet gewaardeerd.

Ensembles en seriebouw worden aangegeven op de kaart. Dit betreft panden die in één bouwstroom zijn neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, wordt dat een ensemble genoemd. Een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd is seriebouw. Voor ensembles en seriebouw geldt als uitgangspunt dat de samenhang tussen de verschillende

panden 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.

Tevens is het herstel van de stedenbouwkundige structuur aangegeven op de waarderingsskaart. Dit zijn plekken in de historische gevelwand of in de historisch stedenbouwkundige plattegrond die tijdens het opstellen van het bestemmingsplan onbebouwd zijn. Bebouwing van deze plekken draagt bij aan herstel van de karakteristiek van het stadsbeeld. Daarom zijn voor deze locaties de mogelijkheden voor bebouwing vastgelegd op de plankaart en de planvoorschriften.

In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten dienen daarom conserverend te worden opgenomen in het bestemmingsplan. In de bijlage "Toelichting waarderingsskaart" zijn de Rijksmonumenten in het plangebied Frans Hals / Patrimonium opgenomen. Aangewezen Gemeentelijke en Rijksmonumenten worden op de waarderingsskaart voorzien van de aanduiding "Monument". Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde; de bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende panden en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde.

Bouwhoogte

De bestaande goothoogte van gebouwen is op de plankaart aangegeven (via vrijstelling mag de bestaande goothoogte met maximaal 1 meter worden verhoogd). Boven de goothoogte is een kap toegestaan tot een maximale hoogte van 3,5 meter. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:

Voor bestaande bebouwing die om stedenbouwkundige redenen niet mag worden verhoogd, is geregeld dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte. Deze beperking heeft betrekking op bestaande, relatief hoge gebouwen Orde 1 en Orde 2 panden.

Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn bouwregels in de voorschriften opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de gemeentelijke Schoonheidscommissie een welstandstoets uitvoeren.

De bouw van dakterrassen is alleen toegestaan op aanbouwen binnen de aangegeven bouwhoogten. In situaties van bijvoorbeeld een bovenwoning geeft dit de gelegenheid voor de bewoners bij die bovenwoning een buitenruimte te creëren. Overigens gelden er privaatrechtelijke regels met betrekking tot de aan te houden afstand tot perceels- en erfgrenzen in geval van aanleg van een dakterras.

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle bebouwing die aanwezig was tijdens de bouwblokopnames d.d. november 2007 positief te bestemmen. Dit betekent dat:

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

Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande situatie. Dit houdt in dat de contouren van de originele bebouwing conserverend worden ingetekend op de plankaart. Van deze regel is niet afgeweken daar waar ten opzichte van het vorige bestemmingsplan sprake zou zijn van een aanzienlijke vermindering van het bouwvolume. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het toekomstig beschermd stadsgezicht is de voorste (naar de weg gekeerde) bebouwingsgrens van groot stedenbouwkundig belang. Deze voorgevelrooilijn is dwingend.

De panden binnen Frans Hals / Patrimonium zijn op grond van hun architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit zeer waardevol. De maximum bouw- en goothoogte is per pand geregeld. Bij een regeling per pand wordt op de plankaart per pand aangegeven wat de maximum bouwhoogte is en bij aanwezigheid van een kap de maximum goothoogte. Het huidige stedenbouwkundige beeld wordt op gedetailleerde wijze behouden. Hierbij wordt aangesloten bij de Waarderingskaart.

Voor panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid met orde 1 en orde 2 is de bestaande goothoogte vastgelegd op de plankaart. Voor panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 3 of nieuwbouw is in een aantal gevallen de huidige goothoogte opgenomen. Daar waar stedenbouwkundig meer bouwvolume toelaatbaar is, is de goothoogte ten opzichte van de huidige situatie verhoogd.

Voor in het plangebied aanwezige bijzondere objecten en enkele nieuwbouwobjecten is een maximale bouwhoogte opgenomen. Hiervoor geldt geen kapverplichting.

Bij de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 is een nieuw bouwvergunningssysteem in werking getreden. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen regulier vergunningsplichtige bouwwerken, lichtvergunningsplichtige bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken. Echter, binnen het beschermd stadsgezicht kent de Woningwet geen vergunningsvrije bouwwerken. Al de werkzaamheden die normaal gesproken vergunningsvrij zijn, zijn binnen het beschermd stadsgezicht licht vergunningsplichtig. Wanneer de villawijk Zuiderhout officieel de status Beschermd Stadsgezicht krijgt, houdt dit in dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van het college van Burgemeester en wethouders is verboden om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die recent zijn (aan)gebouwd.

6 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

6.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad ... een belangrijke steen bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan.

De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem. Het mengen van functies, waarbij de veiligheid van de omgeving niet aangetast mag worden, is een belangrijk instrument om woonwijken levendig te maken.

Participatie Rijnland watertoets.

6.2 Uitkomst watertoets

[pm]

6.3 Uitkomsten overleg

[pm]

Overeenkomstig artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

-
-

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

-
-

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

-
-

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

-
-

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

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

In dit bestemmingsplan worden geen projecten voorzien waarbij de overheid financieel betrokken is. Het is niet nodig om een grondexploitatie te maken voor dit bestemmingsplan. Er zal geen nieuwe gronduitgifte plaatshebben als gevolg van het maken van dit plan. De gemeente is geen opdrachtgever voor eventuele bouwplannen voor derden, maar stelt door dit plan slechts de planologische kaders vast waaraan zal worden getoetst. De beperkingen van bestaande rechten zijn niet van dien aard dat verwacht mag worden dat een planschadeclaim op basis van artikel 49 WRO kansrijk zou zijn.

6.5 Handhaving

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

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Jaarlijks wordt door de gemeente een programma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat onveranderlijk altijd als eerste prioriteit zal gelden 100% aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings-en brandgevaar en

asbestvervuiling.

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

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling", richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

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

Bij de bundeling van verstedelijking dient optimaal aangesloten te worden op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding en in het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw: "Anders omgaan met water". Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. Het akkoord 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.

De Nota Mobiliteit, een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte, geeft de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlingen bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten van proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen.

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking

niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Binnen het verstedelijkte gebied hanteert de provincie het compacte-stadbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

In het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geeft de provincie haar visie op het tegengaan van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Daar waar sprake is van een onevenwichtige woon-werkbalans en een achterstand in investeringen in het infrastructuurnetwerk wil de provincie deze tegen gaan. Ook is aandacht nodig voor geluidsoverlast, uitstoot van schadelijke stoffen, ruimtebeslag en het aantal dodelijke ongelukken in het verkeer.

Een belangrijk uitgangspunt voor mobiliteit is deze te accommoderen. De provincie richt zich daarbij met name op het stimuleren van ketenverplaatsingen. Ruimtelijke ordening is daarbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer kan een gunstiger woon-werkbalans bewerkstelligd worden, is milieuwinst te behalen door het terugdringen van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

Ten aanzien van verstedelijking acht de provincie het gezien het bovenstaande van belang dat verdichting (en functiemenging) in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Verstedelijking bij stations biedt perspectief voor het verkeer- en vervoersbeleid. Fiets- en OVgebruik kan daardoor gestimuleerd worden.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, toenemende geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. Duurzaamheid is daarbij de rode draad in het provinciale milieubeleid. Belangrijke opgaven zijn, mede in relatie tot ruimtelijke ordening, het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling.

In het Provinciale Waterplan constateert de provincie dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangend de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem.

Voor het op orde houden van de waterberging is uitgangspunt om problemen op te lossen waar deze zich voordoen. Dit betekent dus ook dat waar nodig ruimte voor water in bestaand stedelijk gebied gevonden dient te worden.

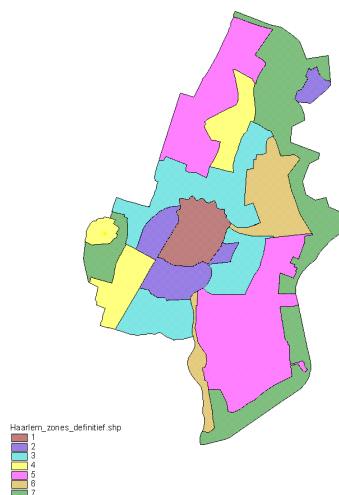
Wat waterkwaliteit betreft is het de bedoeling dat deze niet slechter mag worden. Duurzame maatregelen, zoals afkoppelen van hemelwater kunnen de waterkwaliteit ten goede komen.

bijlage 2 MILIEU ONDERZOEK

kwaliteit van de bodem

Milieukwaliteit van de bodem

Figuur



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 bodemkwaliteitszones 3.

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

bodemkwaliteitszone 3

Stof	Arseen	Cadmium	Chrom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
P95 bovengrond											

Kwaliteits zone 3	10,45	-	0,84	s	17,78	-	55,35	s	0,60	s	314208 7275,6 1,9,71 ,6,80, 83729 964
P95 ondergron d											
Kwaliteits zone 3	17,11	-	0,77	s	20,95	-	102,5 2	t	1,29	s	323103 2057,0 3,0,55 ,0,03, 40804 821
gemiddel de, bovengro nd (achtergro ndgehalte)											
Kwaliteits zone 3	5,58	-	0,35	-	10,84	-	19,80	-	0,20	-	1561509 0,2,,4 59912, ,0,617 063 46
gemiddel de, ondergron d (achtergro ndgehalte)											
Kwaliteits zone 3	6,64	-	0,31	-	11,19	-	27,44	s	0,28	s	889301 5,2,,2 ,1,718 83877, 9823

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kunnen sterke verontreinigingen met lood en zink voorkomen. PAK kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

bodemonderzoek

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.

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

Binnen het gebied zijn een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor gebruik. Andere gevallen zijn niet spoedeisend, zodat het initiatief voor deze gevallen bij de eigenaar ligt. De volgende gevallen van ernstige verontreiniging zijn bekend in het gebied.

Schoterweg 26/ Johannes de Breukstraat 1

Ter plaatse is in bodemonderzoeken aangetoond dat een ernstige verontreiniging aanwezig is met minerale olie. De verontreiniging is veroorzaakt door een garagebedrijf op het huidige perceel Johannes de Breukstraat 1. In 1996 is een groot deel van de verontreiniging gesaneerd bij de aanleg van een riool. Er is een restverontreiniging achtergebleven doordat door omstandigheden niet het voorgestelde saneringsplan tot uitvoering gebracht kon worden. Geval Hoenson en geval Bouma zijn beide gelegen in het gebied omsloten door de Berckheydestraat, Saenredamstraat, Maerten van Heemskerckstraat en de Soutmanstraat. Beide gevallen zijn beoordeeld als ernstig maar niet spoedeisend. Dit houdt in dat bij het huidige gebruik geen risico's worden voorzien. Het geval van Hoenson is een olieverontreiniging. Voor dit geval vindt monitoring plaats. Het geval Bouma is een verontreiniging met PAK en lood.

In het gebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden.

Milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van een 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. Bij het toepassen van de milieuzonering is het nieuwe groene boekje van de VNG Bedrijven en milieuzonering van 2007 gebruikt.

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

Aan de hand van een lijst met bedrijven (zie 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging welke is bijgevoegd als (bijlage 2).

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones (zie bijlage 3). Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Frans Hals/Patrimonium is voornamelijk getypeerd als woongebied met woningbouw in een lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie voor de aanwezige bedrijven is B. De bedrijven die gevestigd zijn in dit gebied voldoen aan dit criterium. De bedrijven in categorie B moeten bij voorkeur bouwkundig gescheiden zijn van woningen van derden. In deze buurt is het merendeel van de bedrijven aanpandig gelegen. Dit is historisch zo gegroeid. Nieuw te vestigen bedrijven moeten zoveel mogelijk bouwkundig gescheiden zijn van woningen.

Voor zover bij de afdeling milieu bekend is voldoen de bedrijven aan de voor

hen geldende milieuregelgeving en zijn geen klachten bekend. De aanwezige bedrijven passen binnen dit bestemmingsplan en worden positief bestemd.

Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

Het college van B&W heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

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

Wat is GPR?

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

Externe veiligheid

Risicodragende activiteiten bij inrichtingen

Er bevinden zich binnen de invloedssfeer van het deelgebied geen inrichtingen waarop het Besluit Vaststelling van milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen van toepassing is.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

Vervoer gevaarlijke stoffen over water

Transportleidingen

Geluid

5.1. wettelijk kader.

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) voor wegverkeerslawaaï is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

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

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï 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). Voor wegen met een snelheid van 70 km/uur of meer geldt een aftrek van 2 dB.

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 en voor bestaande situatie 68 dB.

Voordat ontheffing wordt verleend zal 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.

Railverkeerslawaaai

De geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) voor railverkeerslawaaai is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

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

Voor railverkeerslawaaai geldt dat de voorkeursgrenswaarde 55 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB.

Burgemeester en Wethouders dienen er voor te zorgen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Zo nodig moeten maatregelen getroffen worden om de overschrijding weg te nemen. Daarbij komen zowel bron- als overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Daar waar deze maatregelen niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige bezwaren, moet Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde mag echter niet worden overschreden.

Industrielawaai

Het industrieterrein Waardepolder is een gezoneerd industrieterrein en heeft een geluidzone. Door middel van een zonebesluit is de zonegrens van 50 en 55 dB(A) vastgelegd.

De geluidbelasting L_{Aeq} voor industrielawaai is het maximale geluidniveau van de volgende drie waarden:

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

De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A).

5.2. 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:

14. bronmaatregelen;
15. maatregelen in de overdrachtsweg;
16. 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.

Bij een gezoneerd industrieterrein is het mogelijk te saneren. Hierbij dient een saneringsbesluit te worden genomen, waarna tevens de geluidzone wordt aangepast. In de praktijk wordt het zonebesluit niet gewijzigd.

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.

5.3. uitgangspunten

5.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplangebied Frans Hals / Patrimonium is een consoliderend bestemmingsplan en kent geen zogenaamde "nieuwe situaties" en wordt in dit onderzoek ook als zodanig beoordeeld.

5.3.2 Wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015, uitgezonderd de Spaarndamseweg. De verkeersintensiteit voor de Spaarndamseweg is ontleend aan de modelstudie naar de aanleg van de Oostweg en Schoterbrug voor het jaar 2010. De hoeveelheid verkeer die in achtereenvolgens het dag-, avond- en nachtuur rijdt is per weg aangegeven in tabel 2. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010) voor het peiljaar 2010. Het wegdek van alle wegen bestaat uit fijn asfalt en de snelheidsbeperking bedraagt 50 km/uur.

Tabel 2: etmaal intensiteiten motorvoertuigen en verdeling etmaalperioden

Weg	Etmaal 2010	etmaal 2015	D	A	N	Verdeling 1)
Staten Bolwerk	-	22000	6,1	4,5	1,1	2
Kennemerplein	-	22000	6,1	4,5	1,1	2
Prinsen Bolwerk	-	22300	6,1	4,5	1,1	2
Spaardamseweg	13500	-	6,5	3,3	1,1	3
Kennemerbrug	-	6600	6,5	3,9	0,8	1
Frans Halsplein (zuid)	-	4200	7,0	2,6	0,7	4
Kennemerstraat	-	1400	7,0	2,6	0,7	4
Frans Halsstraat	-	800	6,5	3,9	0,7	1
Schoterweg	-	2500	6,5	3,9	0,8	1
Schoterweg ten noorden van Kennemerstraat	-	1500	6,5	3,9	0,8	1

Bij type 1 is de verdeling 98, 2 en 0 % van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4.

Bij type 2 is de verdeling 97, 2 en 1% van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4.

