

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Z. Karaca
Telefoon 5113715 E-mail: z.karaca@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2008/194318
bijlagen
B & W-vergadering van 25 november 2008

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid

DOEL:

Het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid voor de formele planprocedure.

B&W

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties en de reactie van de wijkraad;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokken wijkraden ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media ontvangen een persbericht; de start van de planprocedure wordt bekend gemaakt via een aankondiging in de Stadskrant en de Staatscourant;
4. Het besluit van het college en het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid

Inleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 29 april 2008 (reg. Nr. 2008/46307) ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid. Vervolgens is het concept toegezonden aan de art. 3.1.1 Bro- partners en de wijkraad Zuiderhout/ Vredenhof, de wijkraad Welgelegen en de wijkraad Bosch en Vaart. Alle ingekomen reacties zijn verwerkt en als bijlage 4 en 7 opgenomen in de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan. In bijlage A van deze nota zijn de planwijzigingen ten opzichte van het concept ontwerpbestemmingsplan van 29 april 2008 kort samengevat.

Besluitpunten college

- Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1 Bro reacties en de reactie van de wijkraad;
- Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- De wijkraden ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media ontvangen een persbericht, de start van de planprocedure wordt bekend gemaakt via een aankondiging in de Stadskrant en de Staatscourant;
- Het besluit van het college en het ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

Beoogd resultaat

De instemming van het college vormt de start van de formele bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan zal na publicatie voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijk- juridisch kader biedt.

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

Vooruitlopend op de toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is voor het plangebied Haarlem Zuid een waarderingskaart opgesteld. Op de waarderingskaart zijn alle panden in het plangebied gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te regelen. De stedenbouwkundige kwaliteit van het straat- en bebouwingsbeeld zal hiermee beschermd worden.

Argumenten

- *Het besluit is een volgende stap in de RO procedure*

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het meerjarenplan bestemmingsplannen. Hiermee is tevens besloten tot een inhaalslag van

bestemmingsplannen door de taskforce bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan Haarlem Zuid is onderdeel van de inhaalslag.

- *De anticipatie op de toekomstige uitbreiding beschermd stadsgezicht pas in het ingezet beleid*

De anticipatie op de toekomstige uitbreiding van het beschermd stadsgezicht past binnen het gemeentelijk beleid zoals o.a. vastgelegd in het structuurplan Haarlem 2020. De Rijksdienst voor Archeologie Cultuur en Monumentenzorg (RACM) heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg ingestemd met het concept ontwerp bestemmingsplan.

- *Financiële paragraaf*

Het ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid heeft een consoliderend karakter zonder financiële gevolgen.

- *Participatie wijkraden*

Het concept ontwerp bestemmingsplan is voor een reactie aan de wijkraden Zuiderhout/Vredenhof, Welgelegen en Bosch en Vaart opgestuurd. Van de wijkraad Zuiderhout/Vredenhof is een reactie ontvangen. Deze is in bijlage 4 van de plantoelichting verwerkt.

Uitvoering

Indien door B&W wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid, zal het conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor zes weken ter visie worden gelegd. Het besluit wordt ter bespreking aan de Commissie Ontwikkeling voorgelegd. Gedurende de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen mondeling of schriftelijke reacties worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd. Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal 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 beroepsmogelijkheden bij de Raad van State, waardoor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan later kan plaatsvinden.

Bijlagen

Bijlage A; wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan
Bijlage B; ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid

Het college van burgemeester en wethouders

Bijlage A: bij nota ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid

Wijzigingen naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg

Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van het wettelijk vooroverleg over het concept ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid, zoals opgenomen in bijlage 7 van de plantoelichting:

- De waterparagraaf in de toelichting is aangepast;
- De functie 'water' wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Water', 'Groen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk';
- De dubbelbestemming "Leiding- Leidingstrook" is toegevoegd vanwege de drinkwatertransportleiding die onder de HaarlemmerHout loopt. Tevens is de toelichting op dit punt aangepast onder paragraaf 4.13 "Kabels en Leidingen";
- Het pré advies watertoets van het Hoogheemraadschap is toegevoegd;
- De bijlage "Rijks- en provinciaal beleid" is aangevuld met onder andere het onderwerp Water en waterhuishouding, Sport en Archeologie
- De dubbelbestemming "Waarde- Archeologie" is uitgewerkt, tevens is de motivering in de toelichting aangepast.

Wijzigingen naar aanleiding van participatie met de wijkraad

Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van de reactie van de wijkraad Zuiderhout/Vredenhof op het concept ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid, zoals opgenomen in bijlage 4:

- De goot- en bouwhoogten zijn op de plankaart gecontroleerd en waar nodig op de plankaart gewijzigd;
- De vigerende binnenplanse vrijstellingen voor verhoging van de goothoogte zijn voor orde 3 en nieuwbouwpanden als binnenplanse ontheffing opgenomen in de regels;
- Voor panden aangeduid als "orde 3" of "nieuwbouw" zijn, indien de situatie dit stedenbouwkundig toeliet, de bouw mogelijkheden verruimd. Dit is gebeurd door het vergroten van het bouwvlak en het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage op de plankaart;
- Aan de bestemming "Gemengd" is de bestemming "Gemengd 4" toegevoegd zodat dit beter aansluit op de functies die in de vigerende bestemmingsplannen zijn toegestaan feitelijk situatie.

Ambtelijke wijzigingen

Onderstaande wijzigingen betreffen ambtelijke wijzigingen van het concept ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid:

- De formulering en de indeling van de planregels is aangepast, zodat wordt aangesloten bij de nieuwste versie van de Standaard Voorschriften voor Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008);
- Daar waar de tuin volledig is bebouwd, is de bestemming "Tuin 3" is toegepast;
- De zichtlijnen in de HaarlemmerHout zijn op de plankaart weergegeven;
- De bestaande bergingen in de voor- en achtertuinen van Tuinwijk- Zuid zijn positief bestemd;
- Binnen de bestemming Sport zijn maatschappelijke voorzieningen tot een beperkte omvang toegestaan;
- Binnen de bestemming Wonen zijn de appartementen nader aangeduid als "gestapeld"
- De algemene ontheffingsregels zijn op onderdelen verscherpt.
- De binnenplanse ontheffingsregels voor het Pannenkoekenhuisje 't Elfenbankje zijn na overleg met de RACM en de pachters aangepast.

Haarlem Zuid

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
November 2008

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 INLEIDING	5
1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	5
1.3 Doel en planvorm	6
1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen	7
1.5 Planproces	7
1.6 Opzet van de toelichting	8
2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Korte historische schets	9
2.2 Beschermd stadsgezicht	15
2.3 Ruimtelijke structuur	17
2.4 Functionele structuur	19
2.5 Openbare ruimte	21
3 BELEIDSKADER	23
3.1 Omschrijving algemeen beleid	23
3.2 Specifiek beleid	23
3.3 Samenvatting beleidsuitgangspunten	29
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
4.1 Milieuzoneringen	30
4.2 Geluid	31
4.3 Bodem	31
4.4 Water	32
4.5 Luchtkwaliteit	34
4.6 Natuurwaarden	35
4.7 MER	37
4.8 Archeologie	38
4.9 Cultuurhistorie	41
4.10 Duurzaamheid en energie	42
4.11 Vliegverkeer	43
4.12 Externe veiligheid	43
4.13 Kabels en leidingen	44
5 PLANBESCHRIJVING	45
5.1 Stedenbouwkundige planopzet	45
5.2 Juridische planopzet	46
5.3 Hoofdopzet verbeelding	58
6 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	62
6.1 Resultaten participatie	62
6.2 Uitkomst watertoets	62
6.3 Uitkomsten overleg	63
6.4 Economische uitvoerbaarheid	65
6.5 Handhaving	65
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	67
bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID	68
bijlage 2 MILIEU ONDERZOEK	73
bijlage 3 WAARDERING PER PAND	81

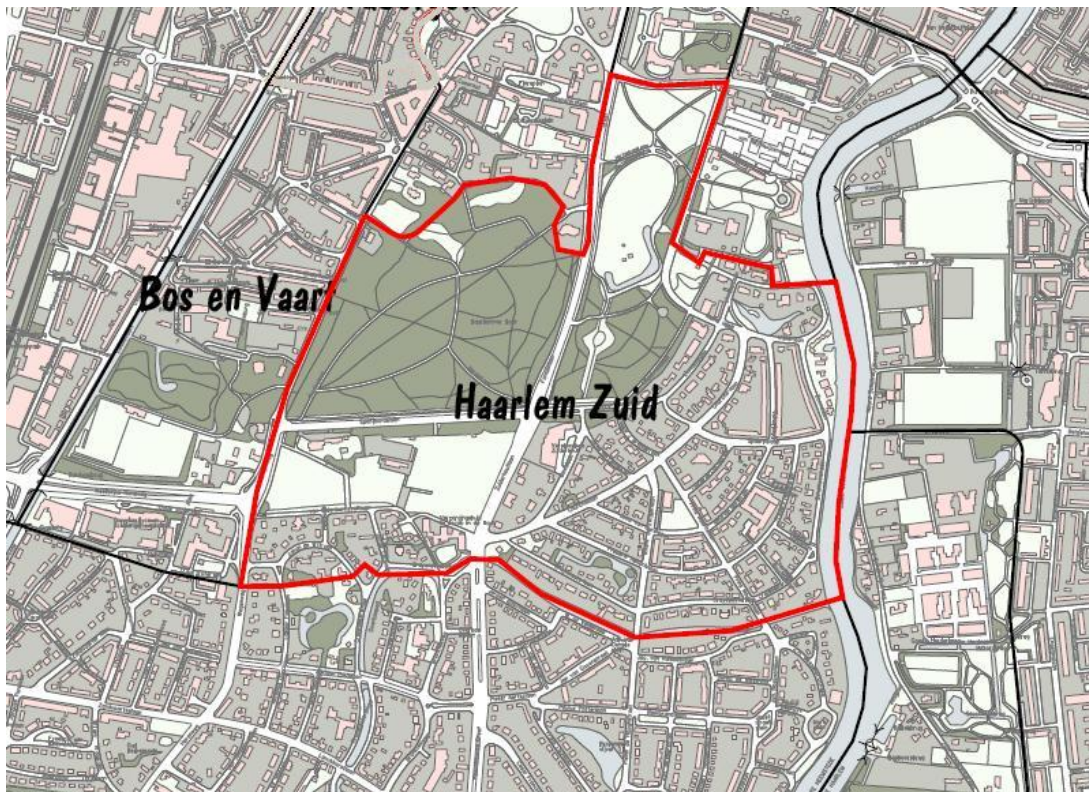
bijlage 4	REACTIE WIJKRAAD ZUIDERHOUT & VREDENHOF	126
bijlage 5	VERWERKING REACTIE WIJKRAAD ZUIDERHOUT & VREDENHOF	129
bijlage 6	Brief gemeente n.a.v. art. 3.1.1 Bro reactie van de Wijkraad	132
bijlage 7	ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES	135
bijlage 8	VERWERKING VAN DE ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES	150
Regels		155
Hoofdstuk 1. Inleidende regels		156
ARTIKEL 1	Begrippen	156
ARTIKEL 2	Wijze van meten	163
Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels		164
ARTIKEL 3	Bedrijf- Nutsvoorziening (B-NV)	164
ARTIKEL 4	Gemengd (GD)	166
ARTIKEL 5	Gemengd 4 (GD 4)	169
ARTIKEL 6	Groen 1	172
ARTIKEL 7	Groen 2	175
ARTIKEL 8	Maatschappelijk	177
ARTIKEL 9	Sport	180
ARTIKEL 10	Tuin 1	181
ARTIKEL 11	Tuin 2	183
ARTIKEL 12	Tuin 3	185
ARTIKEL 13	Verkeer	187
ARTIKEL 14	Water	188
ARTIKEL 15	Wonen	190
ARTIKEL 16	Dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook (L-L)	193
ARTIKEL 17	Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (WR-A)	195
Hoofdstuk 3. Algemene regels		199
ARTIKEL 18	Antidubbeltelregel	199
ARTIKEL 19	Algemene Ontheffingsregels	200
Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels		201
ARTIKEL 20	Overgangsbepalingen	201
ARTIKEL 21	Slotbepaling	202
Bijlagen bij de regels		203
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	204

Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Haarlem Zuid ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 101 ha. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Frederikspark, de Dreef, de Fonteinlaan en door de Koningin Wilhelminalaan. Aan de westzijde is de Wagenweg de begrenzing. Aan de zuidzijde door de grens met de gemeente Heemstede en aan de oostzijde door het Spaarne, de Oosterhoutlaan en Kleine Houtweg aansluitend op het Frederikspark (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied.

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Wijken waar 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.

2. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.
3. Sinds 1990 is een deel van het plangebied (De Haarlemmerhout) aangewezen als "beschermd stadsgezicht". Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd. De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in dit bestemmingsplan ingepast. Daartoe is een waarderingskaart in het bestemmingsplan opgenomen.
4. Tot slot is voor de villawijk Zuiderhout de aanwijzing tot "beschermd stadsgezicht" in voorbereiding. Door middel van de waarderingskaart anticipeert de gemeente Haarlem op de aanwijzing tot "beschermd stadsgezicht".

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan Haarlem Zuid 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 ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan dient tevens ter bescherming 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 Haarlem Zuid bestaat uit een verbeelding (inclusief waarderingskaart), regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met een aanduiding van de bestemming. De waarderingskaart draagt zorg voor een zo goed mogelijke bescherming van de bestaande waarden voor de in voorbereiding zijnde aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, waar een groot deel van dit plangebied deel van uitmaakt. Door middel van de regels 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 Haarlem Zuid gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
407	Gemeente Heemstede	28-08-1912	26-02-1913
409-1	Uitbreidingsplan Zuid West nummer 3 t/m 8, 10,12 en 13	16-12-1931	28-09-1932
409-3	Uitbreidingsplan Leeuw en Hooft	29-07-1959	31-08-1960
409-2	Zuid West Wijziging 4b	20-02-1963	17-03-1964
410-7	Zuiderhout	13-04-1988	22-11-1988

Voor het noordelijk deel van de Haarlemmerhout is geen geldend bestemmingsplan van toepassing. In dit gebied is de Haarlemse bouwverordening van kracht.

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 oude WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Haarlem Zuid zullen de in het bovenstaande schema genoemde bestemmingsplannen hun rechtskracht verliezen.

Een gedeelte van het plangebied (De Haarlemmerhout) valt binnen het op 5 december 1990 op grond van art. 35 van de Monumentenwet 1988 aangewezen "beschermde stadsgezicht" van Haarlem. De beschermende werking van het "beschermde stadsgezicht" wordt in dit bestemmingsplan ingepast. Daartoe is een waarderingskaart in het bestemmingsplan opgenomen.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan Haarlem Zuid doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Na een informatief overleg met de betrokken wijkraden in het plangebied is het concept ontwerpbestemmingsplan door het College van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de wijkraden. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad Zuiderhout & Vredenhof en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben deels geleid tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid (zie bijlagen 5 en 8).