Bij type 3 is de verdeling 96/96,2/98, 3/2,8/1 en 1/1/1% van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4 in dag/avond/nachtperiode.

Bij type 4 is de verdeling 93, 4,5 en 2,5 % van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4.

De categorie-indeling is als volgt:

- categorie 2: lichte motorvoertuigen;
- categorie 3: middelzware motorvoertuigen;
- categorie 4: zware motorvoertuigen.

Voor de toeslag op de geluidbelasting t.g.v. de autonome groei van het wegverkeer tussen 2015 en het akoestisch maatgevende jaar 2018 is uitgegaan van 0,5 % groei van het verkeer per jaar. Bij de berekeningen is uitgegaan van de intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2018.

De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen of zijn 30 km/uur wegen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant.

5.3.3 Railverkeer

De treinverkeerintensiteiten zijn ontleend aan het Akoestisch Spoorboekje, ASWIN 2007-2. Het Akoestisch Spoorboekje is een uitgave van het Prorail.

Voor de intensiteiten wordt het wettelijk voorgeschreven peiljaar 2010-2015 toegepast. De intensiteiten en baanvaksnelheden staan gegeven in onderstaande tabel:

Tabel 1: intensiteiten traject 400, in bakken/uur, sommatie van twee sporen.

Categorie	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	snelheid [km/u] doorgaand	snelheid [km/u] stoppend ²⁾
1	24	24	4,5	60	-49/60
2	0	52	9,76	60	-49/60
3	48	48	9	60	-49/60
4	8,87	13,3	6,65	60	0
8	80	32	6	60	-49/60

²⁾ snelheid bij beoordelingspunt 1/2

Met een negatieve snelheid wordt een remmend voertuig aangeduid.

De bovenbouwconstructie van het tweesporige baanvak is opgebouwd uit veel wissels met voegen op betonnen liggers in een ballastbed ter hoogte van waarneempunt 1 en een stalen brug met directe bevestiging ter hoogte van waarneempunt 2 (zie bijlage 4).

5.4. Geluidbelasting t.g.v. wegverkeer

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben. In onderstaande tabel is per weg(vak) de berekende geluidbelasting op de rooilijn van de woningen binnen het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2018. De geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB en de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden (zie bijlage 5).

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB*
Staten Bolwerk	98 meter	55
Kennemerplein	98 meter	55
Prinsen Bolwerk	80 meter	56
Spaardamseweg	13 meter	61
Kennemerbrug	26 meter	57
Frans Halsplein (zuid)	12 meter	63
Kennemerstraat	5 meter	59
Frans Halsstraat	6 meter	57
Schoterweg	7 meter	59
Schoterweg ten noorden van de Kennemerstraat	7 meter	60

* inclusief aftrek conform artikel 110g

In 2010/2011 wordt de Spaarndamseweg gereconstrueerd. Bij deze reconstructie zal een geluidarm wegdektype worden toegepast, waardoor de geluidbelasting 3 dB afneemt.

5.5. Geluidbelasting t.g.v. railverkeer

De spoorlijn Haarlem Spaarnwoude – Haarlem Centraal loopt ten zuiden van het plangebied en een groot deel van dit gebied ligt binnen de geluidzone (400 meter) van deze spoorlijn. Op twee punten op de bestaande bebouwing is met behulp van het rekenprogramma ASWIN de geluidbelasting bepaald. Resultaat van deze berekening is een geluidbelasting L_{den} van achtereenvolgens 60 en 65 dB voor de waarneempunten 1 (Rozenhagenplein 2) en 2 (Kloppersingel 187). Met deze waarden wordt de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Geluidbelasting t.g.v. gezoneerd industrieterrein Waarderpolder

Het oostelijke gedeelte (ten oosten van de Patrimoniumstraat en het Rozenhagenplein) van het bestemmingsplan ligt binnen de zone van het gezoneerde industrieterrein Waarderpolder (zie bijlage 6). De geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB(A). Met deze waarde wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Luchtkwaliteit

Inleiding

Volgens de Wet luchtkwaliteit moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO_2 en PM_{10} , geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO_2 op 5 meter en voor PM_{10} op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Verkeersgegevens.

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015, uitgezonderd de Spaarndamseweg. De verkeersintensiteit op de Spaarndamseweg is ontleend aan de modelstudie naar de aanleg van de Oostweg en Schoterweg voor het peiljaar 2010. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). Aangezien de autonome

groei van het wegverkeer ongeveer 0,5 % per jaar bedraagt zijn de intensiteiten voor het jaar 2010 berekend. De intensiteit en de overige kenmerken die voor de berekening van belang zijn (wegtype, snelheidstype, bomenfactor e.d.) zijn aangegeven in bijlage 7.

Berekening concentraties.

Met het Car-model (versie 6.1.1) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Resultaten

Uit de resultaten van de berekening (bijlage 8) blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dicht bij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden.

bijlage 3 INSPRAAKPLAN

bijlage 4 DEELNEMERS ARTIKEL 10 Bro OVERLEG

bijlage 5 WAARDERING PER PAND

Berckheydestraat	1 en 3	Bouwjaar ca. 1900
	2,4,6,8, 10, 12 en 14	Bouwjaar 1896 (één geheel met Frans Halsstraat 63)
	5 en 7	Bouwjaar ca. 1900
	9 en 11	Géén orde 2
	16 en 18	Bouwjaar ca. 1900 (één geheel met Frans Halsstraat 54)
	17,19,2 1,23 en 25	Bouwjaar ca. 1900
	20	Bouwjaar ca. 1900
	22 en 24	Bouwjaar ca. 1900
	26 en 30	Bouwjaar ca 1900. Eén geheel met nr. 28.
	28	Bouwjaar ca. 1900. Het gaat hier om het middelste pand (nr. 28) van een vanuit één opzet gerealiseerd bouwblok met drie middenklassewoningen (nrs. 26-28-30). Op de nrs. 26 en 30 hebben teveel wijzigingen plaatsgevonden, nr. 28 bleef evenwel overwegend gaaf behouden. De woning maakt deel uit van een aaneengesloten gevelwand aan de oostzijde van de Berckheydestraat, schuin tegenover de Grebberstraat. De bebouwing aan deze straten dateert overwegend uit de late 19 ^{de} en vroege 20 ^{ste} eeuw en is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Het onderhavige pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping en heeft een breedte van vijf vensterassen. Het pand is uitgevoerd in een sobere Neorenaissance-trant, met enig siermetselwerk en gevelopeningen met hanenkam danwel segmentboog. Er is een door houten sierkorbelen ondersteund balkon.
	31 en 33	Bouwjaar ca. 1900
	32	Bouwjaar ca. 1900

	35	Bouwjaar ca. 1900. Als een beneden- en bovenwoning met afzonderlijke ingangen opgezet pand met twee bouwlagen, een zolderverdieping onder een plat dak met een schuin schild, en een breedte van vier vensterassen. Het vrijstaande bouwwerk maakt deel uit van de historische gevelwand aan de westkant van de Berckheydestraat. De bebouwing aan deze straat dateert overwegend uit de late 19 ^{de} en vroege 20 ^{ste} eeuw en is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Berckheydestraat 35 is uitgevoerd in Neorenaissance-trant, met speklagen, negblokken, geboorte- en sluitstenen. In de boogtrommels bevindt zich veelkleurig siermetselwerk. Uiterst rechts is een gevelsteen geplaatst. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter.
Frans Halsplein	1,2,3,4 en 5	Bouwjaar ca. 1880. Blok van vijf herenhuizen aan de noordzijde van het Frans Halsplein, tussen de Frans Halsstraat (westkant) en de Schoterweg. Waarschijnlijk werden de huizen oorspronkelijk bewoond door officieren van de niet ver hiervandaan gelegen Ripperdakazerne. Het blok telt drie bouwlagen. Iedere woning is drie vensterassen breed en voorzien van een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak. De representatief vormgegeven voorgevels zijn karakteristiek voor het Eclecticisme en verlevendigd met diverse gepleisterde details. Klassieke gevelindeling met een sokkelverdieping en een bel-étage. Opvallende balkons met sierconsoles in terra cotta. Er vonden enkele detailwijzigingen plaats maar het authentieke karakter van dit markante blok bleef zeer goed herkenbaar.
	6,7,8,9 en 10	Bouwjaar ca. 1880. Blok van vijf herenhuizen aan de westzijde van het Frans Halsplein, tussen de Schotersingel (zuidzijde) en de Frans Halsstraat. Waarschijnlijk oorspronkelijk in gebruik geweest als woningen van de officieren van de vlakbij gelegen Ripperdakazerne. Het bouwblok is drielaags. Per woning zijn de gevels drie vensterassen breed. Afzonderlijke zolderverdiepingen onder een afgeplat omlopend schilddak. Representatieve voorgevels in een eclectische stijl met diverse gepleisterde details en markante balkons met sierconsoles in de vorm van atlanten. Klassieke gevelindeling met een sokkel- of dienstverdieping en een bel-étage. Gaaf bewaard gebleven karakter.
Frans Halsstraat	Zonder nr.	Trafogebouwtje

	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25 en 27	(Nr. 27 één geheel met Schoterstraat 2B en 2C). Bouwjaar 1881. Uit herenhuizen bestaand bouwblok aan de noordoostkant van de Frans Halsstraat, vergelijkbaar van opzet als de tegenover gelegen en in dezelfde periode gebouwde panden op de nrs. 2-28. Op nr. 27 is een vrml. winkelhuis gesitueerd. Het blok is tweelaags en voorzien van zolderverdiepingen onder overwegend gezamenlijke kappen. Per woning zijn de gevels drie vensterassen breed. De in eclectische stijl vormgegeven gevels zijn verlevendigd met deels in blokverband uitgevoerde gepleisterde gevelpilasters en kroonlijsten. Op verschillende adressen accentueren balkons de middelste vensteras van de woningen. Onder een segmentboog gevatte gevelopeningen met sluitstenen. Er vonden enige wijzigingen plaats maar het authentieke karakter is goed bewaard gebleven.
	2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26 en 28	Bouwjaar 1881. Uit herenhuizen bestaand bouwblok aan de zuidwestkant van de Frans Halsstraat, vergelijkbaar van opzet als de tegenover gelegen en in dezelfde periode gebouwde panden op de nrs. 1-27. Op nr. 28 is een vrml. winkelhuis gesitueerd, met aan de zijkant een forse erkeruitbouw. Het blok is tweelaags en voorzien van zolderverdiepingen onder deels gezamenlijke kappen. Per woning zijn de gevels drie vensterassen breed. De in eclectische stijl vormgegeven gevels zijn verlevendigd met deels in blokverband uitgevoerde gepleisterde gevelpilasters en kroonlijsten. Op verschillende adressen accentueren balkons de middelste vensteras van de woningen. Onder een segmentboog gevatte gevelopeningen met sluitstenen. Er vonden enige wijzigingen plaats maar het authentieke karakter is goed bewaard gebleven.
	27A en 27B	Eén geheel met Schoterstraat 2
	29,29r,31,31r,33,33r,35,35r,37,37r,39,39r,41,41r,43,43r,45,45r,47,47r en 49	Bouwjaar 1895 (nr. 29 met dakopbouw uit 1978)

	30,30r,3 2, 32r,34,3 4r, 36,36r,3 8, 38r,40,4 0r, 42,42r,4 4, 44r,46 en 48	Bouwjaar 1895. Uit beneden- en bovenwoningen bestaand blok aan de zuidkant van de Frans Halsstraat, waar deze een kruispunt vormt met de Kennemerstraat. Dit blok omvat een door twee zijstraten ingeklemde gevelwand en is kenmerkend voor de overwegend uit de late 19 ^{de} en vroege 20 ^{ste} eeuw daterende bebouwing in de Frans Halsbuurt. Het blok telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met gesmoorde dekking. De woningen werden uitgevoerd in Neorenaissance-trant, met siermetselwerk in grijsgebakken steen. De door flauwe segmentbogen ontlaste gevelopeningen zijn verlevendigd met gepleisterde sluitstenen. Een hoofdgestel met lijstgoot vormt de gevelbeëindiging. Alhoewel de woningen vooral in de detaillering wijzigingen ondergingen bleef het authentieke karakter van dit markante blok goed herkenbaar.
	48A en B	Eén geheel met Ruysdaelstraat 2 en 2A (deels nieuwbouw)
	50,52,5 4, 54A en 54B	Bouwjaar 1897
	51-51C	Nieuwbouw 1991
	53 en 55	Bouwjaar ca. 1880 (dakopbouw nr. 55 ca. 1987)
	57	Sterk vernieuwd, géén orde 2
	59	Nieuwbouw ca. 1991
	61,63,6 3A en 63B	Bouwjaar ca. 1880
Grebberstraat		Géén orde 2 panden
Holsteijnstraat	1,1r,3,3r ,4, 4r,5,5r,7, 7r, 9,9r,11,1 1r,15 en 15r	Bouwjaar 1902
	2,4,6,8, 10 en 10r	Bouwjaar 1899-1900
	12	Onderstuk (géén orde 2)
	17,17r,1 9, 19r,21,2 1r, 23 en 23r	Bouwjaar ca. 1880

Johannes de Breukstraat	5,7,9,11,13,15,17,19	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit acht woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn twee keer twee woningen toegankelijk via een rondboogportiek waarboven de gevel uitmondt in een 'gebroken' topgevel met een steekkap in de vorm van een mansarde.
	6,8,10,12	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vier woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok monden de twee middelste vensterassen uit in een 'gebroken' topgevel met een steekkap in de vorm van een mansarde.
	14,16,18,20,22,24,26,28,30,32	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit tien woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. Het onderhavige blok wordt verder gekenmerkt door een opzet met schuin aansluitende zijvleugels, welke een plantsoen omarmen. De symmetrie wordt geaccentueerd door in het midden en bij de hoeken gesitueerde topgevels. De middelste topgevel is verlevendigd met houtbeschoot. Hier bevindt zich bovendien een figuratieve gevelsteen met vogelmotieven.

	21,23,25,27,29,31,33,35,37,39	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit tien woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. Diverse ingangen zijn opgenomen in een rondboogportiek. Tezamen met enkele wisselend vormgegeven topgevels accentueren deze portieken de symmetrische opzet van het bouwblok.
	34,36,38,40	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vier woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok monden de twee middelste vensterassen uit in een 'gebroken' topgevel met een steekkap in de vorm van een mansarde.
	41-49	Eén geheel met President Steynstraat 1-3-5. Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes éénlaags woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand alsmede twee tweelaags winkelhuizen. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. Het onderhavige blok vormt een knik bij de aansluiting op genoemde straten. Zowel op de knik als op de hoek met de Zocherstraat vormt een vrml. buurtwinkeltje een markant accent. De twee assen brede woningen hebben telkens twee gekoppelde ingangen en zijn voorzien van gezamenlijke mansardedaken.
Judith Leysterstraat (alleen oneven zijde)	1 en 3	Bouwjaar 1914; architect A. de Maaker
	5 en 7	Bouwjaar 1922
	9 en 11	Bouwjaar 1914; architect A. de Maaker

	13,15R D, 15ZW en 17	Bouwjaar ca. 1914
	19RD; 19ZW;2 1 en 21A	Bouwjaar 1917. Vrijstaand bouwwerk met twee bouwlagen en een onder een schilddak gevatte zolderverdieping, deel uitmakende van de min of meer aaneengesloten gevelwanden rondom het terrein van de Ripperdakazerne. Blijkens een eerste steen dateert het pand uit 1917. Een tweede steen vermeldt de naam ANNY. Het bouwwerk valt op door zijn vrij forse opzet en de combinatie met een éénlaags bouwdeel met een ingang met een dubbele deur. Mogelijk gaat het hier om een vrml. bedrijfs- of horecapand. In zijn vormgeving sluit het pand aan bij de rationalistische ontwikkelingen in de vroege 20 ^{ste} eeuw. Er zijn sobere bakstenen gevels en gevelopeningen in wisselend formaat en met bovenlichten met roeden. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter.
	23	Bouwjaar 1963
	31 en 33	Bouwjaar 1914. Dubbel herenhuis dat deels vrijstaand is gelegen aan de oostzijde van de Judith Leysterstraat en deel uitmaakt van de min of meer aaneengesloten gevelwanden rondom het terrein van de vrml. Ripperdakazerne. Hier bevindt de woning zich vlakbij de aansluiting op de Kleverlaan die de noordgrens van de Frans Halsbuurt markeert. Het vier vensterassen brede pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping met een roodgedekt schild. De in een rationalistische trant vormgegeven voorgevel is symmetrisch, met in het midden een gezamenlijke erker met balkons en opzij hiervan gelegen hoofdingangen. De middenas van de gevel wordt geaccentueerd door een topgevel met steekkap. Overwegend gaaf behouden gebleven karakter.
	35 RD en ZW	Bouwjaar ca. 1915

	37	Bouwjaar ca. 1915 (één geheel met Kleverlaan 56). Op de hoek van de Judith Leysterstraat en de Kleverlaan gelegen woonhuis met een op de begane grond afgeschuinde hoekpartij. Het object ligt langs de noordgrens van de Frans Halsbuurt en maakt deel uit van de min of meer aaneengesloten gevelwanden rondom het uitgestrekte terrein van de vrm. Ripperdakazerne. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak. Aan de kant van de Kleverlaan is de woning drie vensterassen breed (incl. de afgeschuinde hoek). De woning is uitgevoerd in een traditioneel-rationalistische trant met gevelopeningen met lateien en (op de hoek) een door hardstenen consoles ondersteunde vensterpartij. Opmerkelijk forse vensters op de begane grond. In zijn opzet en vormgeving is het authentieke karakter vrij goed behouden gebleven.
Kennemer Straat	1,3,5 en 7	Bouwjaar vóór 1911
	2 en 4 RD en ZW	Bouwjaar circa 1895-1900. Het betreft een bouwblok met vier vanuit één opzet gerealiseerde burgerhuizen. Deze woningen staan aan de oostkant van de Kennemerstraat niet ver van de aansluiting op de Schotersingel. Ze zijn kenmerkend voor de overwegend laat 19 ^{de} - en vroeg 20 ^{ste} -eeuwse bebouwing in de Frans Halsbuurt en werden uitgevoerd in Neorenaissance-trant. Karakteristiek voor dit van twee bouwlagen en een zolderverdieping voorziene blok zijn de gepleisterde speklagen, geboorte- en sluitstenen. De gevels worden beëindigd door een hoofdgestel en er zijn twee dakkapellen met een timpaan. Overwegend gaaf behouden gebleven karakter.
	9a,9b,9c,9d,9 ^e ,9f,9g en 9h	Bouwjaar vóór 1911
	11 en 11A	Bouwjaar 1923 (gebouwd als pakhuizen met bovenwoning)
	11B	Bouwjaar 1922 (gebouwd als pakhuis met bovenwoning)
	13 en 15	Géén orde 2
	15A	Bouwjaar onbekend
	17,17R, 19, 19R,21, 21R,23, 23R,25 en 25R	Bouwjaar 1893

18,20 en 22 RD en ZW	Bouwjaar circa 1900. Vanuit één opzet gerealiseerd bouwblok met drie benedenwoningen en drie bovenwoningen. Deze woningen staan aan de oostkant van de Kennemerstraat. Ze zijn kenmerkend voor de overwegend laat 19 ^{de} - en vroeg 20 ^{ste} -eeuwse bebouwing in de Frans Halsbuurt en werden uitgevoerd in Neorenaissance-trant. Het blok telt twee bouwlagen en een zolderverdieping. Per wooneenheid is de gevel drie vensterassen breed, met telkens twee naast elkaar gelegen ingangen en op de verdieping een hierboven gelegen blind gevelcasement. Karakteristiek voor de vormgeving zijn de segmentbogen en speklagen met siermetselwerk in gele verblendsteen. De voorgevel wordt beëindigd door een hoofdgestel. Er zijn enkele bovenlichten met glas-in-lood. Redelijk gaaf behouden gebleven karakter.
24RD	Bouwjaar 1931 (één geheel met Schoterstraat 1)
26,28 en 30	In 1970 sterk vernieuwd – géén orde 2
27,29,31,33 en 35	Bouwjaar 1893
32,34,34R, 36 en 36R	Bouwjaar 1900
38,40 en 42	Géén orde 2
44	
46 en 48	Bouwjaar 1900
50,52,54,56,58, 60 en 62	Bouwjaar 1902

	64, 66 en 68	Bouwjaar 1924 (één geheel met Schoterweg 65,67 en 69). Uit enkele bedrijfs- en horecapanden alsmede beneden- en bovenwoningen bestaand bouwblok. Het blok bevindt zich op een spievormig perceel bij de aansluiting van de Kennemerstraat op de Schoterweg, schuin tegenover de vrm. Ripperdakazerne. De Schoterweg is een doorgaande weg in de Frans Halsbuurt. Net als de Kennemerstraat wordt deze weg gekenmerkt door gevelwanden met gevarieerde bebouwing uit diverse periodes. Het onderhavige bouwblok telt drie bouwlagen onder platte daken. Aan de voorkant (noordzijde) wordt het gebouw gekenmerkt door een symmetrische opzet met langs de begane grond gelegen uitbouwen met een balkon en brede café-puilen. Langs de beide zijgevels overheerst de opzet met gevelopeningen in een wisselend formaat. Ter hoogte van de trappenhuizen bevinden zich kleinere vensters. De zakelijke en sober vormgegeven bakstenen gevels zijn verlevendigd met enig siermetselwerk. Ondanks detailwijzigingen bleef het authentieke karakter goed herkenbaar.
Kleverlaan	14,16,18,20,22 en 24	Bouwjaar 1921; architect J.C. Dop
	26	Bouwjaar onbekend
	30	Bouwjaar ca. 1915
	32	Bouwjaar ca. 1915
	34	Bouwjaar ca. 1915
	36 en 38	Bouwjaar 1915
	40 en 42	Bouwjaar 1915
	44,46,48 en 50	Bouwjaar 1915. Uit vier middelgrote herenhuizen bestaand bouwblok aan de zuidzijde van de Kleverlaan. De woningen maken deel uit van een aaneengesloten gevelwand langs de noordgrens van de Frans Halsbuurt en behorende tot de omkadering van het uitgestrekte terrein van de vrm. Ripperdakazerne. Binnen de hier bedoelde gevelwand bevinden zich diverse min of meer gelijktijdig tot stand gekomen herenhuizen. De vier onderhavige woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een schuin schild. In twee gevallen is er later op het platte dak een verdieping aan toegevoegd. Iedere woning heeft een breedte van twee vensterassen. Qua vormgeving sluiten de woningen aan bij het Rationalisme en de Landhuisstijl. Karakteristiek zijn de rondboogportieken, erkers en topgevels met sierbeschoot. Afgezien van genoemde toevoegingen is het authentieke karakter overwegend gaaf behouden gebleven.

	52 en 54	Bouwjaar 1917. Dubbel herenhuis dat deel uitmaakt van een aaneengesloten gevelwand aan de zuidzijde van de Kleverlaan. De gevelwand is langs de noordgrens van de Frans Halsbuurt gesitueerd en behoort tot de omkadering van het uitgestrekte terrein van de vrml. Ripperdakazerne. Het onderhavige bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder roodgedekte schilddaken. Per woning een breedte van twee assen. In zijn vormgeving is het object karakteristiek voor het Nieuw-Historisme, met diverse aan de Renaissance ontleende motieven zoals speklagen en kruiskozijnen. Door de afwisseling van erkers, risalieten en terugwijkende geveldelen heeft het blok een levendig karakter. Vrij gaaf behouden gebleven karakter.
	56	Bouwjaar ca. 1915 (één geheel met Judith Leysterstraat 37). Op de hoek van de Judith Leysterstraat en de Kleverlaan gelegen woonhuis met een op de begane grond afgeschuinde hoekpartij. Het object ligt langs de noordgrens van de Frans Halsbuurt en maakt deel uit van de min of meer aaneengesloten gevelwanden rondom het uitgestrekte terrein van de vrml. Ripperdakazerne. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak. Aan de kant van de Kleverlaan is de woning drie vensterassen breed (incl. de afgeschuinde hoek). De woning is uitgevoerd in een traditioneel-rationalistische trant met gevelopeningen met lateien en (op de hoek) een door hardstenen consoles ondersteunde vensterpartij. Opmerkelijk forse vensters op de begane grond. In zijn opzet en vormgeving is het authentieke karakter vrij goed behouden gebleven.
	58	Bouwjaar kort na 1914 (één geheel met Judith Leysterstraat 59)
	60	
	62ZW en RD en 64ZW en RD	Bouwjaar 1914; bouwkundige J.Mieris
	66,68 en 70	Bouwjaar vóór 1921
Kloppersingel	1	Bouwjaar vóór 1919
	3	Voorgevel 1919, rest iets ouder

	5	Bouwjaar 1923; architect J.J. Verhagen. Dit van een jaarsteen voorziene pand draagt de naam Rozenhagen en is opgezet als een middenstandswoning. Het deels vrijstaande bouwwerk maakt deel uit van de gevelwanden langs de zuidgrens van de Frans Halsbuurt/ Patrimonium. Ze omkaderen de voormalige vestinggrachten die deel uitmaken van een landschappelijke parkaanleg. Hier markeert het onderhavige pand een hoekpartij bij de aansluiting van twee gevelwanden. De asymmetrische woning telt één bouwlaag en een zolderverdieping en is twee vensterassen breed. Het pand is uitgevoerd in Amsterdamse Schooltrant met een halfronde erker en een topgevel met siermetselwerk. Karakteristiek is bovendien de 'gebroken kap' ofwel mansarde, met rode pannendecking. In de bovenlichten langs de erker is decoratief glas-in-lood aangebracht. Het authentieke karakter bleef overwegend gaaf behouden.
	7 en 9	Geén orde 2 – te sterk verbouwd
	21,23,25 en 27	Bouwjaar 1923; bouwkundige H.G. Scholten
	29,31,33 en 35	Bouwjaar 1923; architect L. Tuijnman
	37,39,41 en 43	Bouwjaar 1923. Vier vanuit één opzet gebouwde middenstandswoningen langs de zuidgrens van de Frans Halsbuurt/ Patrimonium. Ze behoren tot de aaneengesloten gevelwanden langs de voormalige vestinggrachten die deel uitmaken van een landschappelijke parkaanleg. De woningen zijn tweelaags en hebben een zolderverdieping. Per woning is de gevel twee vensterassen breed. Het blok is uitgevoerd in een zakelijke stijl met erkers en balkons, ingangen met luifels, en twee markante topgevels. Het houten voorschot van de topgevels wijst op de late invloed van de chalet- en landhuisstijl. De woningen zijn redelijk gaaf behouden gebleven.
	45,47 en 49	Bouwjaar 1923; architect J.J. Verhagen. Het betreft drie vanuit één opzet gebouwde tweelaags middenstandswoningen langs de zuidgrens van de Frans Halsbuurt/ Patrimonium. Ze maken deel uit van de aaneengesloten gevelwanden langs de voormalige vestinggrachten, welke zijn opgenomen in een landschappelijke parkaanleg. Het blok telt twee bouwlagen en een zolderverdieping en is per woning twee vensterassen breed. Verhagen voerde de woningen uit in een zakelijke stijl met erkers en balkons. De ingangen werden voorzien van luifels. Opvallend zijn verder de hoge topgevels met steekappen. De woningen zijn overwegend gaaf behouden gebleven.
	51 en 53	Bouwjaar 1923

	55 en 57	nieuwbouw
	65,67,69,71,73,75,77,79,81,83,85,87,89,91 en 93	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vijftien woonhuizen voor de middenklasse. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. In tegenstelling tot de éénlaags arbeiderswoningen in de wijk zijn de middenstandswoningen – zoals de hier bedoelde – juist tweelaags. Ze hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke schilddaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met deels gekoppelde ingangen. Het onderhavige blok wordt verder gekenmerkt door een opzet met evenwijdig danwel schuin op elkaar aansluitende bouwdelen die het verloop van de straat accentueren. Markante elementen vormen de dubbele erkerpartijen die zijn doorgestoken tot aan de van houtbeschet voorziene topgevels. Op nr. 65 bevindt zich een gevelsteen met tekst.
	95,97,99,101,103,105,107,109,111,113,115,117,119,121,123 en 125	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zestien woonhuizen voor de middenklasse. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. In tegenstelling tot de éénlaags arbeiderswoningen in de wijk zijn de middenstandswoningen – zoals de hier bedoelde – juist tweelaags. Ze hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke schild- en zadeldaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met overwegend gekoppelde ingangen. Enkele ingangen zijn opgenomen in een rondboogportiek. Het onderhavige blok wordt verder gekenmerkt door enkele gekoppelde erkerpartijen die uitmonden in een van houtbeschet voorziene topgevel. De symmetrie van het blok wordt onder meer bepaald door de opzet met hoek- en middenpaviljoens, deels met houtbeschet.

127,129 , 131,133, 135,137, 139,141, 143,145, 147,149, 151,153, 155,157, 159,161 en 163	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit negentien woonhuizen voor de middenklasse. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. In tegenstelling tot de éénlaags arbeiderswoningen in de wijk zijn de middenstandswoningen – zoals de hier bedoelde – juist tweelaags. Ze hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke schild- en zadeldaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met overwegend gekoppelde ingangen. Enkele ingangen zijn opgenomen in een rondboogportiek. Het onderhavige blok wordt verder gekenmerkt door enkele gekoppelde erkerpartijen die uitmonden in een van houtbeschoot voorziene topgevel. Er zijn hoek- en middenpaviljoens, deels met houtbeschoot. Overwegend symmetrisch karakter.
165,167 , 169,171, 173,175 en 177	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zeven woonhuizen voor de middenklasse. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. In tegenstelling tot de éénlaags arbeiderswoningen in de wijk zijn de middenstandswoningen – zoals de hier bedoelde – juist tweelaags. Ze hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, deels met telkens twee gekoppelde ingangen. Het onderhavige blok is verlevendigd met enkele langs beide bouwlagen doorgestoken erkers. Tezamen met een in het midden gelegen topgevel met houtbeschoot accentueren de erkers de symmetrie van het blok.