Vervolgens geeft het College van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de Commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 (nieuwe) 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 ontwerpbestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt zij het bestemmingsplan Haarlem Zuid 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, indien u tijdig een zienswijze heeft ingediend, 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 is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied opgenomen. 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. 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 verbeelding en waarderingskaart en de planregels van dit bestemmingsplan nader toegelicht en is een toelichting per artikel opgenomen. Hoofdstuk 6 is gereserveerd voor de resultaten van de participatie en het wettelijke vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in bijlage 5 resp. 8. 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 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 plangebied

De prestedelijke structuur van het plangebied is bepaald door de onderliggende strandwal en het veengebied direct grenzend aan het Zuider Buiten Spaarne. De oostelijke grens van het strandwalgebied loopt min of meer parallel met de oostgrens van de Haarlemmerhout, de Kleine Houtweg overgaand in de Hildebrandlaan. Oorspronkelijk hadden de veengronden tussen het Spaarne en de Haarlemmerhout een landelijk karakter, waarvan in de huidige verkaveling niets is terug te vinden. Alleen de Crayenestervaart, die de zuidgrens vormt van het gebied, is een oude waterloop.

In de 17e eeuw verschijnen de eerste buitenplaatsen in het gebied. Met name in het noordelijk deel Spaar en Hout en direct hieraan grenzend Oosterhout. Aanvankelijk lag er direct aan de Kleine Houtweg de buitenplaats Middelhout. Maar op het noordelijk deel werd het Hofje van Heythuysen gebouwd en in 1702 werd het terrein bij Spaar en Hout gevoegd.

Meer in het zuiden, ter plaatse van de huidige kruising van de Spanjaardslaan met de Zuiderhoutlaan, stond het huis Zuiderhout. Van de veel kleinere buitenplaats Middellaan, al vermeld in 1672, en gelegen op de hoek van de Crayensterlaan en Zuiderhoutlaan is niets bewaard gebleven.

De buitenplaatsen hadden omvangrijke landerijen met tuinen en onregelmatig verkaveld weiland dat zich uitstreckte tot aan het Spaarne. De bos- en siertuinpercelen bij de hoofdgebouwen sloten aan de westrand aan op de Haarlemmerhout.

Aan het eind van de 19e eeuw kwamen de huizen Oosterhout en Zuiderhout met de bijbehorende terreinen in handen van particuliere exploitatie maatschappijen om er villaparken in te richten.

Villawijken

De villawijken Oosterhout en Zuiderhout zijn planmatig gerealiseerd vanaf de jaren '10 van de vorige eeuw voor de meer welgestelde inwoners van Heemstede. Kort na de bouw, in 1927, werd de wijk geannexeerd door de gemeente Haarlem. De villawijken ademen een ruim opgezette en luxueuze sfeer uit. Het stratenpatroon is voor een belangrijk deel aangelegd op basis van het plan dat Leonard Springer aan het begin van de vorige eeuw voor dit gebied ontwierp. Hoofdelement daarin is de Churchillaan die in de richting noordoost-zuidwest door het gebied loopt. Kenmerkend voor de planopzet zijn

de ten zuiden van de Spaarnelaan gelegen, min of meer evenwijdige lanen die met een gebogen verloop op het westelijk deel van de Churchillaan aansluiten. In het noorden van het plangebied omringen de Oosterhoutlaan en Vijverlaan, een waterpartij, die in de vorige eeuw werd aangelegd in de tuin van het buiten Oosterhout. Ook ten zuiden van de Frederik Hendriklaan is destijds een reeds bestaande waterpartij in het plan opgenomen; deze was oorspronkelijk gelegen in de tuinen van de buitenplaats Zuiderhout. Al met al refereren zowel het stratenpatroon als de daarin gehandhaafde vijvers naar de engelse landschapsstijl die tot ongeveer 1900 een belangrijke inspiratiebron voor ontwerpers was.

Nadat Zuiderhout in 1927 van Heemstede naar Haarlem is overgegaan, worden de bebouwingsrichtlijnen aanvankelijk ruimer gehanteerd; vooral aan- en direct nabij de Anna van Burenlaan worden rijtjes van drie tot negen woningen gebouwd. Uit dezelfde periode dateert de Montessorischool aan de Louise de Colignylaan die vanwege het villa karakter van de wijk een bijzondere vormgeving krijgt.

Andere grote bouwwerken dateren van na 1945: het flatgebouw in het hart van de wijk, het trafostation aan de Kleine Houtweg, de Mythyschool en het verpleeghuis Zuiderhout. Woonhuizen worden in de naoorlogse periode weer vrijwel alleen vrijstaand of met twee-onder-een kap gebouwd.

Villapark Oosterhout

Tussen de Haarlemmerhout en het Spaarne werd in de vroege 20^{ste} eeuw de voormalige buitenplaats Oosterhout door de NV Haarlemmerhoutpark omgevormd tot een villapark. Het ontwerp hiervoor was rond 1900 gemaakt door de hierboven reeds genoemde landschapsarchitect Springer. Zoals min of meer gebruikelijk voor een chique villabuurt werd hierbij gekozen voor een 'landschappelijke aanleg' met gebogen straten en een vijver met slingerende oevers.

Het noordelijke deel rond de Oosterhoutlaan werd het eerst bebouwd, met grote, merendeels vrijstaande villa's en herenhuizen op tamelijk bescheiden kavels. In de jaren '10 en '20 volgden de straten ten zuiden daarvan.

Villapark Zuiderhout

Vanaf 1911 nam de particuliere exploitatiemaatschappij Zuiderhout het gelijknamige landgoed en de weilanden direct ten noorden ervan in ontwikkeling, met het doel hier een villapark te realiseren aansluitend aan Oosterhout. Architecten Jos Cuypers en Jan Stuyt maakten al in 1908-1909 het stedenbouwkundig ontwerp, in het kader van een uitbreidingsplan voor Heemstede. Het stratenplan heeft min of meer de vorm van een half spinnenweb, met ruime licht gebogen straten omgeven door groen van laanbeplanting en voortuinen.

De bebouwing sloot in type en vorm direct aan op die van Oosterhout. Het gebied werd tussen 1915 en 1970 grofweg van noord naar zuid en van west naar oost bebouwd, wat duidelijk valt af te lezen aan de bouwstijlen van de

panden die er heden zijn te vinden. Sommige kavels werden beduidend later ingevuld dan de meeste omliggende.

Naast individuele vrijstaande villa's en twee-onder-een-kap-woningen zijn in de buurt ook diverse grotere projecten gebouwd met middenstandswoningen in diezelfde typen of in kleine rijtjes tot ongeveer zes panden. Het gebied biedt een staalkaart van ruime woningtypen en bouwstijlen, ontworpen door (plaatselijk) bekende architecten.

Binnen het gebied staan twee uitzonderlijke wooncomplexen. Het complex Tuinwijk Zuid omvat anderhalf bouwblok aan weerszijden van de Tuinwijklaan. Het gaat om geschakelde twee- en drielaags woningen voor de lagere middenstand naar ontwerp van architect J.B. van Loghem uit 1920-1922. Het complex heeft platte daken, wat vrij uitzonderlijk is in de wijk, en een zeer bijzondere, licht expressionistische vormgeving. Binnen de bouwblokken liggen gemeenschappelijke tuinen. Van Loghem ontwierp overigens ook verscheidene villa's in de buurt. Een ander bijzonder gebouw is het 10-laags appartementencomplex Parkflat Zuiderhout, in het centrum van de buurt. Het dateert uit 1961 en werd ontworpen door H.T. Zwiers. Het gebouw verrees op een grote kavel die van oorsprong waarschijnlijk voor een school bestemd was.

In de buurt bevinden zich ook drie scholen in eigentijdse bouwtypen en vormgeving. Met name de twee Montessorischolen (voor kleuters aan de Churchilllaan en voor lager onderwijs aan de Louise de Colignylaan) zijn bijzondere gebouwen, ontworpen in expressieve stijl door architect A.M.J. van Sevenhuijsen in respectievelijk 1924 en 1932. Aan de oostzijde van de Zuiderhoutlaan is op de plek van de villa Zuiderhout in de jaren '60 een groot verpleeghuis gebouwd naar ontwerp van architect B. Bijvoet.

Sportcomplex Emauslaan

Op het landgoed Uit den Bosch, dat aan de westzijde van de Zuiderhoutlaan lag, vestigde zich in 1899 de oudste voetbalclub van Nederland, de (later Koninklijke) Haarlemsche Football Club. Ook de cricketclub Rood en Wit en de Haarlemsche Lawn Tennis Club vestigden zich rond deze tijd op het landgoed. Hiermee is het Sportpark Spanjaardslaan geboren. Het sportpark is in de 20^{ste} eeuw uitgebreid en geherstructureerd, waarbij het doorgaande verloop van de Emmauslaan werd onderbroken. In 1911 werd het grote landhuis Uyt den Bosch nabij de hoek van de Spanjaardslaan en de Wagenweg gebouwd.

Villapark Bosch en Hoven

In het uiterste zuidwesten van het gebied lag het landgoed Bosch en Hoven. Rond 1920 werd ook dit terrein ontwikkeld tot villapark. Behalve villa's is in dit gebied in 1927 ook de protestantse Nieuw Vredenhof-kapel gebouwd (aan de Van Oldenbarneveltlaan).

Haarlemmerhout

De Haarlemmerhout functioneert al eeuwen als openbaar stedelijk

recreatiegebied. Het stadsbos is het gecultiveerde restant van het loofbos dat zich voor de jaartelling op de oude duinen bevond. Vanaf eind zestiende eeuw tot de achttiende eeuw is het stadsbos in een aantal fases herplant. Rondom de Hout komen vanaf de zeventiende eeuw buitenplaatsen tot ontwikkeling. In 1651 wordt aan de Kleine Houtweg een hofje gebouwd. Aan de noordrand van de Hout is, tussen 1786 en 1789, het Paviljoen Welgelegen, het huidige Provinciehuis, gebouwd voor de Amsterdamse bankier Henry Hope.

In het oostelijk gedeelte van de Hout is sinds 1827 een hertenkamp aanwezig die gedeeltelijk gelegen is in de zicht-as vanuit het Provinciehuis op het zuidelijk gelegen Hildebrand monument. Het Hildebrand monument is een ontwerp van Bronner naar het boek van Hildebrand, de Camera obscura.

Op het zogenaamde 'vlooienveld' heeft de voormalige Haarlemse stadsarchitect Röling een muziekkoepeel ontworpen waar regelmatig muziekuitvoeringen gegeven worden. In het westelijk gedeelte van de Hout staat de Lourens Janszoon Coster tombe ter herinnering aan het feit dat Lourensz Coster omstreeks het jaar 1440, op deze plek de boekdrukkunst uitvond.

De huidige ruimtelijke opbouw van de Haarlemmerhout vindt de basis in de rond 1830 gerealiseerde reconstructie van het toenmalige bos, naar ontwerp van J.D. Zocher. Het stadsbos, dat een van de weinige in ons land is, is ontworpen in een Engelse landschapsstijl. Ondanks dat het tweemaal gekapt is, is het toch telkens weer aangeplant. Belangrijke wijzigingen in de ruimtelijke structuur van de Hout zijn ten behoeve van het verkeer. Door de verzwaring van de infrastructuur werd de Fonteinlaan in het verlengde van de Dreef aangelegd waardoor de tweedeling van de Hout een feit werd. De realisering van grootschalige complexen en de Fonteinlaan werken schaalverkleinend op de Hout. De aanleg van de Fonteinlaan heeft de ruimtelijke samenhang van de Hout verzwakt. Vanaf 1960 is men begonnen met de verjonging van de Hout wat onder andere tot gevolg heeft een volledige herbeplanting langs de Spanjaardslaan. Sinds 1969 is de Haarlemmerhout een beschermd Monument. Afbeelding 2 toont duidelijk de omvang van de Haarlemmerhout, zoals die tot op de dag van vandaag is behouden.

Gebruik

De Haarlemmerhout heeft lang dienst gedaan als jachtterrein. Daarbuiten lagen in het oosten en zuiden landbouwgronden. Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12^{de}-17^{de} eeuw, werd deze grond steeds belangrijker voor de voedselverzorging van de stad. Op de zandgrond van de strandwal vond akkerbouw plaats en in de randzones werd de grond ook als weide gebruikt.

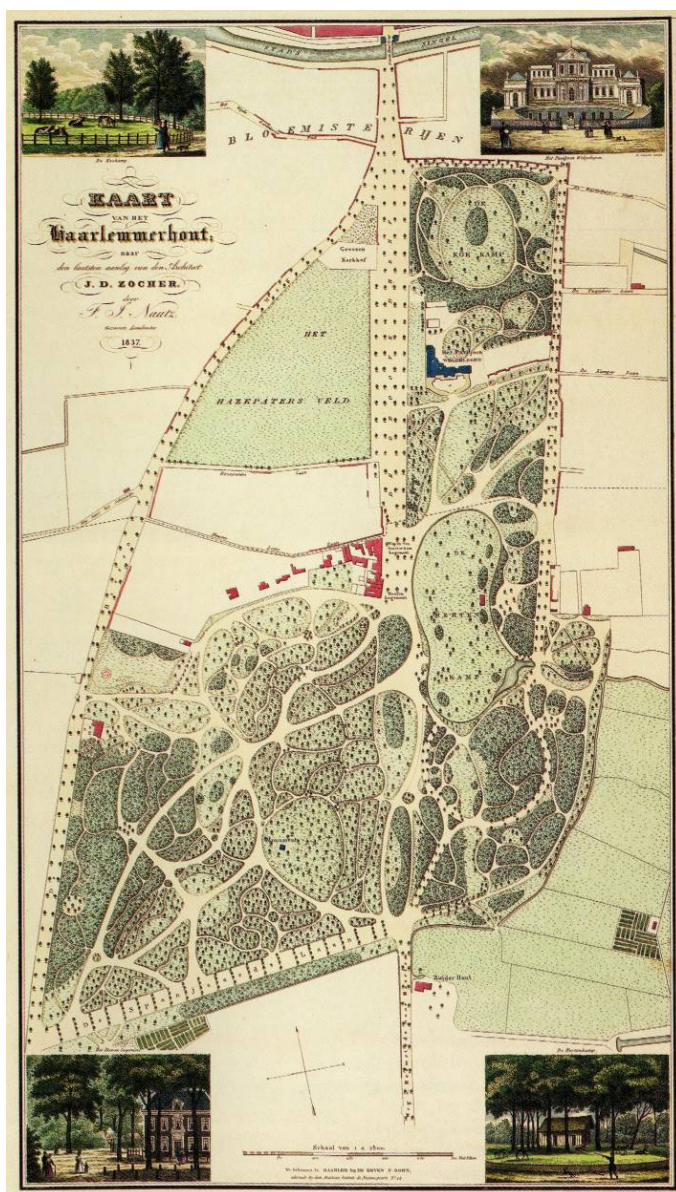


Afbeelding 2: Plattegrond van Haarlem en omstreken van Jacob van Deventer, ca.1560.

Herinrichting van De Hout

Naarmate De Hout steeds meer een wandelgebied werd, paste men de inrichting daarop aan volgens de geldende inzichten. In de 17^{de} eeuw werden de paden rechtgetrokken en tot bomenlanen omgevormd. Aan de zuidzijde werden in de 18^{de} eeuw delen nieuw beplant, met ronde open plekken en enkele kronkelpaden. Aan het einde van de 18^{de} eeuw is een lange zichtas gecreëerd voor het landhuis Paviljoen Welgelegen, dat net ten noorden van de Paviljoenslaan werd gebouwd. Rond 1830 vond een ingrijpende herinrichting plaats in de destijds geliefde Engelse landschapsstijl. Hierbij werden rechte lanen vervangen door kronkelende paden en legde men onregelmatige open plekken aan. Ook werd een Hertenkamp ingericht, omgeven door een slingerende singel. De ontwerper was de bekende Haarlemse (landschaps)architect J.D. Zocher jr. Deze inrichting werd licht herzien door landschapsarchitect L.A. Springer in 1902. Sindsdien is het park beduidend dichter begroeid geraakt.