	187-191	Bouwjaar 1934; architect H. Tuninga (één geheel met Spaarndamseweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 en 22). Het betreft een vanuit één opzet gerealiseerd bouwblok met middenstandswoningen langs de zuidoostgrens van de Patrimoniumbuurt. De woningen liggen aan de westkant van de Spaarndamseweg, tegenover het historische haven- en industriegebied. Ze zijn uitgevoerd in een zakelijke stijl en tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder roodgedekte pannendaken. Op de hoek met de Kloppersingel vormen ze een aparte eenheid met een symmetrische bouwmassa en twee topgevels. Door de schuine ligging vormt dit gedeelte een harmonieuze hoekoplossing. Langs de Spaarndamseweg is de bouwmassa gérend en vallen vooral de uitkragende erkers op. Zorgvuldig metselwerk in bruinrode handvormsteen. Overwegend gaaf karakter met houten kozijnen, ramen en deuren. Ook de tuinafscheidingen met bakstenen voetsmuren en posten bleven behouden.
Maerten van Heemskerckstraat	1A en 1B	Bouwjaar 1909 ; bouwkundige A. van Amerongen. Twee vanuit één opzet gebouwde middenstandswoningen met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een evenwijdig aan de straat gelegen zadeldak. Langs de straat is het bouwwerk vier vensterassen breed. De woningen liggen aan de oostkant van de Maerten van Heemskerckstraat, vlakbij de aansluiting op de Schotersingel en tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. Ze maken deel uit van een gevelwand met gevarieerde bebouwing die vooral uit de late 19^{de} en vroege 20^{ste} eeuw dateert en kenmerkend is voor de Frans Halsbuurt. Van Amerongen voerde de onderhavige woningen uit in een traditioneel-rationalistische trant met enige invloed van de chaletstijl. Karakteristiek is de sobere opzet met ramen met veelruits bovenlichten, enkele balkons en twee topgevels met een breed overstekende steekkap. De overstekken zijn verlevendigd met een sierspant met makelaar. Overwegend gaaf behouden gebleven karakter.

	1,3,5,7,9,11	Bouwjaar ca. 1880. Waarschijnlijk als officierswoningen gebouwd bouwblok dat in een gave staat behouden is gebleven. De oorspronkelijke functie staat dan in verband met de nabijgelegen Ripperdakazerne. Het blok is uitgevoerd in een mediëviserende stijl met diverse neogotische kenmerken. De woningen tellen twee bouwlagen en zolders onder een afgeplat omlopend schilddak. De risalerende geveldelen sluiten via dakhuizen met een plat dak aan op de kap. Deze risalieten hebben een torenachtige verschijningsvorm met overhoeks geplaatste sierdammen. Iedere woning is drie vensterassen breed en heeft een via een portiek toegankelijke ingang. De overige vensterassen zijn zowel boven als beneden ingevuld met vensters met schuiframen. Gepleisterde detaillering verlevendigd de vensters en de bovenzijde van de gevels. Op de begane grond zijn de gevelopeningen voorzien van bogen met boogtrommels. Markante ligging tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis.
	13,15,17 en 19	Bouwjaar ca. 1880. Vier met vergelijkbare motieven als het blok op de nrs. 1-11 opgezette woningen, waarschijnlijk oorspronkelijk bestemd voor officieren van de Ripperdakazerne. Het bouwblok is markant gelegen tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter. Iedere woning heeft een drie vensterassen brede voorgevel en telt twee bouwlagen. Zolders onder een gezamenlijk plat dak, waarop aan de voorkant een lessenaarsdak aansluit. Asymmetrische gevelindelingen met een opzij gelegen ingang en daarnaast twee woonkamervensters. De bovenverdieping bevat bij elke woning drie vensters. Opmerkelijk zijn de op deze verdieping gelegen sierruiten.
	21RD en ZW	Bouwjaar omstreeks 1895. Uit een beneden- en bovenwoning bestaand burgerhuis dat deel uitmaakt van de aaneengesloten gevelwand langs de oostzijde van de straat, schuin tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. De in hoofdzaak uit gevarieerde bebouwing uit de late 19^{de} eeuw bestaande gevelwand is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Het onderhavige pand bestaat uit twee bouwlagen met een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een schuine dakhelling. Drie vensterassen brede voorgevel. Op de rechter zijgevel sluit de éénlaags portaaluitbouw aan van één van beide woningen. De vormgeving is karakteristiek voor de Neorenaissance met speklagen, geboorte- en sluitstenen. Vrij gaaf behouden gebleven karakter.

	23 en 25	Bouwjaar omstreeks 1895. Vanuit één opzet gerealiseerd dubbel burgerhuis dat deel uitmaakt van de aaneengesloten gevelwand langs de oostzijde van de straat, schuin tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. De in hoofdzaak uit gevarieerde bebouwing uit de late 19 ^{de} eeuw bestaande gevelwand is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Het onderhavige blok heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping en is per wooneenheid drie vensterassen breed. Het blok werd uitgevoerd in Neorenaissance-trant. Karakteristiek zijn de speklagen, geboorte- en sluitstenen, en het hoofdgestel. De ingangen zijn opgenomen in portieken. Ondanks enkele detailwijzigingen is het authentieke karakter goed herkenbaar gebleven.
	25A	Nieuwbouw
	25C,D, E,F	Op binnenterrein
	27 2 x ZW	Bouwjaar omstreeks 1895 (gevelsteen met moeilijk leesbare datering). Vrml. winkelhuis met bovenwoning, deel uitmakende van de aaneengesloten gevelwand langs de oostzijde van de straat, schuin tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. De in hoofdzaak uit gevarieerde bebouwing uit de late 19 ^{de} eeuw bestaande gevelwand is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Het onderhavige pand werd uitgevoerd in Neorenaissance-trant, met speklagen, geboorte- en sluitstenen. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een roodgedekte kap. Vier vensterassen brede voorgevel. Rechts in de voorgevel bevindt zich de authentieke pui van de vroegere winkel, welke wordt geleed door pilasters. Langs de borstwering is de pui verlevendigd met een strook siertegels. Uiterst links de portiekingang van de bovenwoning. Er vonden enkele detailwijzigingen plaats. Redelijk gaaf karakter.
	29 RD	Bouwjaar omstreeks 1895-1900. Waarschijnlijk betreft het hier een voormalige winkel met bovenwoning. Op de begane grond is een gewijzigde winkelpui, geflankeerd door twee afzonderlijke ingangen. Het drie vensterassen brede, tweelaags pand met zolderverdieping maakt deel uit van de aaneengesloten gevelwand langs de oostzijde van de straat, schuin tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. De in hoofdzaak uit gevarieerde bebouwing uit de late 19 ^{de} eeuw bestaande gevelwand is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. De Neorenaissance-trant waarin het onderhavige bouwwerk is uitgevoerd blijkt vooral uit de speklagen en gevelbogen. In de boogtrommels en langs de bovenzijde van de gevel bevindt zich veelkleurig siermetselwerk. Op de begane grond zijn de deuren en ramen vernieuwd. Het authentieke karakter is evenwel goed herkenbaar gebleven.

	31 en 33	Bouwjaar onbekend
	35,37 en 39	Bouwjaar onbekend
	41,43,45,47	Géén orde 2
	49 en 51	Bouwjaar vóór 1906
	53 en 55	Géén orde 2
	57	Bouwjaar vóór 1906
	59 en 61	Bouwjaar vóór 1906
	63	Bouwjaar onbekend
	65	Bouwjaar onbekend
	67 en 67A	Bouwjaar onbekend
	69	Bouwjaar onbekend
	69A	Op binnenterrein
	71	Bouwjaar onbekend
	73,75,77,79 en 81	Géén orde 2
	83	Bouwjaar onbekend
Nieuwe Landstraat	2 t/m 10	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vijf woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. In het onderhavige blok heeft de middelste woning drie vensterassen die uitmonden in een topgevel met houtbeschoot. De opzij gelegen woningen zijn elk twee vensterassen breed, met telkens twee gekoppelde ingangen.

Patrimoniumstraat	1 t/m 19, 19a	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit acht woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Overwegend telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok wordt de symmetrie geaccentueerd door de afwisseling van een op een wolfeinde aansluitende topgevel (midden) en twee 'gebroken' topgevels. Laatstgenoemde topgevels corresponderen met de hier gesitueerde rondboogportieken.
	2	(één geheel met Vrouwehekstraat 2-16). Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit negen woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de twee centraal gelegen woningen opgenomen in een rondboogportiek. De ligging hiervan correspondeert met een topgevel met houtbeschoot. De twee woningen uiterst rechts zijn tweelaags en gevat onder een mansarde met wolfeinde. Deze opzet herhaalt zich aan de linker kopzijde van het blok (Patrimoniumstraat 2).
	4-14	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Overwegend telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok wordt de symmetrie geaccentueerd door een centraal gelegen rondboogportiek en topgevel. De topgevel is verlevendigd met houtbeschoot. Bovendien bevindt zich hier een gevelsteen met bouwjaar.

	16-24	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vijf woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. In het onderhavige blok heeft de middelste woning drie vensterassen die uitmonden in een topgevel met houtbeschet. De opzij gelegen woningen zijn elk twee vensterassen breed, met telkens twee gekoppelde ingangen.
	21-31	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Overwegend telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok wordt de symmetrie geaccentueerd door een centraal gelegen rondboogportiek en topgevel. De topgevel is verlevendigd met houtbeschet.
	26-36	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Overwegend telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok wordt de symmetrie geaccentueerd door een centraal gelegen portiek met latei en een eveneens in het midden gesitueerde topgevel.

President Steijnstraat	1,3,5	Eén geheel met Johannes de Breukstraat 41-49. Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes éénlaags woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand alsmede twee tweelaags winkelhuizen. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. Het onderhavige blok vormt een knik bij de aansluiting op genoemde straten. Zowel op de knik als op de hoek met de Zocherstraat vormt een vrml. buurtwinkeltje een markant accent. De twee assen brede woningen hebben telkens twee gekoppelde ingangen en zijn voorzien van gezamenlijke mansardedaken.
Rozenhagenplein	1 t/m 13	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zeven woonhuizen voor de middenklasse. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. In tegenstelling tot de éénlaags arbeiderswoningen in de wijk zijn de middenstandswoningen – zoals de hier bedoelde – juist tweelaags. Ze hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, deels met telkens twee gekoppelde ingangen. Het onderhavige blok is verlevendigd met enkele langs beide bouwlagen doorgestoken erkers. Tezamen met een in het midden gelegen topgevel met houtbeschoot accentueren de erkers de symmetrie van het blok. Gevelsteen met tekst in de zijgevel van nr. 13.
	2 t/m 14	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zeven woonhuizen voor de middenklasse. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. In tegenstelling tot de éénlaags arbeiderswoningen in de wijk zijn de middenstandswoningen – zoals de hier bedoelde – juist tweelaags. Ze hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, deels met telkens twee gekoppelde ingangen. Het onderhavige blok is verlevendigd met enkele langs beide bouwlagen doorgestoken erkers. Tezamen met een in het midden gelegen topgevel met houtbeschoot accentueren de erkers de symmetrie van het blok. Gevelsteen met tekst in de zijgevel van nr. 14.
Rozenhagenstraat	15	RM

	16 t/m 48	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zeventien woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Twee panden zijn opgezet als een winkelhuis. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Overwegend telkens twee gekoppelde ingangen. Het onderhavige blok bestaat zowel uit één- als tweelaags panden. De symmetrie wordt geaccentueerd door risalerende bouwdelen en drie centraal gelegen topgevels met steekappen en houtbeschoot. De middelste topgevel is hoger dan de overige twee. Verder bevat het blok vier gevelstenen met allegorische voorstellingen van de vier jaargetijden.
	17 t/m 47	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zestien woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Overwegend telkens twee gekoppelde ingangen. Het onderhavige blok bestaat zowel uit één- als tweelaags panden. De symmetrie wordt geaccentueerd door een middenpaviljoen met naar het midden toe opklimmende hoogtes en een centrale topgevel met houtbeschoot. Hier bevinden zich bovendien drie rondboogdoorgangen en enkele gevelstenen. Langs de zijvleugels van het blok bevinden zich nog twee topgevels. Ze zijn lager van opzet. Enkele rondboogportieken.

	49 t/m 67	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit tien woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Overwegend telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok wordt de symmetrie geaccentueerd door de afwisseling van een op een wolfeinde aansluitende topgevel (midden) en twee 'gebroken' topgevels. Laatstgenoemde topgevels corresponderen met de hier gesitueerde rondboogportieken.
	50 t/m 60	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De woningen in het complex zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Overwegend telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok wordt de symmetrie geaccentueerd door een centraal gelegen rondboogportiek en topgevel.
Ruysdaelstraat	1,3,5,7, 9,11,13, 15 en 17	Bouwjaar onbekend
	2,4,6,8, 10,12,14 ,16,18 20,22,24 ,26 en 28	Bouwjaar onbekend
	30 t/m 52	nieuwbouw
Saenredamstraat	1 t/m 51	Bouwjaar 1894
	2 t/m 10	Bouwjaar 1894
	12 t/m 22	Bouwjaar 1895
	24 t/m 34	Bouwjaar 1896
	36 t/m 76	Bouwjaar 1895
	53,55,57,59 en 61	RM

	63,65,67 en 69	RM
	73 en 75	RM
	77,79,81,83 en 85	RM
	78,80 en 82	Bouwjaar 1898
	82B	Bouwjaar 1923
	87,89,91,93 en 95	RM
	97	Bouwjaar vóór 1912
	99	Géén orde 2
	101,103 en 105	Bouwjaar 1912; bouwkundige E. Hofkamp. Het betreft drie vanuit één opzet gerealiseerde woningen voor de lagere middenstand. In de loop van de tijd ondergingen ze een aantal wijzigingen, maar het authentieke karakter is goed herkenbaar gebleven. Bovendien vormt het bouwblok een markante blikvanger op de hoek van de Saenredamstraat en de Judith Leysterstraat. Elk van de drie woningen draagt een vrouwen naam: Hubertina, Maria, Elisabeth. De in een traditionalistische trant vormgegeven woningen tellen twee bouwlagen en hebben een plat dak. Het hoekpand op nr. 105 is in een recente periode voorzien van een dakopbouw. Dit pand wordt gekenmerkt door een driedzijdige hoekpartij met een topgevel. De vrij forse vensters wijzen erop dat hier mogelijk een winkel gevestigd is geweest. De overige twee panden zijn elk twee vensterassen breed en hebben een asymmetrische gevelindeling. Ze bevatten elk een erker met balkon en een ingang met luifel. Verder hebben ze een gezamenlijke topgevel.

Schotersingel	1,3,5,7,9,15,17 en 19	Bouwjaar 1880; architect D. Storm. Het betreft een gaaf bewaard gebleven bouwblok dat uit acht herenhuizen bestaat en vanuit één opzet tot stand kwam. Het blok is gesitueerd langs de noordzijde van de Schotersingel die de zuidelijke begrenzing van de Frans Halsbuurt vormt. Hier bevindt het blok zich op de hoek van de Kennemerstraat. Aan de overkant van de woningen is een groenstrook die deel uitmaakt van de landschappelijke aanleg langs de vrml. stadsgrachten. Het in een eclectische trant vormgegeven blok is symmetrisch en voorzien van een zogeheten paleisfaçade. Karakteristiek is de opzet met een middenpaviljoen en zijvleugels, alle geleed door gepleisterde gevelpilasters met kapitelen. Het middenpaviljoen is drielaags en opgezet met een in blokverband gepleisterde sokkelverdieping met daarboven een bel-étage. Drie balkons accentueren hier de symmetrie. De zijvleugels zijn tweelaags en ook hier bevinden zich balkons. Oorspronkelijke schuiframen.
	2	RM
	8	Bouwjaar 1914; architect J. van den Ban. Het betreft het vrml. Derde Volksbadhuis dat is gesitueerd in de groenstrook langs de zuidzijde van de Schotersingel. Deze strook wordt gekenmerkt door een landschappelijke parkaanleg met daarin opgenomen de stadsgrachten. Naast het onderhavige bouwwerk staat het oude Dolhuys. Het in een rationalistische trant vormgegeven badhuisgebouw is éénlaags en voorzien van een zolderverdieping onder deels afgewolfde schilddaken. De symmetrie wordt geaccentueerd door een middenrisaliet met een in de kap doorgestoken dakhuis. In het risaliet is de in een rondboogportiek opgenomen hoofdingang gesitueerd. Vrij gaaf behouden gebleven karakter met houten ramen die zijn voorzien van bovenlichten met roedenverdeling. Het gebouw is herbestemd en heeft diverse functies.
	21,23,25 en 27	Bouwjaar 1898
	29 en 31	Bouwjaar ca. 1900
	33	Nieuwbouw

45,47,49,51,53,55,57,59,61,63 en 65	Bouwjaar begin 20 ^{ste} eeuw. Op de hoek van de Berckheydestraat gelegen bouwblok dat deel uitmaakt van de historische gevelwanden aan de zuidzijde van de Frans Halsbuurt. Aan de overkant bevindt zich onder meer het oude Dolhuys. Verder alhier de in een landschappelijke aanleg opgenomen stadsgrachten. Het uit burgerwoningen en een (vrml.) hoekwinkeltje bestaande blok is licht gérend en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping. Overwegend drie vensterassen brede gevels. De woningen zijn uitgevoerd in een classicistische trant met enige kenmerken van de Neorenaissance. Karakteristiek zijn onder meer de gepleisterde gevelpilasters, een hoofdgestel en de met sluitstenen verlevendigde licht getoogde segmentbogen van de gevelopeningen. Vrij gaaf behouden gebleven karakter.
67, 67A en 67B ZW en RD	Bouwjaar 1906; architect G. Meppelink. Vanuit één opzet gerealiseerd ensemble dat uit twee tweelaags herenhuizen bestaat. Nr. 67 is een eengezinswoning, de nrs. 67A en 67B vormen een beneden- en bovenwoning. Deze gaaf bewaard gebleven herenhuizen maken deel uit van de aaneengesloten gevelwanden langs de Schotersingel, waar deze een flauwe bocht maakt. Aan de overkant bevinden zich de landschappelijk aangelegde groenstroken waarin de vrml. stadsgrachten zijn opgenomen. De onderhavige panden zijn vormgegeven in een traditionalistische stijl (Nieuw Historisme) en worden gekenmerkt door renaissancistische details zoals speklagen, hoek- en negblokken, geboorte- en sluitstenen. Karakteristiek is bovendien het contrast tussen baksteen en natuurstenen details, alsmede de opzet met trapgevels. Een natuurstenen gevelsteen vermeldt de naam van het blok: "Nieuwpoort".
69,71,73 en 75	Bouwjaar omstreeks 1885 (identiek aan de nrs. 79, 81, 83 en 85). Uit vier tweelaags herenhuizen bestaand bouwblok dat deel uitmaakt van de historische gevelwanden aan de noordkant van de Schotersingel, tegenover de landschappelijk aangelegde groenstroken met de vrml. stadsgrachten. De redelijk gaaf bewaard gebleven herenhuizen zijn markant opgezet in een eclectische vormgeving. Karakteristiek is de afwisseling tussen naar voren springende paviljoens en terugwijkende geveldelen met serres. De paviljoens zijn in blokverband gepleisterd en hebben een afgeplat omlopend schilddak. Decoratieve consoles ondersteunen hier de lijstgoten. De terugwijkende geveldelen zijn deels in baksteen en deels gepleisterd en hebben gevelopeningen met een hoofdgestel. De hoofdingangen zijn gevat onder een rondboog. Ondanks de wijziging van deuren en ramen bleef het authentieke karakter zeer goed herkenbaar.

	77,77A, 77B en 77C	Bouwjaar 1905. Dit uit vier tweelaags herenhuizen met een zolderverdieping bestaande bouwblok werd uitgevoerd in een traditionalistische stijl en bevindt zich aan de noordkant van de Schotersingel. Het blok maakt deel uit van de historische gevelwanden langs de zuidgrens van de Frans Halsbuurt en tegenover de landschappelijke groenstroken waarin de vrml. stadsgrachten zijn opgenomen. Markant en kleurrijk vormgegeven gevels in baksteen en rode verblendsteen met details in groengeglazuurde steen. Karakteristiek voor de telkens drie vensterassen brede en asymmetrisch ingedeelde voorgevels zijn verder de speklagen, siermetselwerkstroken en gevelopeningen met segmentbogen. Ondanks enige detailwijzigingen (ramen, deuren, balkonhekken) bleef het authentieke karakter goed herkenbaar.
	79,81,83 en 85	Bouwjaar omstreeks 1885 (identiek aan de nrs. 69, 71, 73 en 75). Uit vier tweelaags herenhuizen bestaand bouwblok dat deel uitmaakt van de historische gevelwanden aan de noordkant van de Schotersingel, tegenover de landschappelijk aangelegde groenstroken met de vrml. stadsgrachten. De redelijk gaaf bewaard gebleven herenhuizen zijn markant opgezet in een eclectische vormgeving. Karakteristiek is de afwisseling tussen naar voren springende paviljoens en terugwijkende geveldelen met serres. De paviljoens zijn in blokverband gepleisterd en hebben een afgeplat omlopend schilddak. Decoratieve consoles ondersteunen hier de lijstgoten. De terugwijkende geveldelen zijn deels in baksteen en deels gepleisterd en hebben gevelopeningen met een hoofdgestel. De hoofdingangen zijn gevat onder een rondboog. Ondanks de wijziging van deuren en ramen bleef het authentieke karakter zeer goed herkenbaar. Op nr. 85 een authentieke serre met sierlijst.
	87	Bouwjaar rond 1900. Drie vensterassen breed, tweelaags herenhuys met zolderverdieping dat deel uitmaakt van de aaneengesloten gevelwanden langs de zuidgrens van de Frans Halsbuurt, vlakbij de hoek met de Maerten van Heemskerckstraat. Aan de overkant van de gevelwanden bevinden zich de oude vestinggrachten die zijn opgenomen in een landschappelijke parkaanleg. Het onderhavige pand is uitgevoerd in een late Neorenaissance-trant, met korf- en segmentbogen, geboorte- en sluitstenen, negblokken. Met gesmoorde pannen gedekt mansardedak. Er zijn enkele detailwijzigingen uitgevoerd maar het authentieke karakter is goed herkenbaar gebleven.

	87A-B-C-D-E ZW en RD	Bouwjaar 1909; architect C. Grootes. Uit drie herenhuizen bestaand bouwblok op de hoek van de Maerten van Heemskerckstraat en tegenover de landschappelijk aangelegde groenstroken met de vrml. stadsgrachten. De woningen tellen drie bouwlagen en een zolderverdieping onder lessenaarsdaken met pannendekking. Karakteristieke opzet met trapsgewijs verspringende risalieten met schuine hoeken. Kenmerkend voor de rationalistische vormgeving is de sobere opzet en de toepassing van lateien en hanekammen met geboorte- en sluitstenen. De bovenlichten werden verlevendigd met veelruits roedenverdeling en aan de bovenzijde van de afgeschuinde hoekpartijen bevinden zich decoratieve borstweringen. Gaaf bewaard gebleven karakter met authentieke ramen en deuren.
	Zonder nummer	Het betreft de uit 1880-1881 daterende Noorderbrug die over de gracht langs de Schotersingel ligt, binnen de landschappelijke parkaanleg aan het Statenbolwerk. De brug ligt in het verlengde van de Maerten van Heemskerckstraat. Het door de stadsarchitecten J.E. van den Arend en J. Leijh gerealiseerde object bestaat uit een houten brugdek dat wordt gedragen door bakstenen bruggenhoofden met vleugelmuren. De bruggenhoofden hebben hardstenen hoekpilasters in blokverband. In 1902 is de brug voorzien van de huidige ijzeren balustrades met balustervormige spijlen.
Schoterstraat	1	Bouwjaar 1930 (één geheel met Kennemerstraat 24)
	2	Nieuwbouw
	3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25 en 27	Bouwjaar 1913
	4	Bouwjaar ca. 1880; architect J. Leijh. Dit door de Haarlemse stadsarchitect ontworpen schoolgebouw staat aan de zuidkant van de Schoterstraat en heeft een overwegend gaaf karakter. Het gebouw telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met ongelijke zijden. De in zes traveeën onderverdeelde voorgevel wordt geleed door gevelpilasters die in blokverband zijn gepleisterd. Per travee zijn er zowel op de begane grond als op de bovenverdieping telkens twee gevelopeningen met hanekammen danwel korfbogen met sluitstenen. Van de op de uiteinden van het gebouw gelegen traveeën is de gevel op de begane grond in blokverband gepleisterd. Oorspronkelijke schuiframen met veelruits roedenverdeling.
	29,31,33 en 35	Bouwjaar ca. 1925 (nr. 29 is daar in 1932 bij aangepast)

Schoterweg	1,3,5,7,9,11 en 13	Bouwjaar 1881. Oorspronkelijk als zeven herenhuizen opgezet bouwblok aan de westkant van de Schoterweg en op de hoek van de Schoterstraat. Het blok ligt tegenover de Johannes de Breukstraat (Patrimoniumbuurt), vlakbij het Frans Halsplein. Op de begane grond is het merendeel van de woningen in de loop van de tijd omgevormd tot een winkel. Het drielaags blok met zolderverdieping is per woning drie vensterassen breed. Kenmerkend is de representatieve classicistische façade met een (deels nog) in blokverband gepleisterde sokkelverdieping met daarboven de bel-etage. De symmetrie van het ontwerp wordt geaccentueerd door de gepleisterde gevelpilasters langs de drie middelste woningen. Deze woningen vormen bovendien een gevelrisaliet. Van de opzij gelegen woningen bleven de met klauwstukken en rondbogen verlevendigde dakkapellen behouden. Het bouwblok heeft een redelijk gaaf behouden gebleven karakter. Enkele gewijzigde gevelopeningen.
	2A	Bouwjaar ca. 1900
	14	Bouwjaar 1935; architect Joh. Strijbos. Het betreft hier de voormalige Frans Halsbioscoop die in het laatste kwart van de 20 ^{ste} eeuw in gebruik is genomen als de Fonteinkerk (Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt). Het pand is met de voorgevel op het Frans Halsplein gericht. De Schoterweg loopt er langs de oostzijde van het plein. Hier maakt het bouwwerk deel uit van een aaneengesloten gevelwand met gevarieerde bebouwing langs de westgrens van de Patrimoniumbuurt. De voorgevel heeft nog altijd de uitstraling van een bioscoop en is overwegend gaaf behouden gebleven. Karakteristiek is de vermenging van motieven uit het Functionalisme en de Delftse School, met stalen ramen, een witgeschilderde gevel en een zadeldak.
	17	Bouwjaar vóór 1924
	19 en 21	Bouwjaar 1925
	23 en 27	Géén orde 2
	29 t/m 37	nieuwbouw
	39,41 en 43	Géén orde 2
	45 en 47	Bouwjaar 1900 (één geheel met Vroomstraat 13)
	49,51,53 en 55	Bouwjaar 1903
	57,59,61 en 63	Bouwjaar 1903

	65,67 en 69	Bouwjaar 1924 (één geheel met Kennemerstraat 64, 66, 68). Uit enkele bedrijfs- en horecapanden alsmede beneden- en bovenwoningen bestaand bouwblok. Het blok bevindt zich op een spievormig perceel bij de aansluiting van de Kennemerstraat op de Schoterweg, schuin tegenover de vml. Ripperdakazerne. De Schoterweg is een doorgaande weg in de Frans Halsbuurt. Net als de Kennemerstraat wordt deze weg gekenmerkt door gevelwanden met gevarieerde bebouwing uit diverse periodes. Het onderhavige bouwblok telt drie bouwlagen onder platte daken. Aan de voorkant (noordzijde) wordt het gebouw gekenmerkt door een symmetrische opzet met langs de begane grond gelegen uitbouwen met een balkon en brede café-puilen. Langs de beide zijgevels overheerst de opzet met gevelopeningen in een wisselend formaat. Ter hoogte van de trappenhuizen bevinden zich kleinere vensters. De zakelijke en sober vormgegeven bakstenen gevels zijn verlevendigd met enig siermetselwerk. Ondanks detailwijzigingen bleef het authentieke karakter goed herkenbaar.
	71	RM (Monumentale gebouwen van de Ripperda-kazerne)
Soutmanstraat		Geen orde 2 - panden
Spaarndamseweg	1	Markant gelegen havengebouwtje uit omstreeks 1965, aan de overzijde van de Patrimoniumbuurt en langs de door industriebebouwing omzoomde haven van Haarlem. Het voor de Havendienst bestemde bouwwerk is karakteristiek voor de modernistische bouwkunst uit het derde kwart van de 20 ^{ste} eeuw. De hoofdmassa rust op betonnen pilotis en is voorzien van houten wanden en een flauw hellend plat dak. Vanaf de zijgevel leidt een betonnen trap naar een langs het water gelegen platform. Aan de kant van de Spaarndamseweg rust de hoofdmassa op een naar voren geschoven bouwdeel dat in gele baksteen is opgetrokken en een plat dak heeft. Hier bevindt zich links een ingangspartij en rechts een bronzen gevelreliëf. Het uit 1965 daterende reliëf toont diverse motieven en draagt de tekst Haven en Marktwezen.

	2,4,6,8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 en 22	Bouwjaar 1934; architect H. Tuninga (één geheel met Kloppersingel 187-191). Het betreft een vanuit één opzet gerealiseerd bouwblok met middenstandswoningen langs de zuidoostgrens van de Patrimoniumbuurt. De woningen liggen aan de westkant van de Spaarndamseweg, tegenover het historische haven- en industriegebied. Ze zijn uitgevoerd in een zakelijke stijl en tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder roodgedekte pannendaken. Op de hoek met de Kloppersingel vormen ze een aparte eenheid met een symmetrische bouwmassa en twee topgevels. Door de schuine ligging vormt dit gedeelte een harmonieuze hoekoplossing. Langs de Spaarndamseweg is de bouwmassa gérend en vallen vooral de uitkragende erkers op. Zorgvuldig metselwerk in bruinrode handvormsteen. Overwegend gaaf karakter met houten kozijnen, ramen en deuren. Ook de tuinafscheidingen met bakstenen voetmuren en posten bleven behouden.
	24 t/m 48	Nieuwbouw 1977
	50 t/m 60	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de middenklasse. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. In tegenstelling tot de éénlaags arbeiderswoningen in de wijk zijn de middenstandswoningen – zoals de hier bedoelde – juist tweelaags. Ze hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, overwegend met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het blok wordt geaccentueerd door twee centraal gesitueerde en langs beide bouwlagen doorgestoken erkers die aansluiten op een topgevel.

	62 t/m 68	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vier woonhuizen voor de middenklasse. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. In tegenstelling tot de éénlaags arbeiderswoningen in de wijk zijn de middenstandswoningen – zoals de hier bedoelde – juist tweelaags. Ze hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het blok wordt geaccentueerd door twee centraal gesitueerde en langs beide bouwlagen doorgestoken erkers die aansluiten op een topgevel.
Talmastraat	1 t/m 11	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok monden de twee middelste vensterassen uit in een 'gebroken' topgevel met een steekkap in de vorm van een mansarde. De topgevel correspondeert met de hier gesitueerde rondboogportiek. Alhier bovendien een gevelsteen met het reliëfportret van ds. A.S. Talma.
	2 t/m 10	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vijf woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok is de middelste woning evenwel drie vensterassen breed. Hier wordt de symmetrie van het blok geaccentueerd door een topgevel met houtbeschoot. Alhier bovendien een gevelsteen met een figuratief reliëf.