De Fonteinlaan, die dwars door De Hout loopt, is in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw rechtgetrokken en in de jaren '60 verbreed tot een vierbaansweg. In 1962 werd het Hildebrand-monument geplaatst in de zichtas van Welgelegen. Dit monument bestaat uit een fontein en een standbeeld, en staat juist hier omdat de verhalen van Hildebrand (Nicolaas Beets) ten dele in de Haarlemmerhout spelen.



Afbeelding 3: Deze plattegrond toont de aanleg van de Haarlemmerhout na de reconstructie door J.D. Zocher jr..

Gravure door F.J. Nautz uit 1837, detail.

Overige ontwikkelingen

In 1927 werd het noordelijke gedeelte van de gemeente Heemstede door Haarlem geannexeerd. Hiermee werd het grootste deel van het onderhavige

bestemmingsplangebied bij Haarlem gevoegd. De gemeentegrens doorsnijdt sindsdien de buurt Bosch en Hoven. Bij Oosterhout is dat niet het geval, omdat de Crayenestersingel daar reeds de natuurlijke begrenzing van de buurt vormde.

Ten westen van de Zuiderhoutlaan, langs de zuidrand van het gebied werd in de jaren '60 op het voormalige landgoed Leeuwenhoofd het grote verzorgingstehuis St. Jacob in de Hout gebouwd. Dit complex vormt met zijn drie zeslaags bouwvolumes een uitzonderlijk grootschalig bouwwerk in het gebied. Van het oude landgoed Leeuwenhoofd resteert onder andere een schuur en een deel van de tuinmuur.

2.2 Beschermd stadsgezicht

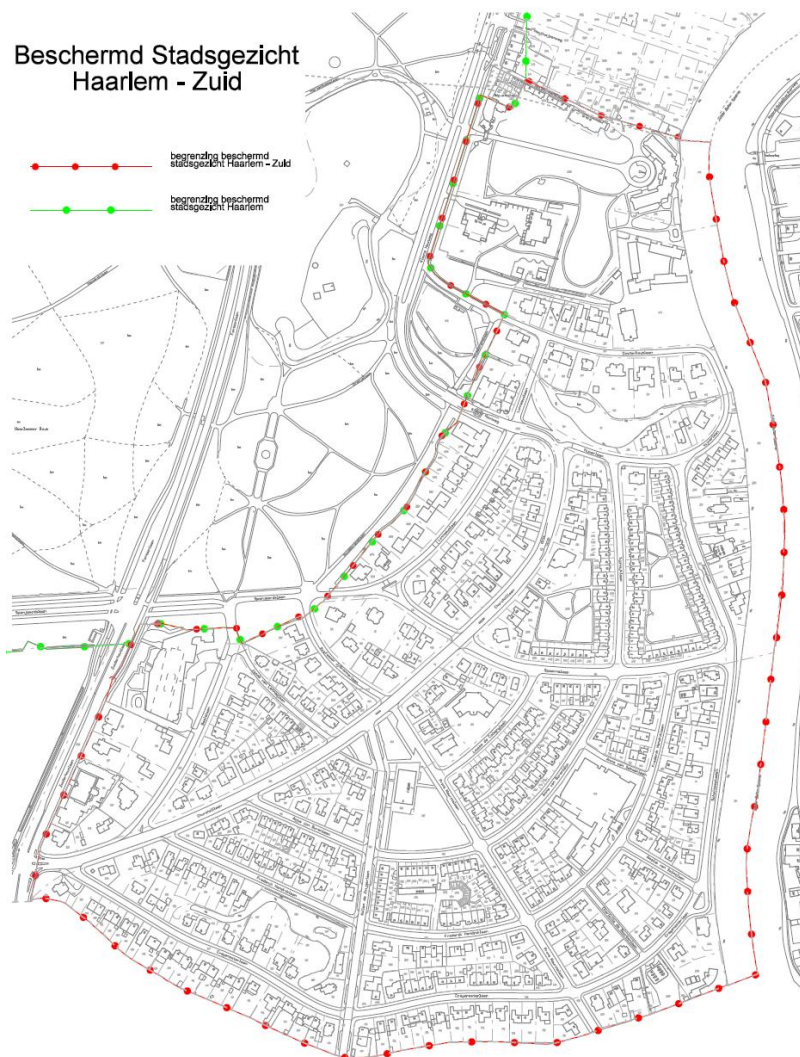
Het plangebied is gelegen op de oude strandwal waarop ook de binnenstad van Haarlem is gelegen. De bodem bestaat hier dus uit zandgrond. Alleen de uiterst oostelijke rand langs het Spaarne ligt net naast de strandwal; de bodem bestaat hier uit veen. In de periode van de 8^{ste}-9^{de} eeuw raakte de 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. Ten zuiden van de nederzetting bleef een deel van de strandwal onontgonnen. Hier lag een groot bos, dat steeds kleiner werd doordat de randen werden ontgonnen en omgevormd tot landbouwgrond. In de 14^{de} eeuw maakte de Graaf van Holland hier een einde aan door het overgebleven bos, dat hij gebruikte als jachtterrein, te omheinen en verdere kap ten strengste te straffen. Hierdoor zou 'De Haarlemmerhout' tot op de dag van vandaag behouden blijven in de vorm van een groot bosachtig park. Dit neemt niet weg dat het bos in de tussentijd wel geheel gekapt is geweest. Bij het beleg van Haarlem in 1425 werd De Hout gekapt om te voorkomen dat de belegeraars zich er konden verschuilen, en in 1572-73 werd het juist door de Spaanse belegeraars gedeeltelijk gekapt.

Langs de zuidzijde van het gebied liep een beek vanaf de strandwal naar het Spaarne: de huidige Crayenestersingel. Waarschijnlijk lagen er al zeer vroeg enkele wegen over de strandwal die het gebied doorkruisten en Haarlem met het zuiden van Holland verbonden. Deze liepen ter plekke van de huidige Wagenweg, de Dreef-Fonteinlaan-Zuiderhoutlaan en de Kleine Houtweg.

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). Doel van de aanwijzing is, de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied. In de toekomst zullen ook een aantal Haarlemse wijken ten zuiden van de binnenstad aan dit "beschermd stadsgezicht" worden toegevoegd, waaronder de Villawijk Zuiderhout. Het

geldende bestemmingsplan voor de Haarlemmerhout en de woonwijk heeft geen beschermende werking voor wat betreft het "beschermd stadsgezicht" en moet mede om die reden herzien worden. Met dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de toekomstige uitbreiding van het "beschermd stadsgezicht". De grens van het huidige en toekomstige "beschermd stadsgezicht" is aangegeven op afbeelding 4.



Afbeelding 4: Grens huidig en toekomstig beschermd Stadsgezicht.

Volgens de concept toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het "beschermd stadsgezicht" Haarlem Zuid hebben de volgende specifieke waarden aanleiding gegeven tot die aanwijzing:

- de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig ontwerp van L.A. Springer;
- de bebouwing met kenmerkende architectuurhistorische en typologische waarden uit verschillende periodes, met name uit het interbellum;
- de open ruimtes die deel uitmaken van deze structuur, zoals de vijvers en het plantsoen rond de Parkflat Zuiderhout, de (doorzichten naar de) Spaarne-oever;

- de samenhang van het overwegend gebogen stratenpatroon met de architectuur van villa's en geschakelde middenstandswoningen;
- de samenhang van Tuinwijk-Zuid met zijn directe omgeving;
- de samenhang van deze buurt met de Haarlemmerhout;
- het openbare en particuliere groen als wezenlijk onderdeel voor deze villawijk. In het bijzonder de profilering van de groene lanen gevormd door hoog opgaand groen, met name aan de noord- en westrand van het gebied, de groene inrichting en afrastering van de particuliere tuinen, waaronder de hagen in Tuinwijk-Zuid;
- de architectuur en situering van Parkflat Zuiderhout als voorbeeld van wederopbouwarchitectuur en als eerste woninghoogbouw in Haarlem.

De Haarlemmerhout is vanwege de omvang en de unieke ligging in de stad een zeer waardevol gebied op nationaal niveau. De huidige verscheidenheid en kwaliteiten van de Hout dienen behouden te blijven. Met dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht door het consoliderende karakter van het plan. Het woongebied van Haarlem Zuid is van algemeen belang, vanwege de cultuurhistorische betekenis van dit overwegend tussen 1900 en 1940 tot stand gekomen villagegebied met een hoogwaardige, overwegend gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundige en architectonische samenhang en vormkwaliteit, ontworpen in ruimtelijke relatie met de Haarlemmerhout en het Zuider Buiten Spaarne. Het gebied Haarlem Zuid is representatief voor de ontwikkeling van de Nederlandse suburbane villagegebieden uit het eerste kwart van de 20ste eeuw.

2.3 Ruimtelijke structuur

Hoofdstructuur

Het gebied bestaat in grote lijnen uit twee delen. Het noordwestelijke bestaat uit groengebied in de vorm van een bosachtig park (de Haarlemmerhout) en het sportpark Emauslaan aan de zuidwestzijde. Het zuidoostelijke deel is voor het grootste deel bebouwd met een ruim opgezette, groene villa- en middenstandswijk (Oosterhout-Zuiderhout) met vrijstaande huizen, twee-onder-een-kap-woningen en een aantal grotere projecten (zoals Tuinwijk-Zuid en Parkflat Zuiderhout), steeds omgeven door ruime tuinen. Dit woongebied valt weer op te delen in een oostelijk deel met een samenhangende aanleg met merendeels licht gebogen straten in een structuur die lijkt op een half spinnenweb, en een klein westelijk deel, dat veeleer aansluit bij de luxe woonwijk in de gemeente Heemstede dan bij Haarlem (Joh. de Wittlaan e.o.). Deze twee delen worden gescheiden door het terrein van verpleeghuis St. Jacob in het Hout en liggen daardoor vrij geïsoleerd ten opzichte van elkaar.

Het huidige ruimtelijke karakter en bebouwingsbeeld van de ruim opgezette villawijken is ingebed in het algemeen uitbreidingsplan van Heemstede van Joseph Th. Cuypers en Jan Stuyt. De oorspronkelijke aanleg van de villawijk is in de geest van de Engelse landschapstijl. In dit geheel is het

woningbouwcomplex Tuinwijk-Zuid van de architect J.B. van Loghem een uniek voorbeeld van de tuinstadbeweging. De bijzondere royale situering van een aantal villa's in combinatie met een hoogwaardige architectuur geven dit gebied een zeldzame en unieke allure.

Behalve Tuinwijk-zuid bouwde Van Loghem villa's aan de Linneauslaan, Vijverlaan, Zonnelaan, Spaarnelaan, Crayenesterlaan, Oosterhoutlaan en Scheltemakade. H.T. Zwiers bouwde behalve de hoogbouw van Parkflat Zuiderhout woningen aan de Spaarnelaan, G. Friedhoff bouwde het woonhuis Beelslaan 28, Aug. N.J. Stevenhuijsen bouwde de villa Churchillaan 27 en de Montessorischool aan dezelfde straat. De Gebr. Van Gendt uit Amsterdam bouwden Crayenesterlaan 42. Dick Greiner bouwde de villa's Frederik Hendriklaan 23 en 25, J.A. van Straaten bouwde het ensemble Linneauslaan 27-29/ Kleine Houtweg 145.

Een groot scala van bouwstijlen is in dit gebied vertegenwoordigd: van het eclecticisme en het classicisme van omstreeks 1900 naar het expressionisme van de Amsterdamse School, bijvoorbeeld Zonnelaan 12, naar de meer zakelijke variant hiervan, geïnspireerd door Frank Lloyd Wright, zoals we die bij Van Loghem vinden. Het bouwsysteem van Crayenesterlaan 41-47 en 57-63 is een voorbeeld van experimentele betonsteenbouw. De betonskeletbouw van Parkflat Zuiderhout is een mooi voorbeeld van wederopbouwarchitectuur uit 1961.

Het totaal levert een gedifferentieerd bebouwingsbeeld op waar de bouwstijlen uit de eerste helft van de 20ste eeuw goed tot uitmuntend vertegenwoordigd zijn met enkele uitschieters naar meer recente tijden. De bebouwing is geplaatst in het kader zoals dat door L.A. Springer met zijn stedenbouwkundig ontwerp van de villaparken Oosterhout en Zuiderhout was bepaald. Van de oorspronkelijke buitenplaatsbebouwing en aanleg rest alleen het 17e eeuwse huis Oosterhout, opgenomen in het huidige schoolcomplex. De plaats van het huis Zuiderhout wordt tegenwoordig gemarkeerd door het verpleeghuis Zuiderhout.

Over het algemeen is de oorspronkelijke opzet om de bebouwing ruim in het groen te situeren, gerespecteerd. Deze bijzonder aantrekkelijke woonomgeving staat echter onder hoge druk, wat er toe heeft geleid dat er in een enkel geval een verdichting van de bebouwing heeft plaatsgevonden, die de oorspronkelijke opzet geweld aandoet.

Het gedeelte van de villawijken tussen de Wagenweg en de Zuiderhoutlaan sluit naadloos aan op de bebouwing in het aangrenzende Heemstede. Oosterhout en Zuiderhout zelf liggen geïsoleerd in hun omgeving met begrenzingen als het Zuider Buiten Spaarne in het oosten, de Crayenestersingel in het zuiden en de Haarlemmerhout aan de westzijde en in het noorden het nieuwbouw complex De Mariastichting. De royale opzet van het plangebied komt ook tot uitdrukking in de gegevens met betrekking tot het ruimtegebruik. Het plangebied kent een bebouwingsdichtheid van 17%.

De Haarlemmerhout is praktisch onbebouwd, maar langs de randen bevinden zich op verschillende plekken solitaire gebouwen en ensembles. De bebouwing is in het laatste geval losstaand gegroepeerd in een omheinde of helder afgebakende ruimte. Erfafscheidingen zijn er in de vorm van transparante hekwerken, al dan niet met een poort of struiken en bossages. Waar een

hoofdgebouw zichtbaar is vanaf de straat is dit veelal dominant aanwezig. Een belangrijk voorbeeld hiervan is het 'huis met de beelden', het hoofdgebouw van de buitenplaats Eindhoven in de as van de Spanjaardslaan. Ook het Provinciehuis staat op een dominante plek aan de rand van de Hout, met een zicht-as over het stadspark. Door de grote omvang van het gebouw krijgen zij een formele uitstraling en hebben zij grote invloed op het karakter van de omgeving. Samen met de bebouwing aan de Dreef vormt het huidige Provinciehuis de ruimtelijke begrenzing van het noordelijk deel van de Hout. De bebouwing van de Koningin Wilhelminalaan en de Wagenweg vormt de ruimtelijke begrenzing voor de westelijke zijde van het plangebied. Het sportcomplex Emauslaan vormt de open structuur aan de zuidrand van de Hout.

De oorspronkelijke betekenis die het gebied tussen de stad en de Haarlemmerhout had als uitgaansplek (Houtplein, uiteinde Dreef), speelveld (ter plaatse van het Frederikspark) en wandelallee (Dreef) is grotendeels verdwenen en daarmee een deel van de oude binding tussen de stad en de Hout. Door de ontwikkeling van het Frederikspark en het Florapark is een nieuwe relatie tussen stad en Hout ontstaan, waarin de brede Dreef ook nu nog een belangrijke schakel blijft.