	12 t/m 26	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit acht woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. Het onderhavige blok wordt verder gekenmerkt door een opzet met schuin aansluitende en geknikte zijvleugels, welke een plantsoen omarmen. De symmetrie wordt geaccentueerd door een in het midden gesitueerd paviljoen met een rondboogdoorgang en een gevelsteen met het Haarlemse wapenschild.
	13 t/m 31	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit tien woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het onderhavige blok wordt geaccentueerd door een in het midden gelegen topgevel die op een wolfeinde aansluit, en twee opzij hiervan gelegen topgevels met een 'gebroken' opzet. Laatstgenoemde topgevels corresponderen met de hier gesitueerde rondboogportieken.

Vredenburgstraat	1 t/m 11	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok monden de twee middelste vensterassen uit in een 'gebroken' topgevel met een steekkap in de vorm van een mansarde. De topgevel correspondeert met de hier gesitueerde rondboogportiek. Alhier bovendien een gevelsteen met een reliëfvoorstelling.
	4 t/m 10	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vier woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok monden de twee middelste vensterassen uit in een 'gebroken' topgevel met een steekkap in de vorm van een mansarde.
	13 t/m 19	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vier woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok monden de twee middelste vensterassen uit in een 'gebroken' topgevel met een steekkap in de vorm van een mansarde.

	14 t/m 24	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok monden de twee middelste vensterassen uit in een 'gebroken' topgevel met een steekkap in de vorm van een mansarde. De topgevel correspondeert met de hier gesitueerde rondboogportiek.
	23 t/m 37	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit acht woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de vier centraal gelegen woningen opgenomen in portieken met een latei. De ligging hiervan correspondeert met de twee topgevels die de symmetrie van het blok accentueren.
	26 t/m 36	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de twee centraal gelegen woningen opgenomen in een rondboogportiek. De ligging hiervan correspondeert met een topgevel die de symmetrie van het blok accentueert.
	41,43,4 5,47,49 en 51	Bouwjaar 1938; architect Corn. Van Gelder

Vroomstraat	1A,1RD, 1,3,5,7,9 en 11	Bouwjaar 1899
	2	Bouwjaar ca. 1900
	4	Bouwjaar vóór 1930
	6,8,10 en 12	Bouwjaar 1900
	13	Bouwjaar 1900 (één geheel met Schoterweg 45 en 47)
Vrouwehekstraat	1 t/m 13	(één geheel met Zocherstraat 79). Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zeven overwegend éénlaags arbeiderswoningen en een tweelaags winkelpand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen hebben er een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel in hoofdzaak een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok is de centrale woning evenwel drie vensterassen breed. Hier bevindt zich een topgevel met een 'gebroken' opzet en een gevelsteen. De symmetrie van het blok wordt verder geaccentueerd door de tweelaags hoekpaviljoens welke op wolfeinden aansluiten. Het linker paviljoen bestaat uit een vrml. buurtwinkeltje. Boven de ingang bevindt zich hier een tweede gevelsteen.
	2 t/m 16	(één geheel met Patrimoniumstraat 2). Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit negen woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn overwegend éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de twee centraal gelegen woningen opgenomen in een rondboogportiek. De ligging hiervan correspondeert met een topgevel met houtbeschot. De twee woningen uiterst rechts zijn tweelaags en bevat onder een mansarde met wolfeinde. Deze opzet herhaalt zich aan de linker kopzijde van het blok (Patrimoniumstraat 2).

	15 t/m 25	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de twee centraal gelegen woningen opgenomen in een portiek met latei. De ligging hiervan correspondeert met een topgevel die de symmetrie van het blok accentueert.
	18 t/m 28	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de twee centraal gelegen woningen opgenomen in een rondboogportiek. De ligging hiervan correspondeert met een topgevel die de symmetrie van het blok accentueert.
	27 t/m 37	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de twee centraal gelegen woningen opgenomen in een rondboogportiek. De ligging hiervan correspondeert met een topgevel die de symmetrie van het blok accentueert.

	30 t/m 44	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit acht woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de vier centraal gelegen woningen opgenomen in portieken met een latei. De ligging hiervan correspondeert met de twee topgevels die de symmetrie van het blok accentueren.
	39 t/m 49	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de twee centraal gelegen woningen opgenomen in een portiek met latei. De ligging hiervan correspondeert met een topgevel die de symmetrie van het blok accentueert.
	46 t/m 56	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok zijn de ingangen van de twee centraal gelegen woningen opgenomen in een rondboogportiek. De ligging hiervan correspondeert met een topgevel die de symmetrie van het blok accentueert.

	51 t/m 65	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit acht woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. Van het onderhavige blok zijn de telkens twee op de uiteinden gelegen woningen opgenomen in een hoekpaviljoen dat is gevat onder een mansarde met een wolfeinde. Boven de ingangspartijen alhier bevindt zich een gevelsteen met reliëf.
	67 en 69	Bouwjaar 1938; architect Corn. Van Gelder (één bouwstroom met Vredenburgstraat 41 t/m 51)
Wethouder Roodenburgstraat	15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,41,43,45,47,49 en 51	Bouwjaar 1938; architect Corn. Van Gelder (één bouwstroom met Vredenburgstraat 41 t/m 51 en Vrouwehekstraat 67 en 69)
Zocherstraat	1 t/m 5	Nieuwbouw
	2,4 en 6	Nieuwbouw
	8	Bouwjaar 1923; architect J.G. van den Bel
	9 t/m 27	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit tien woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het onderhavige blok wordt geaccentueerd door twee in het middelste deel van het blok gelegen topgevels met een 'gebroken' opzet. De topgevels corresponderen met de hier gesitueerde rondboogportieken.
	10,12,14,16,18,20 en 22	Bouwjaar 1923; architect J.J. Verhagen
	24	Bouwjaar 1923
	26	Geen orde 2 (in 1977 stevig verbouwd)

	28 en 30	Bouwjaar 1928; architect H. Tuninga
	29 t/m 39	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het onderhavige blok wordt geaccentueerd door een in het midden gelegen topgevel met een 'gebroken' opzet. De topgevel correspondeert met een hier gesitueerde rondboogportiek. Het blok is verder voorzien van een gevelsteen met tekst.
	32	Nieuwbouw kerk
	41 t/m 47	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vier woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het onderhavige blok wordt geaccentueerd door een in het midden gelegen topgevel met een 'gebroken' opzet.
	44 t/m 58	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit acht woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het onderhavige blok wordt geaccentueerd door twee woningen omvattende hoekpaviljoens met een afgewolfde mansarde. Hier bevinden zich bovendien gevelstenen.

	49 t/m 67	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit tien woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het onderhavige blok wordt geaccentueerd door de afwisseling van drie in het midden gelegen topgevels, enerzijds verbonden met een afgewolfde mansarde (midden) en anderzijds met een 'gebroken' opzet (opzij gelegen). Laatstgenoemde topgevels corresponderen met de hier gesitueerde rondboogportieken.
	60 t/m 78	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit tien woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het onderhavige blok wordt geaccentueerd door de afwisseling van drie in het midden gelegen topgevels, enerzijds verbonden met een afgewolfde mansarde (midden) en anderzijds met een 'gebroken' opzet (opzij gelegen). Laatstgenoemde topgevels corresponderen met de hier gesitueerde rondboogportieken.

	69-77	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit vijf woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het onderhavige blok wordt geaccentueerd door een centraal gelegen topgevel met een 'gebroken' opzet. De hier gesitueerde woning is drie vensterassen breed, met in het midden een erker.
	79	(één geheel met Vrouwehekstraat 1-13). Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zeven overwegend éénlaags arbeiderswoningen en een tweelaags winkelpand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen hebben er een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel in hoofdzaak een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. In het onderhavige blok is de centrale woning evenwel drie vensterassen breed. Hier bevindt zich een topgevel met een 'gebroken' opzet en een gevelsteen. De symmetrie van het blok wordt verder geaccentueerd door de tweelaags hoekpaviljoens welke op wolfeinden aansluiten. Het linker paviljoen bestaat uit een vrml. buurtwinkeltje. Boven de ingang bevindt zich hier een tweede gevelsteen.
	80 t/m 90	Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat bestaat uit zes woonhuizen voor de arbeidersklasse en lagere middenstand. Het blok maakt deel uit van het woningbouwcomplex Patrimonium dat in 1921-1923 is gebouwd naar een ontwerp van de architecten Tjeerd Kuipers en A. Ingwersen. Zij zetten de Patrimoniumbuurt op volgens de tuindorpgedachte. De diverse arbeiderswoningen zijn éénlaags en hebben een zolderverdieping onder gezamenlijke mansardedaken. Per woning heeft de gevel een breedte van twee vensterassen, met telkens twee gekoppelde ingangen. De symmetrie van het onderhavige blok wordt geaccentueerd door een centraal gelegen topgevel met een 'gebroken' opzet. Deze correspondeert met een hier gesitueerde rondboogportiek.

Bestemmingsplan "Concept ontwerp bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium" (concept)

Voorschriften

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

ARTIKEL 1 Begrippen

- 1. Aanbouw**
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, wel gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 2. Aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 3. Achtererf**
Een gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.
- 4. Achtergevelrooilijn**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 5. Antenne-installatie**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct dan wel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
- 6. Archeologisch deskundige**
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma van Eisen op te stellen en te toetsen.
- 7. Archeologische waarde**
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relikten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 8. Archeologisch onderzoek**
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 9. Archeologisch rapport**
In rapportvorm vervormt 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.
- 10. Bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 11. Bebouwingspercentage**
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

- 12. Begane grond**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
- 13. Bergbezinkbassin**
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.
- 14. Beschermd Stadsgezicht**
Aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan.
- 15. Bestemmingsgrens**
een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
- 16. Bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.....
- 17. Bestemmingsvlak**
een op de plankaart aangegeven geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 18. Bijgebouw**
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, waarmee het niet in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 19. 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.
- 20. Bouwgrens**
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.
- 21. Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 22. Bouwvlak**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
- 23. 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.
- 24. Bruto vloeroppervlak (BVO)**
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enz..

- 25. Bouwhoogte**
De uitwendige hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatieinrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen.
- 26. Bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
- 27. 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.
- 28. Dakhelling**
De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 29. Dakkapel**
Een uitbouw in de kap, omringd door dakpannen.
- 30. Daknok**
De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.
- 31. Dakopbouw**
Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
- 32. Dakvlak**
Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.
- 33. Dakvoet**
Het laagste punt van een schuin dak.
- 34. Dienstverlenend bedrijf of instelling**
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
- 35. Ensembles en seriebouw**
Er is sprake van een ensemble als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat. Seriebouw bestaat uit een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd. Uitgangspunt bij de op de waarderingsskaart aangegeven ensembles en seriebouw is een gezamenlijke aanpak. Dit is aangegeven op de Waarderingskaart.
- 36. Gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

37. Goothoogte

De goothoogte van bouwwerken wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en hellend of plat dakvlak.

38. Horeca 1

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

39. Horeca 2

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) zwak- en niet-alcoholische dranken zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

40. Horeca-achtige activiteiten

Ondergeschikte horeca-achtige activiteiten van detailhandelbedrijven die voldoen aan de criteria zoals omschreven in de planvoorschriften.

41. Horecabedrijf

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse wordt verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

42. Huisgebonden beroep aan huis

Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig 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 en met een maximum van 35% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50,0 m².

43. Kap

Bijzondere bouwlaag waarbij de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak.

44. Kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend maaiveld is gelegen.

45. Kiosk

Plein- of straatgebouwtje waar onder andere kranten en tijdschriften, strips en wegenkaarten verkocht worden.

46. Nieuwbouw

Dit zijn bouwwerken van na 1950. Deze zijn niet gewaardeerd op de waarderingskaart.

- 47. Nutsbedrijf**
gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.
- 48. Orde 1**
Dit zijn de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, zoals aangegeven op de Waarderingskaart.
- 49. Orde 2**
Dit zijn 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. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het beschermd stadsgezicht maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Dit is aangegeven op de Waarderingskaart.
- 50. Orde 3**
Dit zijn bouwwerken van voor 1950 van 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. Dit is aangegeven op de Waarderingskaart.
- 51. Plan**
het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium van de gemeente Haarlem.
- 52. Plankaart**
De kaart van het bestemmingsplan "Frans Hals / Patrimonium", zijnde onderdeel I van het bestemmingsplan.
- 53. Plat dak**
Een horizontale afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
- 54. Restaurant**
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.
- 55. Maatschappelijke voorzieningen**
Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen.
- 56. Snackbar- fastfoodzaak**
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.

57. Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan het hoofdgebouw welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

58. Voorerf

Gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen.

59. Voorgevelrooilijn

Bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

60. Voorzieningen van openbaar nut

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

61. Waarderingskaart

Kaart waarop de waarden van het beschermd stadsgezicht voor "Frans Hals / Patrimonium" zijn vastgelegd en die onderdeel is van de bestemmingsplankaart.

62. Woning

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

63. Zijerf

Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

64. Zoneringslijst

De als bijlage opgenomen, bij de planvoorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

ARTIKEL 2 Wijze van meten

1. De begrenzing van de onderscheidene bestemmingen, voorzover niet in maten op de plankaart aangeduid, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart vanaf het hart van de lijn met een nauwkeurigheid van 0,5 meter;
2. Onder het peil wordt verstaan:
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdingang;
 - als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
3. De bouwhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw, met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen, antennes en dergelijke ondergeschikte delen van een gebouw.
4. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.
5. de bouwhoogte van een antenne-installatie wordt gemeten tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.
6. De goothoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan:
 - - de snijlijn tussen het verticale gevelvlak en het wel of niet hellende dakvlak, c.q. de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen waaronder in ieder geval dakkapellen niet worden meegerekend;
 - - de voet van een dakopbouw indien deze dakopbouw, vanaf de straatzijde bezien, minimaal 2 meter terugligt.
7. De bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten als het product van de afstand tussen de buitenzijde van de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de scheidende bouwmuren.
8. Het bebouwingspercentage geeft in de voorschriften en op de plankaart de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aan dat maximaal mag worden bebouwd, inclusief overbouwingen en exclusief kelders. Bij het ontbreken van een percentage mag het bestemmingsvlak of bouwvlak volledig worden bebouwd.
9. Voor zover in de bijlage van deze voorschriften straatnamen en huisnummers worden vermeld, gelden de straatnamen en huisnummers zoals aangegeven op de plankaart.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

ARTIKEL 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsbeschrijving

De gronden, op de plankaart bestemd voor Bedrijf, zijn aangewezen voor:

- a. bedrijven, niet zijnde detailhandel, met een maximum categorie B zoals bepaald in bijlage 1 (zoneringslijst) behorende bij de voorschriften;
- b. groenvoorzieningen, voetpaden en bijbehorende voorzieningen voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.

Almede voor:

- c. nutsbedrijf, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

3.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.
2. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft bebouwing aangegeven als "orde 1" en "orde 2" op de Waarderingskaart de bestaande goothoogte en bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart;
3. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft de bebouwing aangegeven als "orde 3" en "nieuwbouw" op de Waarderingskaart een maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en maximale hellingshoek zoals op de plankaart is weergegeven;
4. Daar waar op de plankaart zowel een goothoogte als een bouwhoogte is aangegeven dient het pand voorzien te zijn van een kap.
5. Bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
6. Daar waar de nadere aanduiding "nutsbedrijf" staat aangegeven, geldt een maximale bouwhoogte zoals op de plankaart is aangegeven;
7. Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van ten hoogste 4 meter onder peil.

ARTIKEL 4 Gemengd 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart bestemd voor 'Gemengd 1', zijn aangewezen voor:

- a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. huisgebonden beroep aan huis;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. tuinen;

Alsmede voor:

- e. Bedrijven, geen detailhandel zijnde, met een maximum categorie B zoals bepaald in bijlage 1 (zoneringslijst) behorende bij de voorschriften, kantoren en dienstverlening voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- f. Inpandige parkeergarage voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of kelder;
- g. onderdoorgang, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

4.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming.
2. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft bebouwing aangegeven als "orde 1" en "orde 2" op de waarderingskaart de bestaande goothoogte en bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart;
3. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft de bebouwing aangegeven als "orde 3" en "nieuwbouw" op de Waarderingskaart een maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en maximale hellingshoek zoals op de plankaart is weergegeven;
4. Daar waar op de plankaart zowel een goothoogte als een bouwhoogte is aangegeven dient het pand voorzien te zijn van een kap.
5. Bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
6. Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van ten hoogste 4 meter onder peil.

Bouwbepaling voor dakkapellen

7. In afwijking van het bepaalde in sublid 2.3 is het toegestaan een dakkapel te realiseren daar waar op de Waarderingskaart het pand is aangeduid als een orde 3 of nieuwbouwpand, met inachtneming van het volgende:
 - a. de dakkapel is gesitueerd aan het zijerf of het achtererf van de woning;
 - b. De afstand van de dakkapel tot de perceelscheidende wand dan wel de wand aan het voorerf bedraagt minimaal 1 meter;

- c. De bovenzijde is tenminste 0,50 meter onder de daknok gelegen en de breedte is maximaal 60% van de breedte van de gevel, met een maximale breedte van 2,5 meter per dakkapel.

ARTIKEL 5 Gemengd 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart bestemd voor 'Gemengd 2', zijn aangewezen voor:

- a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen;
- b. huisgebonden beroep aan huis;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. tuinen;

Alsmede voor:

- e. bedrijven met een maximum categorie B zoals bepaald in bijlage 1 (zoneringslijst) behorende bij de voorschriften, kantoren en dienstverlenend bedrijf of instelling voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- f. dienstverlenend bedrijf of instelling toegestaan in alle bouwlagen, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven;
- g. detailhandel voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- h. horeca categorie 1 en 2 voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven;
- i. inpandige parkeergarage voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of kelder.

5.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming.
2. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft bebouwing aangegeven als "orde 1" en "orde 2" op de waarderingskaart de bestaande goothoogte en bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart;
3. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft de bebouwing aangegeven als "orde 3" en "nieuwbouw" op de Waarderingskaart een maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en maximale hellingshoek zoals op de plankaart is weergegeven;
4. Daar waar op de plankaart zowel een goothoogte als een bouwhoogte is aangegeven dient het pand voorzien te zijn van een kap.
5. Bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
6. Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van ten hoogste 4 meter onder peil.

Bouwbepaling voor dakkapellen

7. In afwijking van het bepaalde in sublid 2.3 is het toegestaan een dakkapel te realiseren daar waar op de Waarderingskaart het pand is aangeduid als een orde 3 of nieuwbouwpand, met inachtneming van het volgende:

- a. de dakkapel is gesitueerd aan het zijerf of het achtererf van de woning;
- b. De afstand van de dakkapel tot de perceelscheidende wand dan wel de wand aan het voorerf bedraagt minimaal 1 meter;
- c. De bovenzijde is tenminste 0,50 meter onder de daknok gelegen en de breedte is maximaal 60% van de breedte van de gevel, met een maximale breedte van 2,5 meter per dakkapel.

ARTIKEL 6 Gemengd 3

6.1 bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart bestemd voor 'Gemengd 3', zijn aangewezen voor:

- a. bedrijven, geen detailhandel zijnde, met een maximum categorie B zoals bepaald in bijlage 1 (zoneringslijst) behorende bij de voorschriften, kantoren en dienstverlening;
- b. sportcentrum;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. tuinen;

Alsmede voor:

- e. Een bedrijfswoning, daar waar dit met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

6.2 bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming.
2. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft de bebouwing aangegeven als "orde 3" en "nieuwbouw" op de Waarderingskaart een maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en maximale hellingshoek zoals op de plankaart is weergegeven;
3. Daar waar op de plankaart zowel een goothoogte als een bouwhoogte is aangegeven dient het pand voorzien te zijn van een kap.
4. Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van ten hoogste 4 meter onder peil.

ARTIKEL 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart bestemd voor 'Groen' zijn aangewezen voor:

- a. groenvoorzieningen, plantsoen en speelweiden;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. water, oevervoorzieningen en landhoofden met bijbehorende voorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubulair, kunstwerken,abri's;
- e. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- f. Bergbezinkbassins;

alsmede voor:

- g. bruggen en waterweg/gracht als bedoeld in artikel 13, daar waar dat met de nadere aanduiding "brug" op de plankaart staat aangegeven;
- h. nutsdrijven, daar waar dat met de nadere aanduiding 'nutsbedrijf' op de plankaart staat aangegeven;
- i. Ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

7.2 Bouwregels

1. Op de onder de in sublid 1.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de daar genoemde bestemming worden gebouwd.

2. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter;

3. In afwijking van het bepaalde in sublid 2.2 zijn gebouwen toegestaan binnen de op de plankaart als nadere aanduiding aangegeven "nutsbedrijf" , met dien verstande dat:

- a. een maximum bebouwingsoppervlak geldt van 10 m²;
- b. de maximum bouwhoogte 3 meter bedraagt.

3. Daar waar de nadere aanduiding ondergrondse parkeergarage staat aangegeven op de plankaart gelden de volgende bouwregels:

- a. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen bedraagt maximaal 860 parkeerplaatsen in maximaal twee ondergrondse bouwlagen (niveau -1 en niveau -2);

- b. Tussen de ondergrondse parkeergarage en de bebouwing aan de noord- en zuidzijde hiervan dient een afstand van ten minste 15 meter in acht te worden genomen. Dit geldt niet voor de toegang(en) naar de parkeergarage en de verbindingen en vluchtwegen;
- c. De bergingen mogen uitsluitend gerealiseerd worden in de bouwlaag op niveau -1.
- d. maximale hoogte van bouwwerken ten dienste van de toegang(en) naar de parkeergarage: 5m2.

ARTIKEL 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart bestemd voor 'Maatschappelijk' zijn aangewezen voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bijbehorende pleinen, openbare ruimte, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;

alsmede voor:

- c. inpandige parkeergarage, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.
- d. wonen, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

8.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.
2. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft bebouwing aangegeven als "orde 1" en "orde 2" op de waarderingskaart de bestaande goothoogte en bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart;
3. Voor de in sublid 2.1 en 2.2 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft de bebouwing aangegeven als "orde 3" en "nieuwbouw" op de Waarderingskaart een maximum bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage zoals op de plankaart is weergegeven;
4. Daar waar op de plankaart zowel een goothoogte als een bouwhoogte is aangegeven dient het pand voorzien te zijn van een kap;
5. Bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
6. Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van ten hoogste 4 meter onder peil.
7. Voor de in de lid 1 en sublid 2.1 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximum bouwhoogte 2 meter;
 - b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter;

Bouwbepaling voor dakkapellen

8. In afwijking van het bepaalde in sublid 2.3 is het toegestaan een dakkapel te realiseren daar waar op de Waarderingskaart het pand is aangeduid als een orde 3 of nieuwbouw, met inachtneming van het volgende:

- a. de dakkapel is gesitueerd aan het zijerf of het achtererf van de woning;

- b. de afstand van de dakkapel tot de perceelscheidende wand dan wel de wand aan het voorerfbedraagt minimaal 1 meter;
- c. de bovenzijde is tenminste 0,50 meter onder de daknok gelegen en de breedte is maximaal 60% van de breedte van de gevel, met een maximale breedte van 2,5 meter per dakkapel.

ARTIKEL 9 Tuin 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart bestemd voor 'Tuin 1' zijn aangewezen voor:

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. water;
- d. de in de artikelen 4 tot en met 6 en 14 genoemde doeleinden, voor zover ontheffing kan worden verleend als bedoeld in artikel 19 Algemene Ontheffingsregels lid 1 sub e.

9.2 Bouwregels

- 1. Op en onder de in sublid 1.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de daar genoemde bestemming worden gebouwd.
- 2. Voor de in de lid 1 en sublid 2.1 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 1 meter;

ARTIKEL 10 Tuin 2

10.1 bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart bestemd voor 'Tuin 2' zijn aangewezen voor:

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. water;
- d. de in de artikelen 4 tot en met 6 en 14 genoemde doeleinden, voor zover ontheffing kan worden verleend als bedoeld in artikel 19 Algemene Ontheffingsregels lid 1 sub e.

alsmede voor:

e. inpandige parkeergarage, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart is aangegeven.

10.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de daar genoemde bestemming worden gebouwd.

2. Voor de in de lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2 meter.

Uitzondering voor gebouwen

3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en sublid 2.1 zijn gebouwen toegestaan met dien verstande dat:

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend ten dienste mag zijn van de hoofdbebouwing waaraan is gebouwd, dan wel ten dienste van de bestemming.
- b. een maximum bouwhoogte voor bijgebouwen: 3 meter;
- c. een maximum bouwhoogte voor aan- en uitbouwen aansluitend op de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m;
- d. een maximale bouwdiepte voor aan- en uitbouwen van 3 meter;
- e. het bestemmingsvlak mag maximaal 40% worden bebouwd, met een maximum oppervlak van 40m² per bouwperceel.

ARTIKEL 11 Tuin 3

11.1 bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart bestemd voor 'Tuin 3' zijn aangewezen voor:

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. water;
- d. de in de artikelen 4 tot en met 6 en 14 genoemde doeleinden, voor zover ontheffing kan worden verleend als bedoeld in artikel 19 Algemene Ontheffingsregels lid 1 sub e.

11.2 bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de daar genoemde bestemming worden gebouwd.
2. Voor de in de sublid 2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:
 - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2 meter.
3. Voor de in sublid 2.1 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend ten dienste mag zijn van de hoofdbebouwing waaraan is gebouwd, dan wel ten dienste van de bestemming.
 - b. een maximum bouwhoogte voor bijgebouwen: 3 meter;
 - c. een maximum bouwhoogte voor aan- en uitbouwen aansluitend op de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m;
 - d. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd.

ARTIKEL 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor 'Verkeer' zijn aangewezen voor:

- a. rijwegen, fiets- en voetpaden met inbegrip van bijbehorende ongebouwde parkeervoorzieningen en bermen;
- b. openbare ruimte en groenvoorzieningen;
- c. water, bruggen, oevervoorzieningen en landhoofden met bijbehorende voorzieningen;
- d. ondergrondse vuilcontainers en nutsbedrijven met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- e. Bergbezinkbassins;
- f. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken,abri's;

alsmede voor:

- g. Kiosk, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven;
- h. de in de artikelen 4 tot en met 6 en 14 genoemde doeleinden, voor zover ontheffing kan worden verleend als bedoeld in artikel 19 Algemene Ontheffingsregels lid 1 sub e.

12.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de daar genoemde bestemming worden gebouwd.

2. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde gronden en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 7 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 meter.

3. In afwijking van het bepaalde in sublid 1 zijn gebouwen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding "Kiosk", met dien verstande dat:

- a. een maximum bebouwingsoppervlak geldt van 10m²;
- b. de maximum bouwhoogte 3,5 meter bedraagt.

ARTIKEL 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart bestemd voor 'Water', zijn aangewezen voor water, tijdelijke ligplaatsen en bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden, zoals oevervoorzieningen, bruggen, landhoofden, en vergelijkbare voorzieningen. Alsmede zijn de gronden bestemd als havenkantoor, daar wat dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

13.2 Bouwregels

1. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de daar genoemde bestemming worden gebouwd.
2. voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoering:
 - a. de bouwhoogte van gemalen mag maximaal 3 meter bedragen en de oppervlakte maximaal 5 m²;
 - b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - c. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag maximaal 5 meter bedragen;
 - d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag maximaal 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
 - e. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag maximaal 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter.

Uitzondering voor gebouwen

3. In afwijking van het bepaalde in sublid 2.2 zijn gebouwen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding havenkantoor, met dien verstande dat:
 - a. het gebruik uitsluitend ten dienste mag zijn van de bestemming.
 - b. een maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en maximale hellingshoek gelden zoals op de plankaart is weergegeven;

13.3 Specifieke gebruiksregels

Meerpalen en Aanlegsteigers mogen uitsluitend gebruikt worden voor waterrecreatie en beroepsvaart.

ARTIKEL 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart bestemd voor 'Wonen', zijn aangewezen voor: woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;

- a. huisgebonden beroep aan huis;
- b. tuinen;
- c. in pandige parkeervoorzieningen voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of kelder.

Alsmede voor:

- d. onderdoorgang, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

14.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming.
2. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft bebouwing aangegeven als "orde 1" en "orde 2" op de waarderingskaart de bestaande goothoogte en bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart;
3. Voor de in lid 1 en sublid 2.1 genoemde bouwwerken gelden voor wat betreft de bebouwing aangegeven als "orde 3" en "nieuwbouw" op de Waarderingskaart een maximale goothoogte, een maximale bouwhoogte en een maximale hellingshoek zoals op de plankaart is weergegeven.
4. Daar waar op de plankaart zowel een goothoogte als een bouwhoogte is aangegeven dient het pand voorzien te zijn van een kap.
5. Bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
6. Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van ten hoogste 4 meter onder peil.

Bouwbepaling voor dakkapellen

7. In afwijking van het bepaalde in sublid 2.3 is het toegestaan een dakkapel te realiseren daar waar op de Waarderingskaart het pand is aangeduid als een orde 3 of nieuwbouwpand, met inachtneming van het volgende:
 - a. de dakkapel is gesitueerd aan het zijerf of het achtererf van de woning;
 - b. De afstand van de dakkapel tot de perceelscheidende wand dan wel de wand aan het voorerf bedraagt minimaal 1 meter;
 - c. De bovenzijde is tenminste 0,50 meter onder de daknok gelegen en de breedte is maximaal 60% van de breedte van de gevel, met een maximale breedte van 2,5 meter per dakkapel.

ARTIKEL 15 Archeologische waarde

15.1 Bestemmingsomschrijving

1. de gronden in het plangebied aangewezen voor Archeologische Waarde zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

2. Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, geldt dat de dubbelbestemming Archeologische Waarde voorrang krijgt tenzij tevens de dubbelstemming Waterkering van kracht is.

15.2 Bouwregels

1. ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, is het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding Archeologische Waarde zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste **pm.... m²**.

2. **pm.**

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen het Archeologisch waardevol gebied, 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.

15.4 Ontheffing van bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw) regels.

2. Ontheffing, zoals in lid 3 bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

3. Ontheffing, zoals in lid 3 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende

werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

4. Ontheffing, zoals in lid 3 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:

a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften 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 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

15.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de aanduiding Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen of bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage,

b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;

c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 40 cm of meer;

d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;

e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod, zoals in lid 8 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;

- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 3 bedoeld, is verleend;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

3. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de plankaart wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologieregime in te delen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de ter plaatse aanwezige archeologische waarden meer of minder waardevol zijn, dan wel blijken te ontbreken.

ARTIKEL 16 Geluidszone industrieterrein

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor beperkingsgebied met geluidszone industrieterrein aangegeven gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidgevoelige bebouwing vanwege industrieterrein Waarderpolder.

16.2 Specifieke gebruiksregels

Voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven dubbelbestemming "geluidszone industrieterrein" is het realiseren van woningen en gebouwen als bedoeld in artikel 4 van het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen niet toegestaan.