De nauwe ruimtelijke relatie tussen de stad en de Hout tussen beide noord-zuid routes uit de stad, de Wagenweg en de Kleine Houtweg, aan de stadszijde aaneengesloten tweezijdig bebouwde stadsstraten, die ter plaatse van de beide villaparken met een aaneengesloten bebouwing aan één zijde duidelijk front maken en nog zuidelijker langs de Hout ook aan die ene zijde hun gesloten karakter min of meer verliezen. Bij de Kleine Houtweg wordt die karakterverandering nog versterkt door de laanbeplanting langs de Hout.

2.4 Functionele structuur

In de Villawijken is wonen de hoofdfunctie. Daarnaast komen slechts enkele aanverwante voorzieningen voor, zoals scholen, kerken en een verzorgingstehuis. Van Noord naar Zuid loopt dwars door het plangebied een belangrijke verkeersroute. De Haarlemmerhout functioneert als openbaar stedelijk recreatiegebied en kent een drievoudige functie van natuur, recreatie en cultuur. De educatieve waarde van het bos is een onderdeel van zowel de natuur als de cultuur functie. De recreatieve functie van het stadsbos is voor een groot deel passief, daarnaast zijn er een aantal verblijfsplekken met een voorziening zoals het Pannenkoekenhuis en de Hertenkamp met kinderboerderij. De culturele waarde is divers. Er zijn restanten van barokken en landschappelijke inrichting van Zocher. In het bos staan een aantal kunstwerken en monumenten, er zijn muziekuitvoeringen en festivals en het park is altijd een inspiratiebron voor schrijvers geweest zoals Nicolaas Beets, Godfried Bomans, Harry Mulisch en Frederik van Eeden. Met het sportcomplex Emauslaan is ook de functie sport goed vertegenwoordigd in het plangebied. Tot slot is aan de Kleine Houtweg een trafostation gevestigd.

2.4.1 Wonen

De Hout en omgeving is gezien de ligging tussen stad en de nabij gelegen duinen een geliefde woonomgeving. De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 673 woningen (gemiddeld 7 woningen per hectare). Hiermee is sprake van een bewoning in lage dichtheid. Het aantal inwoners in het gebied Haarlem Zuid bedraagt 1827, met andere woorden: gemiddeld zijn er circa 18 inwoners per hectare. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,71 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,24 personen per woning).

Tabel 2: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem

	0-19	%	20-44	%	45-64	%	65+	%	Totaal
Haarlem Zuid	504	27,6	303	16,6	545	29,3	475	26	1827
Haarlem	30.440	20,6	29.342	40,2	33.815	22,9	23.873	16,3	147.470

Tabel 2 laat zien dat de leeftijdsopbouw in Haarlem Zuid niet vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. In het plangebied wonen relatief gezien veel ouderen en kinderen, terwijl de groep 20-44 jarigen juist ondervertegenwoordigd is. 84,2 % van de woningen betreft koopwoningen, 15,8 % 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. Het plangebied Haarlem Zuid is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor kantooractiviteiten, vooral in de zakelijke dienstverlening en overheidsinstellingen. In het plangebied is de zakelijke dienstverlening met name gevestigd in een aantal panden langs De Hout, waar zich oorspronkelijk woningen bevonden. Zorginstellingen en onderwijsvoorzieningen bevinden zich in de villawijken.

Dienstverlening, kantoren en commerciële voorzieningen

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

Voor de in het plangebied aanwezige (kleine) kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële bedrijven is het relevant een regeling te treffen welke zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. Binnen het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben. Op tientallen adressen binnen het plangebied zijn ook bedrijven gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfspvormen zijn inherent aan wonen.

Winkels zijn binnen het plangebied in het geheel niet aanwezig. De meest nabij gelegen winkelconcentratie is gelegen aan de Jan van Goyenstraat in

Heemstede. In het gebied bevindt zich één horecavestiging. Dit betreft het Pannekoekenhuisje 't Elfenbankje gevestigd aan de Hertenkamplaan 1 aan de rand van het park. Tevens bevindt zich de sportvereniging Koninklijke HFC en de Haarlemse Tennis club (HLTC) in het plangebied. Deze bedrijven hebben een belangrijke bijdrage aan de recreatieve functie van het gebied.

Maatschappelijke voorzieningen

Tabel 3 geeft een overzicht van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied.

Tabel 3: Maatschappelijke voorzieningen in het bestemmingsplangebied

Soort voorziening	Omschrijving	Locatie
Sint Jacob in de Hout	Zorgcentrum	Zuiderhoutlaan 1
Gemeentelijk Posthuis Spaar en Hout	Posthuis	Oosterhoutlaan 1a
School Oost ter Hout	Praktijkonderwijs	Oosterhoutlaan 19
Stichting Zorgbalans, locatie Zuiderhout	Verpleeghuis	Beelslaan 9
De Haarlemse Montessorischool	Basisonderwijs	Louise de Colignylaan 3
Mytyschool De Regenboog	Basisonderwijs met zwembad	Frederik Hendriklaan 73
Tandartspraktijk F. Romeijn	Tandarts	Wagenweg 85
Tandartsenpraktijk Carlo E. Hessels Holding B.V.	Tandarts	Anna van Burenlaan 60
A.M. Gan- Teng Mondhygienist	Mondhygienist	Churchillaan 64

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.

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 Paviljoenslaan, Dreef, Fonteinlaan, Zuiderhoutlaan en Spanjaardslaan zijn

aangewezen als gebiedsontsluitingsweg A (50 km/h) en de Wagenweg is aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg B (50 km/h). Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied. De overige straten in het plangebied zijn daarmee erftoegangswegen. Tevens zijn er een aantal fietsroutes die dwars door de Haarlemmerhout lopen. De fietspaden functioneren goed en vormen een onderdeel van een samenhangend fietsennetwerk van de gemeente Haarlem.

De openbare ruimte in het plangebied wordt gekenmerkt door een groene open structuur. De villawijken en de Haarlemmerhout worden gescheiden door een belangrijke hoofdontsluitingsroute. Het verlengde van de Dreef vormt een scheidinglijn tussen het westelijk stadsbos en het oostelijk stadspark van de Haarlemmerhout. In het verlengde hiervan doorsnijdt de Zuiderhoutlaan het smalste gedeelte van de villawijk richting Heemstede. Aan de zuidzijde van het park vormt de Spanjaardslaan een scheiding tussen het park en de villawijken. Aan de westelijke zijde sluit de Spanjaardslaan aan op de Wagenweg, waarna met een aansluiting op de Westelijke Randweg. De Churchillaan vormt de interne ontsluiting van de Zuiderhout.

Het beeld van de openbare ruimte in de Hout wordt bepaald door het voor de Engelse landschapstijl kenmerkend vloeiend paden verloop en door de 'natuurlijke' opbouw van het bos in afwisselende dichtheden met grotere en kleinere open ruimten waar de dichte bosbeplanting overgaat in afzonderlijke boomgroepen en solitaire bomen. Door het dichtgroeien van de aanplant en door herplant van bos is veel van de aanleg van Zocher verloren gegaan. In het bos zijn een aantal restanten van visueel belangrijke Baroklanen. Bepalend voor de opbouw van het oostelijk deel van het bos is de aanwezigheid van het huidige Provinciehuis, een dominante blikvanger aan de noordrand van de Hout. In het gedeelte dat aan het Provinciehuis grenst heeft de Hout de grootste openheid in de vorm van een open gazon met solitaire bomen en kleine boomgroepen tussen de frontbebouwing langs de Dreef, Paviljoenslaan en Kleine Houtweg, overgaand in de zichtas gelegen hertenkamp met glooiingen van de restanten van een oude duinwal, waarin ook een waterpartij is opgenomen.

De Haarlemmerhout omvat een aantal deelgebieden, in het plangebied liggen de delen: het stadsbos de Grote Hout en het stadspark de Kleine Hout gescheiden door de ontsluitingsroute.

Opvallend ruimtelijk element is de open structuur van het vlooienveld dat omgeven wordt door een groot aantal oude linden, eiken en beuken.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het plangebied Haarlem Zuid het relevante beleidskader weergegeven. Allereerst wordt in hoofdlijnen ingegaan op het Gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt per thema het relevante beleid voor het gebied Haarlem Zuid beschreven. Tenslotte worden aan de hand hiervan een samenvatting gegeven van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. In bijlage 1 wordt kort ingegaan op de strategische beleidskaders van het rijk en de provincie Noord-Holland. Met het opstellen van een bestemmingsplan wordt namelijk niet alleen nader invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

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 verankerd worden in de bestemmingsplannen.

Relevant voor het plangebied Haarlem Zuid 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 (sociaal-maatschappelijke voorzieningen, seniorenwoningen etc).

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 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 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.

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.

Binnen de horeca zijn verschillende deelmarkten te onderscheiden. Een functioneel onderscheid is te maken in de vorm van hotels, restaurants, discotheken, snackbars, café etc. De wens van omwonenden is vaak om een onderscheid te maken tussen hinderlijke en niet-hinderlijke horeca.

Gezien het huidige functioneren van het plangebied Haarlem-Zuid, ligt het voor de hand om geen kerngebied voor horeca aan te wijzen waar alle vormen van horeca mogelijk zouden worden. Wel is de Haarlemmerhout aan te wijzen als gebied waar horeca en recreatie elkaar goed aanvullen. Hier moet met name plaats zijn voor 'parkondersteunende horeca'. Het wandelend publiek moet zich kunnen verpozen, waardoor de recreatieve functie van de Hout versterkt wordt.

Tevens is op de structuurverbeelding aangegeven dat het noordelijke deel van de Hout een kansrijke locatie is voor het ontwikkelen van een nieuw evenemententerrein en dat de relatie tussen de binnenstad en de Haarlemmerhout versterkt moet worden. In combinatie met het versterken van de stedelijke toeristische-culturele voorzieningen kan het uitbreiden van de parkondersteunende horeca hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Om de ruimtelijke structuur van het park te behouden is een nieuwe horecavestiging in het groen niet wenselijk. Wel is versterking, dan wel uitbreiding van de huidige horecavestiging in de Hout mogelijk.

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Vanuit het structuurplan wil Haarlem het voorzieningen niveau 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 langzaam verkeer 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.

Sportparken zijn belangrijke recreatieve voorzieningen in de stad. Het behouden van sportvelden in de wijken is een van de beleidsuitgangspunten vanuit het structuurplan. Tevens is het wenselijk om sportvoorzieningen doelmatiger en

multifunctioneler in te richten. Het sportbeleid in de stad is er namelijk op gericht om meer multifunctionele sportaccomodaties te ontwikkelen, waar naast ruimte voor sport en voor sport bedoelde gebouwen (kantine, kleedkamer, materialen e.d.) ook ruimte is voor onderwijs- en welzijnsactiviteiten (kinderdagverblijf).

Speelvoorzieningen

Voor jonge kinderen is de aanwezigheid van speelvoorzieningen in de buurt belangrijk. Voor De Hout staat aangegeven dat er nog te weinig speelvoorzieningen aanwezig zijn. Uitgangspunt is om in de toekomst, waar mogelijk, speelvoorzieningen toe voegen. In de Villawijken Ooster- en Zuiderhout zijn tevens weinig plekken met speeltoestellen aanwezig. Aangezien in deze wijken wel genoeg openbare ruimte aanwezig is om te spelen en het feit dat voor bijna iedere woning een - vaak royale - tuin ter beschikking staat, leidt dit niet tot een ruimteclaim.

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 oost/west verbinding richting de duinen opgenomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het uitgangspunt om de bereikbaarheid per fiets te verbeteren van en naar de kust (intergemeentelijke samenwerking). Hiervoor dient een verbinding over het Spaarne gerealiseerd te worden. Dit is momenteel nog in een verkennende fase en zal niet verder opgenomen worden in het bestemmingsplan. Daarnaast is het wenselijk om de kwaliteit van het bestaande fietsnet te verbeteren. Deze verbetering zal zich richten op kwaliteitsverbetering, verkeersveiligheid, stallingsvoorzieningen en het verbeteren van oversteek faciliteiten.

Ook is op de structuurverbeelding aangegeven dat er in de toekomst een nieuwe wegverbinding aansluitend op de westelijke randweg, via het sportcomplex en de Hout naar de Schipholweg wenselijk is. Ook dit project is nog in een eerste onderzoeksfase zodat dit niet verder meegenomen wordt in dit bestemmingsplan.

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 Hout 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.

Voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur uitgangspunt. Onderdeel daarvan vormt de gewenste hoofd bomenstructuur die in de Hout en langs de oever van het Spaarne loopt.

Een tweede uitgangspunt is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen in de stad. Eenerzijds door de inrichting van groengebieden beter af te stemmen op recreatief gebruik. Anderzijds door de toegankelijkheid van het stedelijk groen en de onderlinge bereikbaarheid voor langzaam verkeer te verbeteren.

Water

Doelstelling voor een (duurzame) ontwikkeling van het Haarlemse watersysteem is een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem, waarbij inrichting en beheer zorgen voor een goede afstemming en vervulling van de belevingswaarde en relevante gebruiks- en natuurfuncties. Om dit te kunnen bereiken is het noodzakelijk om nieuwe watergangen en verbindingen te graven. Een van de maatregelen in het IWH (Integraal Waterplan Haarlem) is het realiseren van een waterverbinding tussen de Leidsevaart en de Crayenestervaart. Deze verbinding loopt gedeeltelijk door het plangebied van het bestemmingsplan Haarlem Zuid. Aangezien er nog geen concrete plannen zijn voor deze ontwikkeling, zal dit verder niet meegenomen worden in het bestemmingsplan. Wel wordt de functie water mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk'.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het Spaarne. Deze eeuwenoude rivier heeft overduidelijk cultuurhistorische en economische banden met de stad Haarlem. In 'Het Spaarneplan' is als uitgangspunt aangegeven om het water meer bij het stedelijk leven van de stad te betrekken. In het plan wordt het gebruik en inrichting van de Spaarneoevers in samenhang bekeken. Voor het plangebied wordt de beeldkwaliteit hoog gewaardeerd. Langs de oever is een manifestatie van de karakteristieke groen-monumentale sfeer van het stadsdeel gewenst: groene ruimtes waarin bebouwing tot zijn recht kan komen, dikke bomen, verankerde bebouwing met horizontale geleding. In het bestemmingsplan is een optimale bescherming van de gewaardeerde karakteristieken opgenomen. Op deze manier kunnen de individuele bouwvolumes met tussenliggende open ruimten als zodanig worden gehandhaafd.

Voor de ontwikkeling van de toeristische en culturele sector wordt gestreefd om het groen en water toegankelijker te maken voor bewoners en bezoekers door het realiseren van aantrekkelijke recreatieve routes, waarbij met name het

Spaarne en de oevers een belangrijke rol spelen.

Parken

In de 'Parkenvisie 1999' is de toekomstvisie voor parken in Haarlem verwoord. Parken zijn belangrijk voor de natuurbeleving en de recreatie in de stad. Vooral in Haarlem zijn de parken en de staat waarin zij verkeren van belang. Het imago van Haarlem is immers in grote mate verbonden met haar parken.

Stadsparken zijn bij uitstek openbaar, hebben een zekere omvang, staan open voor en zijn zichtbaar vanuit het omringend stedelijk weefsel. Een stadspark is een onlosmakelijk deel van de stad. In een stadspark is het net als op pleinen steeds goed toeven maar bij tijd en wijlen is er ruimte voor een concentratie van stedelijk leven. Het verschil met een plein is dat er in een stadspark sprake is van een groen decor.