16.3 Ontheffingsregels

Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 2.1 ten einde ingevolge de aangewezen bestemming toegelaten geluidgevoelige gebouwen te kunnen bouwen of gebruiken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de aanwezige geluidsruimte voor de industrieterreinen;
- b. de geluidsbelasting vanwege de industrieterreinen op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor op grond van de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een verkregen hogere grenswaarde.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

ARTIKEL 17 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 bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 18 Zonering

1. Voor zover de gronden binnen dit plan worden bebouwd en gebruikt voor bedrijven, zijn slechts bedrijven toegestaan die in de bij deze voorschriften behorende zoneringsslijst vallen onder categorie A en B;
2. Voor zover de gronden binnen dit plan mogen worden bebouwd voor huisgebonden beroepen, zijn slechts bedrijven toegestaan die in de bij deze voorschriften behorende zoneringsslijst vallen onder categorie A;
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. niet in de zoneringsslijst voorkomt in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 - b. In de zoneringsslijst voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 - c. Na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de zoneringsslijst valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën meer milieuhinder veroorzaken.

ARTIKEL 19 Algemene gebruiksregels

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.
2. Onder verboden gebruik als bedoel in lid 1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van bebouwing ten behoeve van automatenhallen en het gebruik van gronden als ligplaats voor pleziervaartuigen, woonboten, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen.
3. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:
 - a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder art. 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" (Stb.'93, nr.50, laatstelijk gewijzigd 7-2-'97, Stb. '97, nr. 74);
 - b. ten behoeve van telefoneerinrichtingen, internetcafés en geldwisselkantoren;
 - c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
 - d. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden;
 - e. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.
4. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het eerste lid wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
5. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het eerste lid mits het verlenen van ontheffing niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

ARTIKEL 20 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan, de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bouwgrenzen te overschrijden:

- a. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen, voor hemelwater, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 2,4 meter boven een fietsvoetpad;
- c. ten behoeve hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven het aangrenzende maaiveld.

ARTIKEL 21 Algemene Ontheffingsregels

1. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan in die voege dat:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;
 - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,0 m², respectievelijk 3,0 meter mogen bedragen;
 - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 1,0 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen of bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers, luifels, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, lift- en trappenhuis en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen tot een maximum van 2,0 meter;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - g. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties tot maximaal 6,0 meter hoger.
2. het College van Burgemeester en Wethouders toetsen bij de toepassing van de onder sublid a tot en met g opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld van het plangebied zoals op de waarderingsskaart is bepaald 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.
 - de bezonningssituatie;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

ARTIKEL 22 Overgangsbepalingen

1. a. Bebouwing welke op de eerste dag van de ter inzage legging van het ontwerpplan met in acht nemen van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet is gebouwd of nadien kan worden gebouwd en in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
b. Bebouwing als bedoelt onder a mag in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 1 jaar na tenietgaan is aangevraagd en mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
2. a. Het gebruik of het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met de tot dat tijdstip geldende bepalingen met betrekking tot het gebruik van de gronden en bebouwing.
b. Het is verboden het afwijkende gebruik te veranderen in andere vormen van gebruik, tenzij door deze wijziging de afwijking naar de aard niet wordt vergroot.

ARTIKEL 23 Strafbepaling

Overtreding van de verbodsbepalingen in deze voorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 24 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Concept ontwerp bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1 Zoneringslijst

Milieuzonering

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

Inleiding

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

Toepassing milieuzonering

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

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld.

In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies.

In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B

	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne stadswinkelcentra	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur & Recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

ad A Wonen

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

Tot de vierde woontypologie "stedelijke centra" worden de vergrote binnenstad gerekend.

ad B Werken

Wat betreft de typering "corridors/ gemengd gebied" geldt dat corridors doorgaande routes/ verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald.

Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar

het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur & recreatie

Onder "stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder "dagrecreatie" wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen.

Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert.

De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan.

Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
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

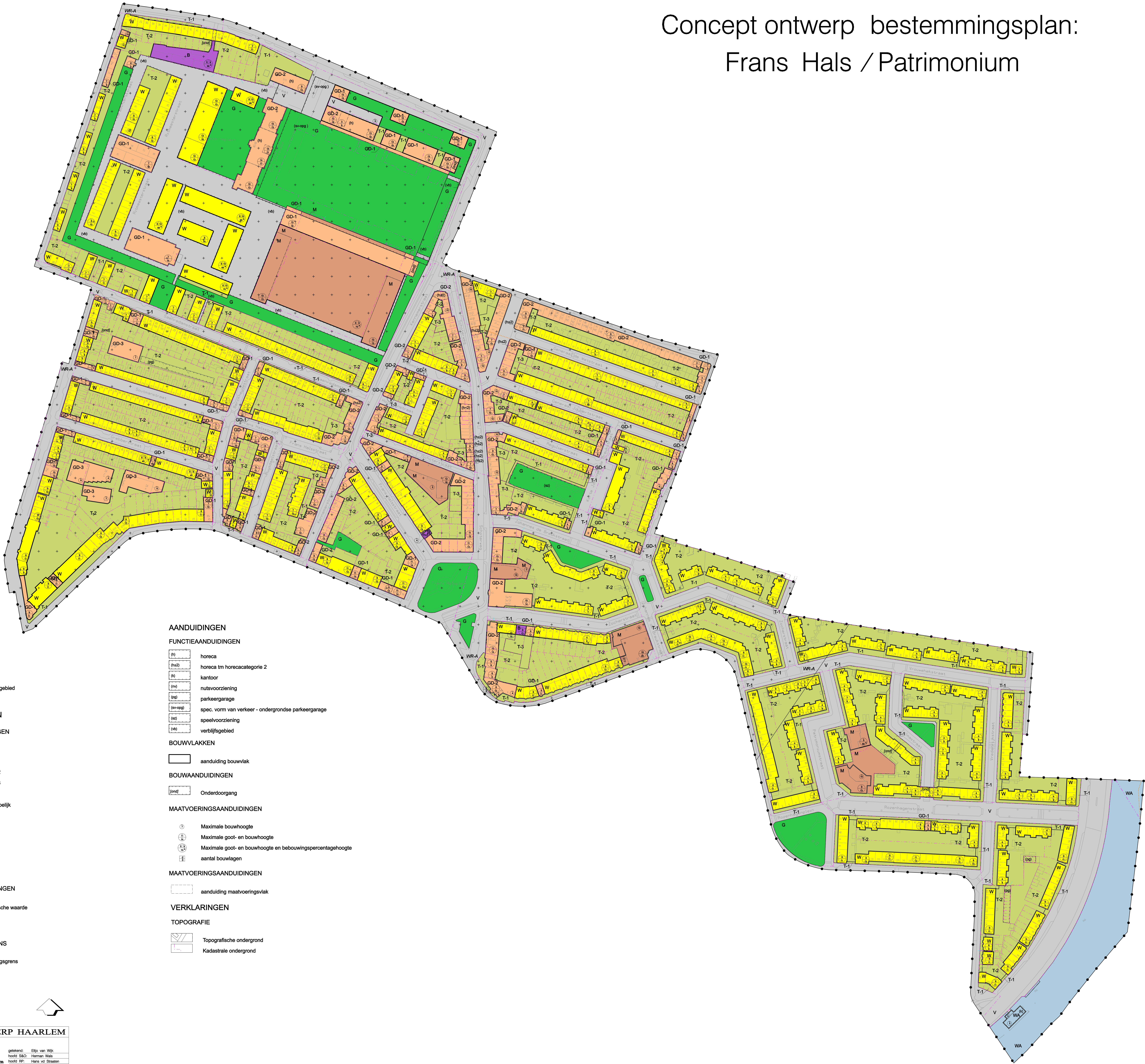
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
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	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
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	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	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	

30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
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	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	

52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,524 6/9	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
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
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	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	A
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B

73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
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	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastieksalen	B
9272.1	Amusementshallen	B
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

Concept ontwerp bestemmingsplan:
Frans Hals / Patrimonium



PLANGRENS
Grens plangebied

BESTEMMINGEN
ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 03 B Bedrijf
- Art. 04 GD-1 Gemengd 1
- Art. 05 GD-2 Gemengd 2
- Art. 06 GD-3 Gemengd 3
- Art. 07 G Groen
- Art. 08 M Maatschappelijk
- Art. 09 T-1 Tuin 1
- Art. 10 T-2 Tuin 2
- Art. 11 T-3 Tuin 3
- Art. 12 V Verkeer
- Art. 13 WA Water
- Art. 14 W Wonen

DUBBEL BESTEMMINGEN
Art. 15 WRA Archeologische waarde

BESTEMMINGSGRENS
Bestemmingsgrens

AANDUIDINGEN

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- (h) horeca
- (hs2) horeca tm horecacategorie 2
- (k) kantoor
- (nv) nutsvoorziening
- (pg) parkeergarage
- (sv-opp) spec. vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
- (sz) speelvoorziening
- (vb) verblijfsgebied

BOUWVLAKKEN

aanduiding bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

[ond] Onderdoorgang

MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

- ⊕ Maximale bouwhoogte
- ⊕ Maximale goot- en bouwhoogte
- ⊕ Maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentagehoogte
- ⊕ aantal bouwlagen

MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

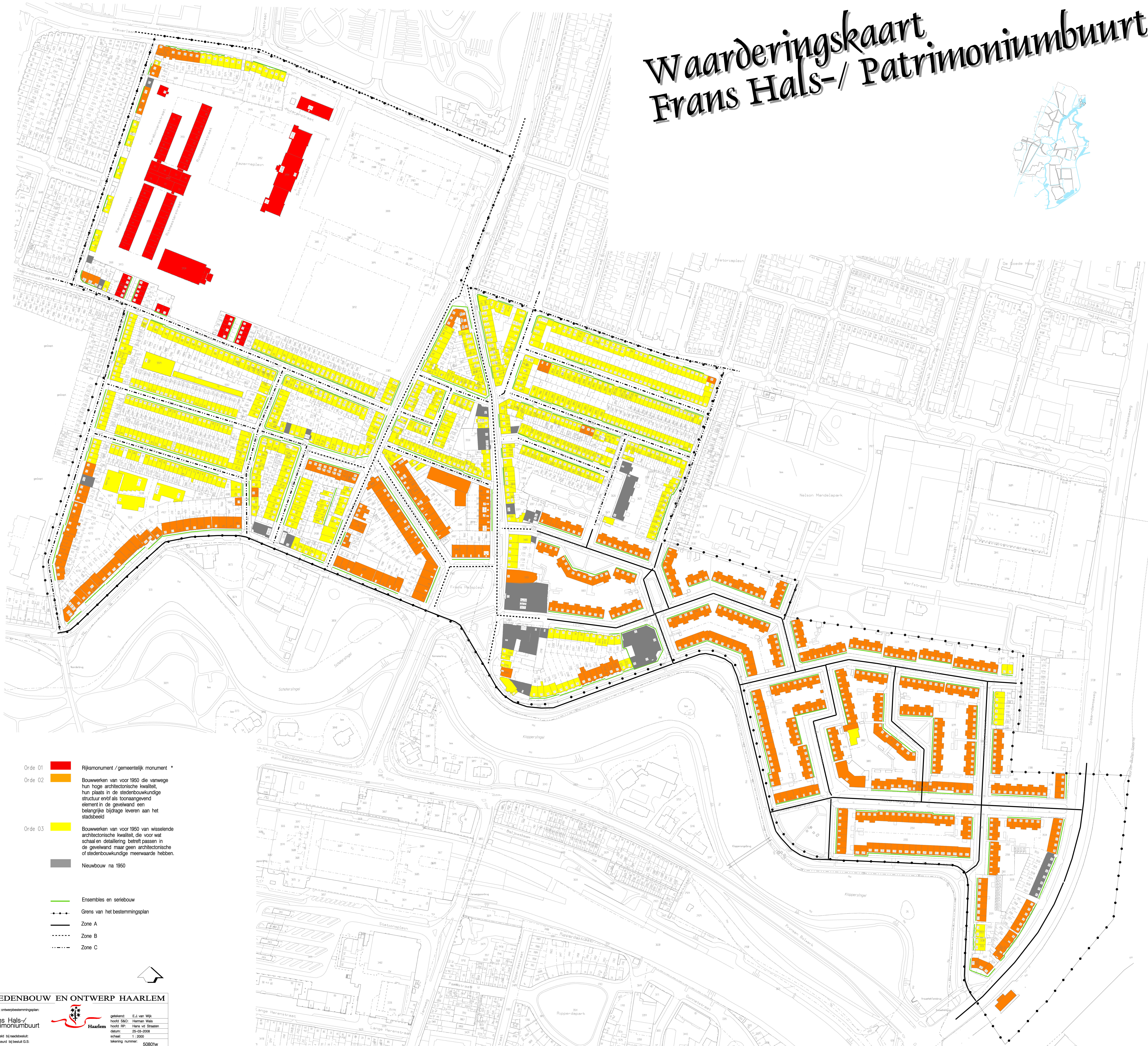
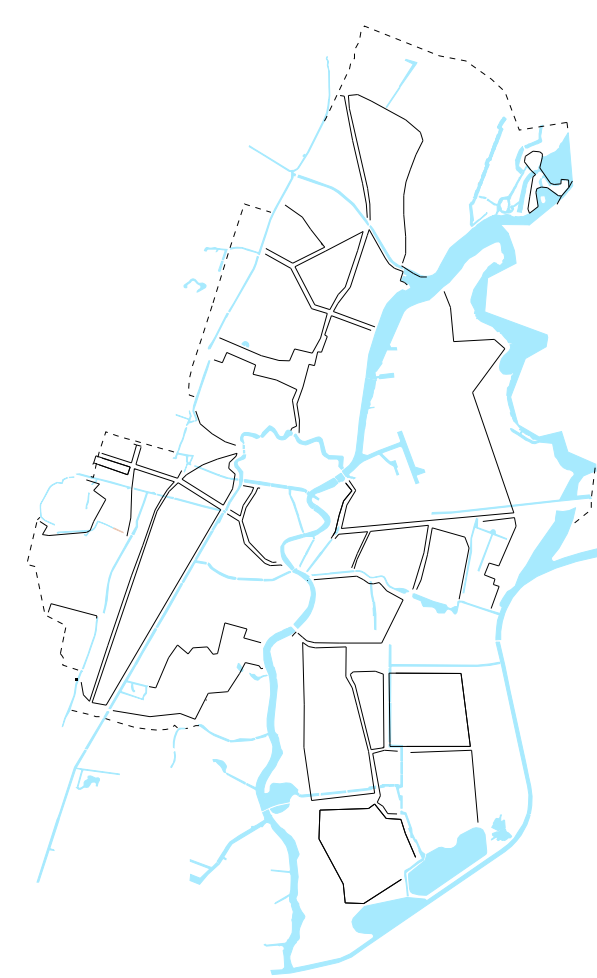
aanduiding maatvoeringsvlak

VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond

Waarderingskaart Frans Hals- / Patrimoniumbuurt



- Orde 01 ■ Rijksmonument / gemeentelijk monument *
- Orde 02 ■ Bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld
- Orde 03 ■ Bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- Nieuwbouw na 1950
- Ensembles en seriebouw
- Grens van het bestemmingsplan
- Zone A
- Zone B
- Zone C

STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Concept ontwerpbestemmingsplan:
Frans Hals- / Patrimoniumbuurt

getekend: E.J. van Wijk
hoofd S&O: Herman Wals
hoofd RP: Hans vd Straaten
datum: 25-03-2009
schaal: 1:2000
tekeningen nummer: 50801w

vergesteld bij raadsbesluit:
goedgekeurd bij besluit G.S.

Plaats: stelling Stedebouw en Ontwerp, Gedeputeerde Staten 434-41, Postbus 91, 3800 PB Haarlem. Telefoon: 020-4153468 Fax: 020-4153464