Het groene imago van Haarlem wordt in belangrijke mate bepaald door de Hout, feitelijk slechts het noordelijke deel van de zogenaamde Klein Hout dat verder bestaat uit een hertenkamp en een dicht bosgedeelte aan de zuidzijde. Aan vrijwel alle zijden wordt de Hout begrensd door drukke wegen. De nabije ligging van het Spaarne is op geen enkele wijze voelbaar. De Hout zelf is een fraai stadsbos met prachtige verborgen kleinoden dat aan de noordzijde krampachtig probeert een park te zijn. De verdere inrichting is armoedig. Het verloop van de paden is vervaagd en sluit slecht aan op de omgeving. Uitgangspunt bij de ruimtelijke ontwikkeling is de Hout te splitsen in een stadspark en een stadsbos. Het stadspark sluit direct aan op de binnenstad; de Kleine Hout in het meest noordelijk deel van het plangebied is hier onderdeel van. De hertenkamp is meer een geïntegreerd onderdeel van het park. Het zuidelijk bosgedeelte kan getransformeerd worden tot een open parkgebied waardoor er van noord naar zuid een geheel ontstaat. Momenteel is gestart met het opstellen van een nieuwe toekomstvisie voor de Haarlemmerhout. Omdat dit nog in een pril stadium is zal het bestemmingsplan de huidige situatie van het park vastleggen.

Archeologie

Met de goedkeuring van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de verregaande decentralisatie van verantwoordelijkheden naar gemeentelijk niveau is het, gezien het rijke bodemarchief van Haarlem, niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk een degelijk archeologiebeleid te voeren.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische

instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen worden op dit moment, met de intentie om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief, in een beleidsnota archeologie, een bijbehorende beleidskaart en in een verordening Monumenten en Archeologie vastgelegd.

De resultaten worden in de volgende fase van dit bestemmingsplan verwerkt.

3.3 Samenvatting beleidsuitgangspunten

Samengevat zijn voor het plangebied Haarlem Zuid de volgende beleidsuitgangspunten van belang voor het bestemmingsplan:

- Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod en het vernieuwen van de woningvoorraad;
- De beschikbare ruimte intensiever gebruiken door meer te richten op functiemenging en de relatie tussen de binnenstad en de Haarlemmerhout te versterken;
- Verbeteren van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen en de speelvoorzieningen voor jonge kinderen uitbreiden;
- Het stimuleren van waterrecreatie en het toegankelijker maken van het stedelijk groen;
- De langzaamverkeersroute richting de kust verbeteren door een fietsroute te creëren van het oostelijk deel van het plangebied door de villawijken richting in aansluiting op de fietsbrug over de Leidsevaart;
- Het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte). De natuurbeleving en recreatie in het park verbeteren;
- Het water bij het stedelijk leven in de stad te betrekken en de beeldkwaliteit van de Spaarneoever beschermen.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied Haarlem Zuid, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken (zie bijlage 2 Milieu onderzoek). Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: milieuzoneringen, geluid, bodem, water, luchtkwaliteit, natuurwaarden, MER, archeologie, cultuurhistorie, duurzaamheid en energie, vliegverkeer, externe veiligheid en overige 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 Haarlem Zuid is sprake van vier 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 (o.a. Fonteinlaan en Wagenweg). De nadruk ligt op de werkfunctie, menging met de woonfunctie is mogelijk en 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, het woongebied wordt getypeerd als 'Laagbouw in lage dichtheden'. Hier wordt uitgegaan van een maximaal toegestane bedrijfscategorie B (indien het bestemmingsplan die bedrijvigheid althans toelaat).
- Een deel van het gebied is aangemerkt als 'Stadspark'. In het park zijn geen bedrijven toegestaan behalve de reeds aanwezige recreatieve voorzieningen zoals het hertenkamp en een pannenkoekenhuis.
- Het sportcomplex is getypeerd als 'Dagrecreatie Sportterrein'. Op het sportterrein zijn recreatiegebonden bedrijven toegestaan.

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 50 km/h 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.

Betreffende verkeerslawaaï valt het plangebied buiten de wettelijke geluidszone voor autosnelwegen. Wel valt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van een aantal 50 km/h wegen. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor 2 baans 50 km/h wegen een geluidszone van 200 meter. Hierdoor ligt het plangebied binnen de geluidzones van de Dreef, Fonteinlaan, Zuiderhoutlaan, Spanjaardslaan en Wagenweg. Dit wil niet zeggen dat alle woningen binnen de geluidszones ook een hoge geluidsbelasting vanwege deze wegen ondervinden. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB(A) voor nieuwe woningen en van 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. De overige wegen in het plangebied zijn 30 km/h 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.

Het plangebied valt buiten de geluidzones voor industrielawaaï, spoorweglawaaï en de geluidszones van Schiphol (zie verder paragraaf 4.11 “Vliegverkeer”) waardoor verder onderzoek niet aan de orde is.

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 Haarlem Zuid gaat uit van de bestaande situatie. Bij eventuele sloop/nieuwbouw is in ieder geval een historisch bodemonderzoek naar de 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

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk.

Watertoets

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke impact van het voorgenomen plan voor het waterbeheer van belang. De Nota Ruimte beschrijft in paragraaf 3.2 de uitgangspunten voor het ruimtelijk waterbeleid en de instrumenten, waaronder de watertoets. De watertoets is sedert 1 november 2003 via een regeling in het Bro 1985 wettelijk verplicht voor ruimtelijke planvormen. Het Bro 2008 sluit bij die regeling aan (Art. 3.1.6 b).

De onderstaande tekst is in overleg met het Hoogheemraadschap opgesteld. In paragraaf 6.2 van de toelichting zijn de uitkomsten van het overleg in het kader van de watertoets beschreven.

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 het Spaarne, de Crayenestersingel, twee vijvers in de villawijken en een smalle sloot om de hertenkamp. 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 wordt bepaald door invloeden vanuit de regio/achterland (bijvoorbeeld de bollenteelt) en stedelijke factoren (bijvoorbeeld riooloverstorten, diffuse bronnen, verontreinigde waterboezems). De Crayenestersingel, de twee vijvers en de smalle sloot in het park hebben tevens een bergingsfunctie voor het hemelwater, een ecologische en esthetische functie.

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 Haarlem Zuid is reeds deels drainage aanwezig. In 2008 wordt door het bestuur van de Gemeente Haarlem het Gemeentelijk Grondwaterplan (GGP) vastgesteld. Conform het GGP en drainageplannen zal voor het gehele plangebied drainage onder de weg aangelegd worden.

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.

Zolang voor 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 uitdroging 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 Haarlem Zuid 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 dat 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 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. In het bestemmingsplan Haarlem Zuid 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 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.

Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland, een vergunning worden aangevraagd op grond van de Keur en in sommige gevallen op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden gemeld.

Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net).

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 dichter bij de wegrand ligt.

De Fonteinlaan, Zuiderhoutlaan, Spanjaardslaan en de Wagenweg doorkruisen het plangebied. Voor deze wegen is getoetst aan de Wet milieubeheer. Uit de resultaten van de berekening (zie bijlage 2 Milieu onderzoek) 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 Haarlem Zuid 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 digitale 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 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.

Vleermuissoorten en ook de 'vaste verblijfslocaties' van vogelsoorten zijn strikt beschermd. Bij soortnaam noemen van wettelijk beschermde soorten en ook soorten, die extra aandacht vragen ivm de zorgplicht. Soorten die i.v.m. de algemene soortplicht moeten worden genoemd zijn de aanwezige Rode lijstsoorten, unieke soorten voor Haarlem en soorten met een dragerfunctie voor de natuurwaarden soorten.

Het bestemmingsplangebied ligt in het kilometerhokken 103; 486 en deels binnen de kilometerhokken 102; 486 en 103-487. Het Natuurloket geeft voor dit gebied aan dat er 7 vaatplantsoorten, 4 zoogdierensoort, 31 broedvogelsoorten, 24 watervogelsoorten en 2 amfibieënsoorten 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 6 Vaatplantsoorten en 8 Paddestoelensoorten, 4 Broedvogelsoorten en 1 Korstmossensoort op de zogenaamde 'Rode Lijst' staan.

Het bestemmingsplan Haarlem Zuid 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 geïnventariseerd moeten worden of vleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en fauna wet 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 voortplantingslocaties, 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 Haarlem Zuid 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 nieuwbouwproject 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 Haarlem Zuid is conserverend van aard. Het bestemmingsplan is niet aan te merken als een ruimtelijk plan voor nieuwbouwprojecten 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. Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Zo'n 5600 jaar geleden ontstonden, evenwijdig aan de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. 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 strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Later, vanaf circa 4000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verrezen er grote boerderijen. Op deze plek onstond 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 belangrijke noord-zuid verbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, kreeg in 1245 stadsrechten. Het ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm archeologische landschappen, opgebouwd uit diverse bodemlagen. Van tijd tot tijd komen deze lagen bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

Uit de door de provincie Noord-Holland opgestelde Cultuur Historische Waardenkaart blijkt dat het bestemmingsplangebied Haarlem Zuid op een strook langs de oever van het Spaarne na, weergegeven is als "archeologische vlakken van waarde". In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangegeven dat in het archeologisch vlak met waarde verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Aansluiting met ruimtelijke ordening is een voorwaarde om adequaat en op tijd in te kunnen spelen op bouwontwikkelingen in de stad en verlies van waardevol bodemarchief te voorkomen. Hiervoor is de gemeente Haarlem een archeologische verwachtingskaart voor de gehele stad aan het ontwikkelen. Met deze kaart geeft het gemeentebestuur aan in welke gebieden grondroerende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) bepaalt dat de

gemeente in de voorbereidingsfase van een bestemmingsplan een inventarisatie naar (verwachte) archeologische waarden uit laat voeren. In het bestemmingsplan stelt de gemeente vervolgens voorwaarden aan het uitvoeren van bodemroerende activiteiten voor die gebieden waarvan in de inventarisatie is vastgesteld dat ze (potentieel) archeologisch waardevol zijn. Hiermee wordt bereikt dat naast andere belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt.

Verder bepaalt artikel 41a van de Monumentenwet dat projecten kleiner dan 100 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende oppervlakte vaststellen. Het is voor de wetgever immers onmogelijk om voor iedere gemeente een passende maatgeving te verschaffen. Haarlem heeft een archeologische ondergrond die qua archeologische waarde sterk uiteenloopt. Daarom is het noodzakelijk de in artikel 41a gestelde oppervlaktebepaling te nuanceren. Zo krijgen de archeologisch zeer waardevolle gebieden een strenger regime en de archeologisch wat minder waardevolle gebieden een ruimer regime. Gevolg is dat een groot gedeelte van het Haarlems grondoppervlak een veel grotere vrijstelling van archeologisch onderzoek heeft gekregen en dat voor een klein gedeelte ervan een strenger regime is bepaald. Door deze nuancering is de archeologische wet- en regelgeving zo hanteerbaar mogelijk gemaakt.

De archeologisch waardevolle gebieden op de ABH zullen in bestemmingsplannen worden opgenomen met de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

De beleidskaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'archeologisch waardevol gebied'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om een ontheffing op het bestemmingsplan aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een sloopvergunning;
- een ontheffing van het bestemmingsplan.

Het plangebied heeft 2 categorieën met bijbehorende regimes (zie paragraaf 5.2).

Monumenten

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 15 Rijksmonumenten aanwezig.

Tevens zijn er 650 bomen in het plangebied aanwezig, waarvan ca. 60 de status van monumentale boom hebben (zie onderstaande afbeelding). Het behoud van deze bomen is in andere regelgeving voldoende gewaarborgd, namelijk in de bomenverordening gekoppeld aan de kapvergunning. De meeste bomen staan in het Rijksmonument de Haarlemmerhout. In het bestemmingsplan zal het complex de Hout extra beschermd worden.



Afbeelding 5: 650 bomen in de Haarlemmerhout.

4.9 Cultuurhistorie

De provincie toetst de bestemmingsplannen o.a. 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 zich 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 de thema's bouwkunde en historische geografie, voor het plangebied Haarlem Zuid, verkend welke beperkingen er vanuit deze onderwerpen gelden voor het bestemmingsplan. Archeologie is in paragraaf 4.9 al beschreven.

Bouwkunde

Bijna het volledige gebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland aangewezen als "Bouwkundige vlakken van zeer hoge waarde" (met uitzondering van het sportcomplex en de daaronder gelegen woningen). In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt genoemd dat het gaat om een villawijk met een historische stedenbouwkundige structuur, zoals ontstaan in de periode begin 20ste eeuw. Als motivering wordt aangedragen dat het gaat om een Toekomstig Rijksbeschermd stadsgezicht. Tevens is voor de Haarlemmerhout aangegeven dat het een zeer waardevolle historische stedenbouwkundige structuur heeft dat in de 13e eeuw is ontstaan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de waardevolle stedenbouwkundige structuur van het plangebied.

Historische geografie

De Haarlemmerhout is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland weergegeven als "historische geografie vlakken van hoge waarde". In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt genoemd dat het park een restant is van een oud bosgebied dat hier al van nature gelegen is.

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 streefqualiteit. 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.

In dit bestemmingsplan zijn de waterhuiskundige doelstellingen opgenomen (zie paragraaf 4.5) en is de waterbeheerder bij de planvoorbereiding betrokken (zie paragraaf 6.2).

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 (streefkwaliteit).

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 beperkingsgebied 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 90 tot 145 meter, alsmede beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In het plangebied bevinden zich geen vogelaantrekkende bestemmingen of vogelaantrekkende gebouwen. Evenmin komen in het plangebied bouwwerken of gebouwen voor, of worden deze mogelijk gemaakt, die de maximale bouwhoogte van 90 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 Haarlem Zuid 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. Tevens ligt het plangebied niet in de nabijheid van een gevaarlijke stoffenroute over weg of water. Er gelden in dit licht geen belemmeringen voor het toestaan van gevoelige functies in het bestemmingsplan.

4.13 Kabels en leidingen

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

Door dit plangebied loopt van Noord naar Zuid een drinkwatertransportleiding van gemeente Amsterdam. Gezien het belang van de leiding is een dubbelbestemming "Leiding - Leidingstrook" opgenomen in de regels en tevens is de strook op de verbeelding weergegeven. Er zijn geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5 PLANBESCHRIJVING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de beleidsuitgangspunten en beperkingen beschreven. Deze beleidsuitgangspunten zijn in de voorschriften vervat en op de verbeelding 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 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 verkeers en verblijfsdoeleinden en groenbestemming;
- Beroepsactiviteiten aan huis mogelijk maken binnen de woonbestemming;
- Het versterken van de relatie tussen stad en park door de hoogwaardige recreatieve voorzieningen en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden;
- Het aanwezige groen in het plangebied als groenvoorziening bestemmen.

Ruimtelijke kwaliteit Haarlemmerhout

Bij het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit gaat het naast het beschermen van de bebouwing om het vastleggen van de ruimtelijke structuur van het Rijksmonument Haarlemmerhout en de structuur van de groene openbare ruimte in de villawijken. Voor het beschrijven en vastleggen van deze ruimtelijke structuur heeft dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter.

In het park zijn de structuur bepalende elementen zoals de waterlopen, zichtlijnen, de kinderboerderij en de hertenkamp met aparte aanduiding op de waarderingskaart weergegeven.

Het Pannekoekenhuisje

Er zijn initiatieven binnengekomen om de ondersteunende horecafunctie in het park, Het Pannekoekenhuisje, te versterken. De gemeente zal medewerking verlenen aan een initiatief, als het bouwplan gaat passen binnen de nieuw gestelde kaders. Zie paragraaf 5.2 "Artikel 6 Groen 1" van de Toelichting en Artikel 6 "Groen 1" van de Planregels voor de kaders.

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 Haarlem Zuid 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 regel

De regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn volgens de systematiek van SVBP2008 ingedeeld. In het eerste onderdeel worden inleidende regels genoemd. Het gaat om begripsbepalingen en de wijze van meten en berekenen. In het tweede onderdeel Bestemmingsregels zijn de regels 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 een aantal dubbelbestemmingen en aanvullende regelingen en beperkingen, bijvoorbeeld Cultuurhistorische waarde, Waterkering en aanlegvergunningstelsel 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 verbeelding wordt in de regels een afzonderlijk artikel opgenomen met daarin de bepalingen behorende bij die bestemming. Bestemmingsvarianten worden zoveel mogelijk in aparte artikelen opgenomen.

Voor variaties in bouwregels 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

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

ARTIKEL 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven.

ARTIKEL 3 Bedrijf- Nutsvoorziening (B-NV)

Deze bestemming is bedoeld voor alle bestaande nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes.

In lid 1 is aangegeven welke vormen van gebruik zijn toegestaan.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden.

Het orde 2 pand waarover in sublid 1 onder c wordt gesproken, heeft betrekking op de nutsvoorziening aan de Kleine Houtweg.

ARTIKEL 4 Gemengd (GD)

Deze bestemming is bedoeld voor de panden binnen Haarlem Zuid waar niet-woonfuncties op de begane grond zijn gerealiseerd en voor panden waar niet-woonfuncties al op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan (zie sub a. tot en met i).

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden. Voor orde 1 en orde 2 panden is bepaald dat de bestaande goot- en bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven. De bestaande hoogtes van deze panden zijn op

de verbeelding overgenomen. Voor orde 3 panden is een maximum goot- en bouwhoogte vastgesteld.

Verder geldt dat boven de goothoogte een kapverplichting is opgenomen. Dit in verband met het behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

Tevens is een regeling voor dakkapellen opgenomen. Deze zijn uitsluitend bij orde 3 en nieuwbouwpanden toegestaan. Om de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied te behouden is gekozen om dakkapellen uitsluitend in de dakhelling van een zijdakvlak of een achterdakvlak toe te staan.

Verder is onder lid 3 een binnenplanse ontheffing toegestaan voor orde 3 en nieuwbouwpanden ten behoeve van de verhoging van de op de verbeelding aangegeven goothoogte.

ARTIKEL 5 Gemengd 4 (GD 4)

Deze bestemming is bedoeld voor panden waar zowel wonen als maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Dit geldt dus 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").

De functies, toegestaan op de begane grond zijn eveneens toegestaan op overige verdiepingen, uitgezonderd de parkeervoorzieningen op de begane grond.

Tevens is een dakkapellenregeling opgenomen en een ontheffing van de goothoogte bij orde 3 en nieuwbouwpanden.

ARTIKEL 6 Groen 1

De gronden met de bestemming Groen 1 zijn bedoeld voor de functies park, plantsoen, bos, groenvoorziening en speelvoorzieningen. Het park de Haarlemmerhout heeft als Rijksmonument een bijzondere status. In de regels zijn onder andere bepalingen opgenomen ter bescherming van het park De Haarlemmerhout als "complex". Bepaald is onder meer dat de op de kaart weergegeven zichtlijnen vrij moeten worden gehouden van bebouwing.

Paden:

De padenstructuur in het park is in de huidige situatie niet optimaal, onder meer doordat de paden niet goed op elkaar aansluiten en doordat het in het oorspronkelijk ontwerp beoogde vloeiende verloop van de paden is verstoord. In dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie van de loop van de paden niet specifiek opgenomen. Oppervlakte verharding kan tevens een verstorend effect hebben op de groene structuur van het park. Voor de aanleg van fiets- en voetpaden is daarom een aanlegvergunning verplicht.

Bouwkundige elementen/voorzieningen:

Alle bestaande gebouwen blijven binnen de groenbestemming behouden. Uitgangspunt is dat het bestaand bebouwd oppervlak niet toeneemt. Het realiseren van nieuwe gebouwen in het park is niet wenselijk. De gebouwen zijn daarom door middel van bouwvlakken weergegeven. Buiten de bouwvlakken mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Het aanwezige gebouwtje in het vlak met de nadere aanduiding "Horeca 1" wordt eventueel vernieuwd. Hier geldt als randvoorwaarde dat het bestaand bebouwd oppervlak slechts in geringe mate mag toenemen, met inachtneming van de bestaande goot- en bouwhoogte van het gebouwtje. Behoudens de horecavoorziening worden geen nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt binnen deze bestemming. De bestaande bebouwing is gedetailleerd op de kaart weergegeven middels een nadere aanduiding "Kinderboerderij", "Horeca van categorie 1" en "specifieke vorm van recreatie-midgetbaan". Binnen de nadere aanduiding kinderboerderij zijn de aanwezige gebouwtjes met een bouwvlak op de kaart aangegeven. De overige gronden zijn geschikt voor dierenweide.

Het Pannekoekenhuisje heeft de aanduiding "Horeca van categorie 1". Het Pannekoekenhuisje wordt wellicht in de toekomst vernieuwd, waardoor de ondersteunende horecafunctie van het park versterkt wordt. Ook zijn meer mogelijkheden voor een terras wenselijk. Omdat de exacte situering van het pannekoekenhuisje en het terras nu nog niet vaststaat, is binnen de betreffende aanduiding alleen het bestaande bouwvlak aangegeven. Wel is er in de regel behorend bij de aanduiding een ontheffingsmogelijkheid opgenomen tot een maximum vloeroppervlak van 150 m² bvo. Dit maakt een kleine uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk.

Bos/bomen:

De bossages en bomen in het park hebben verschillende functies. Ze omlijsten de uitzichten en zorgen ervoor dat de randen van het park niet overal zichtbaar zijn. Tevens zorgen zij voor de in het landschap zo belangrijke variatie tussen open en gesloten, en licht en donker. Uitgangspunt is dat bij renovatie van het park de bestaande beeldbepalende bomen blijven staan. Als uitzondering geldt dat bomen kunnen worden verplaatst om zichtlijnen te herstellen.

Zichtlijnen:

In het plangebied zijn enkele belangrijke zichtlijnen te onderkennen. Voor het behoud c.q. versterken van de ruimtelijke kwaliteit is het van groot belang dat in deze zichtlijnen niet wordt gebouwd of hoge bomen of struiken worden geplant zodat de ruimtelijke relaties tussen de verschillende delen van het plangebied en daarnaast tussen het park en de aangrenzende villawijken in stand blijven c.q. worden gerealiseerd. Deze zichtlijnen staan daarom aangegeven op de verbeelding als 'specifieke bouwaanduiding bebouwing uitgesloten'. In de regels van de bestemmingen is bepaald dat ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding geen bebouwing, hoge beplanting of andere zichtonderbrekingen mogen worden gerealiseerd.

In lid 1 van de regel is bepaald welk gebruik is toegestaan, zoals groenvoorzieningen, park, plantsoen, bos, een kinderboerderij, water en oevervoorzieningen. Ook is gebruik ten behoeve van tijdelijke evenementen toegestaan. Uit recente jurisprudentie volgt dat dergelijke evenementen, hoewel deze van tijdelijke aard zijn (zoals Bevrijdingspop), ook een basis moeten hebben in het bestemmingsplan. Benadrukt moet worden dat dit bestemmingsplan alleen het planologische toetsingskader voor evenementen vormt. De algemene plaatselijke verordening (APV) fungeert als een meer concreet toetsingskader en sturingsinstrument.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels van toepassing zijn.

In lid 3 is bepaald dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het uitbreiden van de horecavoorziening binnen het aangegeven bestemmingsvlak. Alvorens over te gaan tot de verlening van ontheffing winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten. Tevens dient deskundig advies betreffende groen en stedenbouwkundige aspecten overwogen te worden.

De ruimtelijke kwaliteit van het park wordt verder gewaarborgd door een aanlegvergunningstelsel. Dit stelsel is bedoeld om te voorkomen dat de Haarlemmerhout (teveel) wordt gebruikt voor de aanleg van kabels en leidingen. De aanleg van kabels en leidingen is niet wenselijk, onder meer gezien de (graaf-)werkzaamheden die dit met zich meebrengt. Tevens dient het aanlegvergunningstelsel ter voorkoming van de aanleg van fiets- en/of voetpaden. Ook andere graafwerkzaamheden kunnen een verstorend effect hebben op de structuur van het groengebied. De structuur van het groengebied blijft met deze aanlegvergunningstelsel gewaarborgd.

ARTIKEL 7 Groen 2

Deze bestemming is bedoeld voor de openbare groenvoorzieningen binnen Haarlem Zuid, met uitzondering van het park. In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan, zoals groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en water, oevervoorzieningen en bruggen.

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

De groenstructuur onder deze bestemming is, zoals geregeld onder de bestemming Groen 1, tevens beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

ARTIKEL 8 Maatschappelijk

Bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als Maatschappelijk. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan.

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 regels is gedefinieerd wat onder "maatschappelijke voorzieningen" moet worden verstaan. Het gaat onder meer om scholen, sociaal medische zorginstellingen en culturele voorzieningen.

In lid 2 zijn de bouwregels beschreven. Gebouwen mogen alleen binnen de op de verbeelding 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 1 onder b is een ruimere bouwregeling opgenomen met een bebouwingspercentage, onder c is een bouwregeling opgenomen voor orde 1 en orde 2 panden, onder d is een bouwregeling opgenomen voor orde 3 of nieuwbouw panden. Deze regelingen zijn onder meer 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.

Een bouwregeling voor dakkapellen en een ontheffing voor het verhogen van goothoogten van orde 3 en nieuwbouwpanden is ook onder deze bestemming opgenomen.

ARTIKEL 9 Sport

Het Sportcomplex Emauslaan ten zuiden van de Spanjaardslaan is bestemd als 'Sport'. Op de kaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen alle bebouwing moet worden geconcentreerd. Buiten het bebouwingsvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de voor dat perceel aangegeven bestemming worden opgericht en gebruikt.

Deze bestemming is bedoeld voor alle sportvelden met bijbehorende voorzieningen, zoals kleedkamers, bergingen en dugouts. In lid 1 is aangegeven welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Tevens is voorzien in de aan Sport ondergeschikte en daarmee verbonden horeca en detailhandelactiviteiten tot 20 % van het totale bruto vloeroppervlakte. Hierbij kan gedacht worden aan sportkantine, cafébar enz.

De aan de hoofdbestemming ondergeschikte maatschappelijke activiteiten zoals kinderopvang, hebben, weliswaar tot een maximum bvo, ook een plaats gekregen als toegestane functie onder deze bestemming.

Verder zijn parkeervoorzieningen onder de bestemming Sport toegestaan.

Onder lid 2 zijn onder meer de hoogtes van ballenvangers en lichtmasten vastgelegd.

ARTIKEL 10 Tuin 1

De in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij

woningen en gemengd, worden deels bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Uitzondering hierop vormen de bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin- bijgebouwen'. Deze beperking is bedoeld om de openheid en het groen binnen het plangebied te behouden. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen en in de binnentuinen van het Tuinwijkcomplex. 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 bestaande parkeervoorzieningen in de voortuinen zijn specifiek op de kaart aangegeven als 'garage'.

ARTIKEL 11 Tuin 2

De in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden 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. Tevens mag de grond gebruikt worden voor parkeren ten dienste van de bestemming in het hoofdgebouw.

In lid 2 zijn de bouwregels opgenomen.

In sublid 2 zijn diverse bouwmaten aangegeven voor bouwwerken binnen de bestemming Tuin 2. Het gaat hier om bestaande gebouwen (aan- en uitbouwen en losstaande gebouwen). Voor deze gebouwen gelden de maxima zoals in de regels 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 vol gebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen. In de regels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen.

In lid 3 is bepaald dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen voor het realiseren van een zwembad in de bestemming tuin. De royale omvang van de tuinen binnen het plangebied staat een dergelijke voorziening toe.

ARTIKEL 12 Tuin 3

De bij de bestemming wonen dan wel de bestemming Gemengde doeleinden of Bedrijf- nutsvoorzieningen behorende gronden, die geheel bebouwd mogen worden, zijn bestemd als Tuin 3. Deze gronden zijn in de huidige situatie nagenoeg geheel volgebouwd. Binnen deze bestemming is toegestaan aan- en uitbouwen te realiseren, alsmede bijgebouwen en andere bouwwerken.

ARTIKEL 13 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeer.

De grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Groen 2; 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. ondergrondse nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken.

In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan. De bestaande bruggen hebben eveneens deze bestemming, en zijn met een nadere aanduiding op de verbeelding weergegeven. Ter plaatse van deze nadere aanduiding is ook water (zoals bedoeld in het artikel "Water") toegestaan. Ook is gebruik ten behoeve van tijdelijke evenementen toegestaan. Uit recente jurisprudentie volgt dat dergelijke evenementen, hoewel deze van tijdelijke aard zijn (zoals Bevrijdingspop), ook een basis moeten hebben in het bestemmingsplan. Benadrukt moet worden dat dit bestemmingsplan alleen het planologische toetsingskader voor evenementen vormt. De algemene plaatselijke verordening (APV) fungeert als een meer concreet toetsingskader en sturingsinstrument.

In lid 2 zijn de bouwregels opgenomen. In sublid 1 is bepaald dat binnen deze bestemming alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om straatverlichting en straatmeubilair.

ARTIKEL 14 Water

Deze bestemming is bedoeld voor het bestaande oppervlaktewater in Haarlem Zuid. 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 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 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. 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 met 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.

De met de hoofdbestemming strijdige gebruik is onder lid 3 geregeld.

ARTIKEL 15 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 Haarlem Zuid 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, inbandige parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond en "huisgebonden beroep" toegestaan. Dit begrip is gedefinieerd in artikel 1 van de regels.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden.

In sublid 1 onder c is een regeling opgenomen waaruit blijkt dat de bestaande goothoogte en bouwhoogte voor orde 1 en orde 2 panden gehandhaafd dient te worden.

In sublid 1 onder d en e is een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen 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 1 onder f is een kapverplichting opgenomen, tenzij minimale en maximale goot- én minimale en maximale bouwhoogte geldt. Dit in verband met het behoud de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

Verder is ten behoeve van extra ruimte de mogelijkheid geboden om dakkapellen te realiseren, dit uitsluitend in de dakhelling van een zijdakvlak of een achterdakvlak van orde 3 en nieuwbouwpanden.

Een eventuele verhoging van de goot van orde 3 en nieuwbouwpanden is, onder voorwaarden toegestaan door middel van een binnenplanse ontheffing.

ARTIKEL 16 Dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook (L-L)

In dit bestemmingsplan loopt de drinkwatertransportleiding van de gemeente Amsterdam. Deze leiding is op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming Leiding- Leidingstrook. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd, uitgezonderd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming. Voor bepaalde werken/ werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

ARTIKEL 17 Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (WR-A)

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie door middel van het opnemen van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de concept beleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels de verschillende categorieën.

Categorie 3

Op de strandwallen en de zandopduikingen in de gemeente Haarlem, kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de prehistorie worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap geschikt geweest voor bewoning.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/ of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 4

Categorie 4 betreft de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Ook de strandvlakte westelijk van de op een na oudste strandwal (o.m. de Leidsebuurt) valt binnen deze categorie. Archeologische vondsten hebben hier aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid.

Om die reden is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/ of sloopvergunning bij bodemstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

ARTIKEL 18 Antidubbeltelregel

Dit artikel regelt hoe voorkomen kan worden dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

ARTIKEL 19 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 Haarlem Zuid. Hierin is bepaald dat, rekening moet worden gehouden met de waardevolle kenmerken van Haarlem Zuid zoals aangegeven op de bij de verbeelding behorende waarderingskaart bij het verlenen van ontheffing.

ARTIKEL 20 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 regels 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.

Bijlage 1 Bedrijvenlijst.

In de bijlage van de regels is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksregels onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, etc.) 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 regels 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 van de regels 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 verbeelding

Bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebauwingsgrenzen en in de regels bebauwingsregelingen aangegeven. De bebauwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen zijn de bestaande bebauwingsgrenzen overgenomen. 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 en het park opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de afzonderlijke panden met de waardering van de stedenbouwkundige structuur (Zie bijlage 3 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. Het gestelde geldt niet rechtstreeks als toetsingskader voor bouwvergunningen. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen bij de betreffende hoofdbestemmingen. De waarderingskaart vormt juridisch onderdeel van de verbeelding. De waarderingskaart is door middel van een indeling in drie verschillende orden, ensembles en seriebouw gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels. Zo is bijvoorbeeld voor orde drie panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de maximale goothoogte is vastgelegd op de verbeelding.

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

De waardering is hieronder verder uitgewerkt:

Stedenbouwkundige waardering

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

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

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

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

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

Objectwaardering (waardering van afzonderlijke panden)

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.

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 waarderingskaart. Dit zijn plekken in de historische gevelwand of in de historisch stedenbouwkundige plattegrond die tijdens het opstellen van het bestemmingsplan onbebouwd zijn. Bebouwing van deze plekken draagt bij aan herstel van de karakteristiek van het stadsbeeld. Daarom zijn voor deze locaties

de mogelijkheden voor bebouwing vastgelegd op de verbeelding en de planregels.

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 waarderingskaart" zijn de Rijksmonumenten in het plangebied Haarlem Zuid opgenomen. Aangewezen Gemeentelijke en Rijksmonumenten worden op de waarderingskaart 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 verbeelding 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 regels 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 van die bovenwoning een buitenruimte te creëren. Overigens gelden er privaatrechtelijke regels met betrekking tot de aan te houden afstand tot perceels- en erfgrenzen in geval van aanleg van een dakterras.

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 verbeelding. 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 Haarlem Zuid 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 verbeelding 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 verbeelding. 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 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. 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 Zuiderhout & Vredenhof een belangrijke steen bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan.

In het kader van de participatie met de wijkraad is het concept ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan de wijkraad Zuiderhout & Vredenhof verzonden. Gedurende een periode van 7 weken, van 7 mei 2008 tot en met 25 juni 2008, was het voor de wijkraad mogelijk om een schriftelijke reactie te geven.

Op 25 juni 2008 is de schriftelijke reactie van de wijkraad Zuiderhout & Vredenhof ontvangen. De schriftelijke reactie is als bijlage 4 bijgevoegd. In bijlage 5 worden de onderdelen van de schriftelijke reactie kort samengevat, waarna *cursief* de beantwoording van de gemeente volgt.

6.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het pré advies Watertoets heeft Rijnland d.d. 22 februari 2008 per mail de volgende opmerkingen gegeven. *Cursief* de reactie van de gemeente.

- Op blz. 31 staat dat het water van het Spaarne behoort bij het boezemstelsel van het hoogheemraadschap van Rijnland. Maar naast het Spaarne behoort al het water binnen dit plangebied tot het boezemstelsel van Rijnland.

Naar aanleiding van bovenstaande reacties is de toelichting aangepast.

- Op blz. 32 staat dat er een waterkering aanwezig is langs de oever van het Spaarne. Dit is echter niet het geval. Het achterland bij het Spaarne is boezemland en derhalve is er geen waterkering. Gevolg Artikel 15 Waterkering is niet nodig.

Naar aanleiding van de reactie zijn Artikel 15 Waterkering uit de planregels en de paragraaf Waterkering in de toelichting verwijderd.

- Artikel 13 Water begint met ; “Deze bestemming is bedoeld voor het bestaande oppervlaktewater in Haarlem Zuid. Het gaat dus om het Spaarne en de Crayenstersingel.” Het gaat echter om al het oppervlaktewater binnen het plangebied. Zo staat het ook aangegeven op de verbeelding.

Naar aanleiding van bovenstaande reacties is de toelichting aangepast.

- Artikel water
Voor werken op, onder en nabij watergangen is een ontheffing van de keur nodig. Hiervoor dient dus altijd een advies c.q. vergunning bij het hoogheemraadschap van Rijnland te worden aangevraagd.
Deze opmerking kan in het plan komen i.p.v. de uitgebreide opmerkingen over steigers.

Naar aanleiding van bovenstaande reacties is de toelichting aangepast.

- Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Deze opmerking zien we graag in de plannen opgenomen.

Naar aanleiding van de reactie hebben wij in de Waterparagraaf de bovenstaande compensatieregeling opgenomen onder het kopje Compensatieregeling.

6.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Connexxion, Postbus 3048, 2001 DA Haarlem
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. G. van Oudhaarlem, Riviervismarkt 7, 2011 HJ Haarlem
- Kamer van Koophandel Amsterdam, afdeling Regiostimulering, Postbus 2852, 1000 CW Amsterdam
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH

Haarlem

- Luchtverkeersleiding Nederland , t.a.v. Liason Office, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven-Schiphol
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Postbus 20101, 2500EC Den Haag
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Sector Vergunningen, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam,
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
- Veiligheidsbureau Kennemerland, Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Connexxion
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West
- Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem
- MKB
- Milieufederatie Noord-Holland
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West
- NUON N.V.
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, directie Noord-Holland
- Recreatie Noord-Holland NV

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

- Kamer van Koophandel Amsterdam
- NV Nederlandse Spoorwegen
- Provincie Noord-Holland
- ProRail, afdeling MJB

- Veiligheidsbureau Kennermerland

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Gasunie West
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- VROM-inspectie regio Noord-West
- VAC Haarlem
- Waternet
- Luchtverkeersleiding Nederland

In bijlage 7 zijn de artikel 3.1.1 Bro reacties toegevoegd. In bijlage 8 volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van karakter en er zijn geen grote ingrepen voorzien die het opstellen van een grondexploitatieberekening rechtvaardigen. Waar ingrepen in het openbare gebied noodzakelijk zijn, zullen deze worden gefinancierd uit algemene middelen cq investeringsplan. Uit dien hoofde kan worden vermeld dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro).

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 regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. 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.

Haarlem Zuid is een plangebied deels binnen het Beschermd Stadsgezicht, hetgeen impliceert dat zeer bepalend is voor de prioriteitsstelling bij de beoordeling van de overtreding of deze overtreding vanaf de openbare weg zichtbaar is. In dat geval is sprake van een verhoogde prioriteit.

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 RUIMTELIJK BELEID

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimte vragende 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.

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).

Water

Een goede waterkwaliteit vinden we belangrijk in Nederland. Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Daarom is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Die moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten.

De KRW heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;

2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het beleid van de kaderrichtlijn wordt momenteel geïmplementeerd in de Waterwet (medio 2009).

Het nationale waterbeleid is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1988). De hoofddoelstelling van de NW4 luidt "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

In de NW4 wordt een integraal waterbeheer nagestreefd met meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu.

Ten aanzien van de watersystemen moet schade worden voorkomen, het goede worden behouden en zo mogelijk ruimte worden geschapen voor nieuwe kansen. Verder moet de veerkracht worden vergroot, waterconservering en waterbuffering worden bevorderd.

Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) ondertekend. Met de ondertekening van het NBW onderstreepten alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak.

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.

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.

Verkeer

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 onderlinge 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.

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.

Sport

In oktober 2007 is de beleidsbrief De kracht van sport (kamerstukken 30 234, nr. 13) aan de Tweede Kamer aangeboden. Deze beleidsbrief bevat de beleidsvoornemens van het kabinet op het gebied van sport, inclusief de aanwending van de extra middelen uit het coalitieakkoord. In de beleidsbrief wordt onder andere onderstaande prioriteit onderscheiden.

- De versterking van de sportverenigingen moet ervoor zorgen dat de verenigingen hun maatschappelijke functie beter kunnen vervullen. Bijvoorbeeld door het inzetten van sport voor het onderwijs, de naschoolse opvang en de wijk. Ook wil de regering het aantal brede scholen met sportaanbod in het basis- en voortgezet onderwijs uitbreiden zodat alle leerlingen dagelijks kunnen sporten.

Het kabinet steunt de sport vooral om de maatschappelijke waarden waaraan sport een bijdrage levert. De maatschappelijke functie maakt de sport gewild én

kansrijk voor het realiseren van belangrijke kabinetsdoelen: op het gebied van preventie en gezondheid, jeugdbeleid, onderwijs, waarden en normen, integratie, wijken, veiligheid en internationaal beleid.

Archeologie

Met het huidige tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden, is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlandse bodemarchief. Een accentverschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar een betere bescherming en inpassing van archeologische overblijfselen bij bouwprojecten is daarom essentieel. Dit is een van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese verdrag van Malta dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Het verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologische erfgoed in bodem en de inbedding daarvan in ruimtelijke ontwikkeling. In april 2000 heeft staatssecretaris Van der Ploeg een notitie naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij de eerste aanzet gaf tot de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving. Dit heeft geleid tot de herziening van de Monumentenwet 1988, verwoord in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden.

Een van de belangrijkste uitgangspunten is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is verantwoordelijk voor de kosten van het archeologische (voor)onderzoek.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in categorieën met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde (o.a. de beschermde monumenten). Complement op de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De IKAW geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

Vanuit de rijks- en provinciale overheid worden extra impulsen gegeven om het cultuurhistorisch en archeologisch potentieel beter te benutten. Opgraven dient alleen plaats te vinden indien behoud in situ, niet mogelijk blijkt te zijn. Daarnaast heeft versterking van de relatie archeologie en ruimtelijke ordening de aandacht, onder andere, door de mogelijkheid tot aanwijzing door de provincie van archeologiegevoelige gebieden (de zgn. attentiegebieden) binnen

en buiten de bebouwde kom.

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008, de Cultuurhistorische Regio-profielen, de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid, de Gedragslijn Compensatie en het Streekplan Noord-Holland-Noord.

Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines historische (steden)bouwkunde, historische geografie en archeologie een kaartlaag is samengesteld. Per kaartlaag zijn de waarden in drie graden van waardering aangeduid, voor zover deze waarden op het moment van vervaardiging van de kaart bekend en gewaardeerd waren. De terreinen van lage of zeer lage waarde werden reeds bij het samenstellen van de kaart uitgeselecteerd en zijn daarin niet opgenomen.

Van de op de archeologische kaartlaag aangegeven terreinen staat vast dat ze bescherming verdienen vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In de ruimtelijke afweging dient de gemeenteraad met deze terreinen in de ruimtelijke afweging rekening te houden. Deze kaart is echter geen beleidskaart en hij is per definitie onvolledig, omdat bij het samenstellen van de kaart het niet mogelijk bleek om ten behoeve daarvan aanvullend onderzoek te doen naar aanwezige nog onbekende archeologische vindplaatsen.

Milieu

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.

bijlage 2 MILIEU ONDERZOEK

Kwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 2 en 3.

In 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 bodemkwaliteitszones van het bestemmingsplangebied.

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. Voor zover bekend is ten behoeve van de verwarming van een flat aan de Prins Mauritslaan 2 een aantal ondergrondse brandstoftanks in gebruik. Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging vindt monitoring plaats. Tot op heden is bij de monitoring niet gebleken dat bodemverontreiniging is opgetreden.

In het gebied zijn geen bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken. In het verleden is wel een garagebedrijf geweest aan de Hildebrandlaan 2. Als gevolg van de garage is een bodemverontreiniging opgetreden. Deze bodemverontreiniging is in 2000 gesaneerd. Er is een restverontreiniging achtergebleven. Op deze restverontreiniging vindt monitoring plaats tot in ieder geval 2011. Uit de uitgevoerde monitoring blijkt niet dat de restverontreiniging negatieve effecten heeft op het freatisch grondwater.

Uit de overige bodemonderzoeken die uitgevoerd zijn in dit gebied zijn geen gevallen van verontreiniging naar voren gekomen. De aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Milieuzonering

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. In het gebied is een sportterrein en stadsnatuur gelegen (de Haarlemmerhout). Op het sportterrein zijn een aantal sportverenigingen gelegen die onder de recreatieve functie vallen voor dat gebied. Verder is in het park een kinderboerderij en een pannenkoekenhuis gelegen die ook recreatieve bestemmingen hebben.

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Haarlem Zuid is getypeerd als overwegend laagbouw in een lage dichtheid. Hierbij hoort een maximaal toegestane bedrijfscategorie van 2. Verder zijn stadspark "Haarlemmerhout" en een sportcomplex in het plangebied gelegen. In het park zijn geen bedrijven toegestaan behalve de reeds aanwezige recreatieve voorzieningen zoals het hertenkamp en een pannenkoekenhuis. Op het sportterrein zijn recreatiegebonden bedrijven toegestaan.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, 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 zoneringlijst. Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

Duurzaamheid

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

Algemeen

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over

weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

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

- het equivalente geluidniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
- het equivalente geluidniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB;
- 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. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidreducerende maatregelen als volgt:

1. bronmaatregelen;
2. maatregelen in de overdrachtsweg;
3. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

ad 1. Bronmaatregelen.

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

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.

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden veruit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het 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. Het bestemmingsplangebied Haarlem Zuid is een consoliderend bestemmingsplan en kent geen zogenaamde

“nieuwe situaties” en wordt in dit onderzoek ook als zodanig beoordeeld.

Beoordeling wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De hoeveelheid verkeer dat in achtereenvolgens in 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. Het wegdek van alle wegen bestaat uit fijn asfalt en de snelheidsbeperking bedraagt 50 km/uur.

Tabel 2: etmaal intensiteiten motorvoertuigen en verdeling etmaalperioden in percentages

Weg	etmaal 2015	D %	A %	N %	Verdeling ¹⁾
Wagenweg (t.N.v. Spanjaardslaan)	5400	6,5	3,9	0,8	1
Wagenweg (t.Z.v. Spanjaardslaan)	16400	6,5	3,9	0,8	1
Spanjaardslaan	11900	6,5	3,9	0,8	1
Fonteinlaan	19000	6,5	3,9	0,8	1
Zuiderhoutlaan	12600	6,5	3,9	0,8	1

Bij type 1 is de verdeling 98 – 2 en 0 % van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie II, III en IV.

De categorie-indeling is als volgt:

- categorie II: lichte motorvoertuigen;
- categorie III: middelzware motorvoertuigen;
- categorie IV: zware motorvoertuigen.

Voor de toeslag op de geluidbelasting t.g.v. de autonome groei van het wegverkeer tussen 2015 en het akoestisch maatgevende jaar 2017 is uitgegaan van 0,5 % groei van het verkeer per jaar. Bij de berekeningen is uitgegaan van de intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2017.

De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant.

Geluidbelasting

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben. In tabel 3 is per weg(vak) de berekende geluidbelasting op de rooilijn van het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2017.

Tabel 3: Geluidbelasting op de rooilijn per weg(vak)

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB
--------	--------------------------	----------------------------

Wagenweg t.N.v. Spanjaardslaan	24	61
Wagenweg t.Z.v. Spanjaardslaan	14	68
Spanjaardslaan	25	63
Zuiderhoutlaan	18	64

Conclusie

De berekeningen wijzen uit dat na aftrek van 5dB de maximale geluidbelasting van 63 dB op de gevel van de dichtstbijzijnde woning voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Volgens het Besluit luchtkwaliteit 2005 moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden uit het Besluit.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO₂ en PM₁₀, 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.

Toetsing moet volgens het Meet- en rekenvoorschrift Bevoegdheden Luchtkwaliteit 2006 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Verkeersgegevens

De verkeersintensiteiten alsook het percentage vrachtverkeer op de wegen zijn afkomstig van een prognose voor het jaar 2015 van de Gemeente Haarlem. Aangezien de autonome groei van het wegverkeer ongeveer een half procent per jaar bedraagt zullen de intensiteiten in 2010 iets lager zijn. Door de berekeningen met de intensiteiten van 2015 uit te voeren wordt een worst case scenario getoetst.

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 is voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand 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 blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter uit de wegrand omdat zich hier al geen overschrijdingen voordoen.

bijlage 3 WAARDERING PER PAND

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving
Amalia van Solmslaan	2	Bouwjaar 1952
	3	Bouwjaar 1929; architect M.J. Muylaert, Haarlem (was vroeger nr. 13!)
	6 en 8	Bouwjaar 1954
	10	Bouwjaar 1948
	12	Bouwjaar 1956
	15	Bouwjaar 1926/1927; architect C. Kruyswijk, Amsterdam (huis en atelier Theo van Reyn)
Anna van Burenlaan	1	Bouwjaar 1953/1954
	3	Bouwjaar 1957
	5	Bouwjaar 1963/1964
	6,8,10,12,14 en 16	Bouwjaar 1929/1930; architect Huib Tuninga, Haarlem
	18 en 20	Bouwjaar 1950/1951
	22 en 24	
	36,38,40,42,44 en 46	Bouwjaar 1929/1930; architect Huib Tuninga, Haarlem (één geheel met Frederik Hendriklaan 29-39 en Willem de Zwijgerlaan 24-40). Overwegend gaaf bewaard gebleven, vanuit één opzet gerealiseerd complex met ruime middenstandswoningen. De woningen zijn voorzien van twee bouwlagen en een zolderverdieping onder zadeldaken. Op de uiteinden van de betreffende bouwblokken bevinden zich haaks op de voorgevel gelegen zadeldaken. De hier gelegen topgevels zijn verlevendigd met opmerkelijke erkertjes. De woningen zijn twee vensterassen breed met brede woon- en slaapkamervensters. Oorspronkelijke ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout. Ingangen met luifels.
	45,47,49,51,53,55,57,59,61,63,65,67, 69,71 en 73	Bouwjaar 1938/1939; architect J.M. Hardeveld, Amsterdam (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 48 t/m 56; Frederik Hendriklaan 43 t/m 55; Louise de Colignylaan 2 t/m 24; Prins Mauritslaan 11 t/m 23 en 20 t/m 30). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.

	48,50,52,54 en 56	Bouwjaar 1938/1939; architect J.M. Hardeveld, Amsterdam (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 45 t/m 73; Frederik Hendriklaan 43 t/m 55; Louise de Coligny laan 2 t/m 24; Prins Mauritslaan 11 t/m 23 en 20 t/m 30). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.
	58,58A en 58B	Bouwjaar 1986 (één geheel met Prins Mauritslaan 25; één bouwstroom met Anna van Burenlaan 62 en 62A, Prins Mauritslaan 27 en 29; Frederik Hendriklaan 57,59,61,63,65 en 67)
	60	Bouwjaar 1936; architect W.J. Peereboom (eigen huis)
	62 en 62A	Bouwjaar 1986 (één geheel met Prins Mauritslaan 25; één bouwstroom met Anna van Burenlaan 62 en 62A, Prins Mauritslaan 27 en 29; Frederik Hendriklaan 57,59,61,63,65 en 67)
	66	Bouwjaar 1962, vernieuwd 1991. Architect D. Heiloo. In een functionalistische stijl vormgegeven vrijstaande villa met twee bouwlagen en een plat dak. De oorspronkelijke opzet is nog altijd goed herkenbaar. Het pand is uitgevoerd in een betonskelet en met gevels in gele quasi-handvormsteen. Aan de voorkant vormt de gevel uiterst recht een risaliet. In de oksel daarvan kreeg de woning een balkon met een stalen hekwerk, overhuifd door de brede dakoverstek. Vensters en ingangen hebben een oorspronkelijke houten invulling, bestaande uit puien met enkelruits ramen en asymmetrische indelingen. De voorgevel wordt gekenmerkt door een overwegend transparante opzet, met veel lichtinval in de woonvertrekken. De overige gevels hebben gevelopeningen in een kleiner formaat. Hier overheerst het bakstenen schoonmetselwerk. Markante ligging op de hoek van de Anna van Burenlaan en Anna van Saksenlaan.
	68	Bouwjaar 1962
	70	?
Anna van Saksenlaan	1 en 3	Bouwjaar 1962; dakopbouw nr. 3 uit 2001/2002
	5	Bouwjaar 1961, één geheel met Frederik Hendriklaan 75

Beelslaan	1	Landhuis "De Beuk"; Bouwjaar 1911; architect G. Meppelink, Haarlem. In een nieuw-historiserende stijl ontworpen landhuis dat, komende vanaf de Churchilllaan direct in het zicht valt. Het bouwwerk is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een breed overstekend schilddak met hoekschoorstenen en rode pannendekking. Aan de voorkant drie dakkapellen met een schilddakje en ramen met roedenverdeling. Op de drie vensterassen brede voorgevel sluit in het midden een portiek met Ionische zuilen aan. Deze leidt naar de hoofdingang. Links en rechts bevinden zich op Engelse voorbeelden gebaseerde driezijdige erkers die langs beide bouwlagen zijn doorgestoken. Op de bovenverdieping flankeren ze een drielichtsvenster. Een forse serre met balkon sluit aan op de linker zijgevel. Het pand is overwegend gaaf bewaard gebleven (gereinigde gevels) en heeft oorspronkelijke schuiframen met veelruits roedenverdeling.
	3	Bouwjaar 1956
	5	Bouwjaar 1957
	9	Verpleeghuis Zuiderhout; bouwjaar 1967-1970; vleugel noordzijde 1982-1983; interieurrenovatie 1996-1997; architect B. Bijvoet
	16	Bouwjaar 1927; architect Maurits Plate, Haarlem
	18	Bouwjaar 1926/1927; architect H. Lamberts
	20	Bouwjaar 1926; architect Maurits Plate. Ruime vrijstaande villa met een gaaf bewaard gebleven karakter. De woning is uitgevoerd in een traditionele trant met enige invloed van de Amsterdamse School. Het pand telt in hoofdzaak één bouwlaag en heeft een bovenverdieping en vliering onder een mansarde met een brede overstek. Opmerkelijke over elkaar heen schuivende beneden- en bovenschilden. Gevarieerde gevelindelingen met vensters in een wisselend formaat en met oorspronkelijke ramen met roedenverdeling. De in één van de kopgevels gelegen hoofdingang vormt een architectonische eenheid met een naastgelegen veelzijdige uitbouw waarvan de goot overgaat in een boven de ingangspartij gelegen luifel.

	22,24 en 26	Bouwjaar 1920/1921; architect A. de Maaker, Heemstede. In een zakelijke stijl met enige invloed van de Amsterdamse School gebouwd blok dat uit drie ruime middenstandswoningen bestaat. De woningen zijn tweelaags en hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak met licht gezwenkte schilden en pannendecking. De zes vensterassen brede voorgevel is in beide gevelhelften verlevendigd met een topgevel met schuine zijden. In de as van deze gevels bevinden zich op de begane grond driezijdige erkers met een balkon waarvan de borstwering is voorzien van gepotdekseld houtbeschoot. Langs de middelste vensterassen bevinden zich een langs beide bouwlagen doorlopende erker en een ingangsportiek. Verder bevat het pand gevelopeningen met oorspronkelijke houten ramen en deuren.
	28	Bouwjaar 1937; architect G. Friedhoff, Amsterdam. Het betreft hier het voormalige woonhuis van deze architect die lange tijd als gemeentearchitect in Haarlem werkzaam was en bovendien rijksbouwmeester is geweest. Friedhoff voerde zijn huis uit in een vrij zakelijke trant. De geheel witgeschilderde woning onderging enkele wijzigingen maar het authentieke karakter is goed herkenbaar gebleven. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met de nok haaks op de voorgevel. Op deze gevel sluit links een hoge schoorsteen aan. Diverse gevelopeningen in een wisselend formaat.
Charlotte de Bourbonlaan	1	Bouwjaar 1958 ? (tuinhuis 1991)
	2	Bouwjaar 1956, gewijzigd 2007
Churchilllaan	1	Bouwjaar 1951 ?
	3	Bouwjaar 1926/1927; architect J.D. Rademaker, Hilversum. Forse vrijstaande villa met een gaaf bewaard gebleven karakter. De asymmetrische bouwmassa bestaat uit een begane grond- en bovenverdieping, de laatste deels schuil gaande onder de kap. Deze kap bestaat uit schilddaken met ongelijke zijden en afsteken en gedekt met gesmoorde pannen. Tegen de op de openbare weg gerichte gevel bevindt zich een halfronde erker met balkon. De centrale plaatsing hiervan wordt geaccentueerd door de symmetrische opzet van de balkoningang welke wordt geflankeerd door twee opmerkelijke venstertjes met kepervormige zijden en glas-in-lood. Diverse vensters en ingangen met oorspronkelijke houten ramen en deuren. Door de ligging op de hoek met de Beelslaan neemt het pand een belangrijke beeldbepalende positie in.
	4	Bouwjaar 1986
	5	Bouwjaar 1976
	6	Bouwjaar 1920/1921; architect A.J. Kuiper

	7 en 9	Bouwjaar 1926/1927; architect J. Roodenburgh, Amsterdam (één geheel met Churchilllaan 11, 13, 15 en Churchilllaan 17, 19). Het betreft een vanuit één opzet gerealiseerd complex dat bestaat uit drie vrijstaande bouwblokken met gekoppelde middenstandsvilla's. In hun vormgeving vertonen ze invloed van de cottage-stijl en de Amsterdamse School. De bouwblokken zijn tweelaags maar omdat de zijschilden langs de kopzijden van de blokken verder naar beneden toe zijn doorgestoken ligt hier slechts één bouwlaag in het zicht. De kappen zijn opgezet in de vorm van schilddaken met gesmoorde pannendeckking. Diverse markante schoorstenen met in de top opmerkelijke decoratieve bolvormen. Het metselwerk van de gevels bestaat uit rode quasi-handvormsteen. Er zijn wisselende gevelindelingen met vensters met houten luiken, enkele erkers en in parabolen opgenomen gevelopeningen. Markant zijn verder de ingangspartijen welke zijn verlevendigd met korfbogen, luifels en bovenlichten met sierroeden.
	8	Bouwjaar 1923; architect Fa, de Bruin en Jonkheid
	10	Bouwjaar 1930; architect Huib Tuninga, Haarlem. In een zakelijke stijl vormgegeven vrijstaande villa op de hoek van de Frederik Hendriklaan. Het gaaf bewaard gebleven bouwwerk bestaat uit één bouwlaag en heeft een hoge kap in de vorm van een zadeldak dat wordt 'doorkruist' door een tweede iets lager doorgestoken zadeldak. De kap is gedekt met gesmoorde pannen en in de top voorzien van een schoorsteen. Er zijn houten dakkapellen welke de bovenverdieping van licht voorzien. Hierboven bevindt zich een vliering. De gevarieerd ingedeelde gevels hebben een houten invulling. Door zijn hoekligging heeft het pand belangrijke situaeringswaarde.

	11,13 en 15	Bouwjaar 1926/1927; architect J. Roodenburgh, Amsterdam (één geheel met Churchilllaan 7, 9 en Churchilllaan 17, 19). Het betreft een vanuit één opzet gerealiseerd complex dat bestaat uit drie vrijstaande bouwblokken met gekoppelde middenstandsvilla's. In hun vormgeving vertonen ze invloed van de cottage-stijl en de Amsterdamse School. De bouwblokken zijn tweelaags maar omdat de zijschilden langs de kopzijden van de blokken verder naar beneden toe zijn doorgestoken ligt hier slechts één bouwlaag in het zicht. De kappen zijn opgezet in de vorm van schilddaken met gesmoorde pannendekking. Diverse markante schoorstenen met in de top opmerkelijke decoratieve bolvormen. Het metselwerk van de gevels bestaat uit rode quasi-handvormsteen. Er zijn wisselende gevelindelingen met vensters met houten luiken, enkele erkers en in parabolen opgenomen gevelopeningen. Markant zijn verder de ingangspartijen welke zijn verlevendigd met korfbogen, luifels en bovenlichten met sierroeden.
	14 en 16	Bouwjaar 1938/1939; architect C.C. van Beaumont, Overveen
	17 en 19	Bouwjaar 1926/1927; architect J. Roodenburgh, Amsterdam (één geheel met Churchilllaan 7, 9 en Churchilllaan 11, 13, 15). Het betreft een vanuit één opzet gerealiseerd complex dat bestaat uit drie vrijstaande bouwblokken met gekoppelde middenstandsvilla's. In hun vormgeving vertonen ze invloed van de cottage-stijl en de Amsterdamse School. De bouwblokken zijn tweelaags maar omdat de zijschilden langs de kopzijden van de blokken verder naar beneden toe zijn doorgestoken ligt hier slechts één bouwlaag in het zicht. De kappen zijn opgezet in de vorm van schilddaken met gesmoorde pannendekking. Diverse markante schoorstenen met in de top opmerkelijke decoratieve bolvormen. Het metselwerk van de gevels bestaat uit rode quasi-handvormsteen. Er zijn wisselende gevelindelingen met vensters met houten luiken, enkele erkers en in parabolen opgenomen gevelopeningen. Markant zijn verder de ingangspartijen welke zijn verlevendigd met korfbogen, luifels en bovenlichten met sierroeden.
	18	Bouwjaar 1958 ?
	21 en 23	Bouwjaar 1926/1927; architect A. de Maaker, Heemstede

	27	Bouwjaar 1924-1925; architect Aug. M.J. Sevenhuijsen. Vrijstaande villa in Amsterdamse Schoolstijl. De woning is deels één- en deels tweelaags, waarbij de bovenverdieping deels aan het zicht wordt onttrokken door een afsteek. De kap bestaat in hoofdzaak uit een schilddak, gedekt met roodkeramische pannen. Opmerkelijke hoekpartij met terugspringende geveldelen en rondomlopende balkons met houten sierbalustrades. De woning wordt verder gekenmerkt door een expressieve contrastwerking tussen gevelvelden in gele baksteen en een hoge schoorsteen in roodbruine baksteen. Vensters en ingangen met een houten invulling. Door de ligging op de hoek van de Jacob van Lennepaan en bij de aansluiting van de Churchilllaan op de Willem de Zwijgerlaan heeft het pand belangrijke beeldbepalende waarde.
	29,31 en 33	Bouwjaar 1939; architect C.C. van Beaumont
	35	Woonhuis Christiaanse; bouwjaar 1955; architect G.H.M. Holt
	37	Bouwjaar 1964
	44	Bouwjaar 1953
	46	Bouwjaar 1946
	50 en 52	Bouwjaar 1938-1941; architect J.J. Verhagen, Aerdenhout
	51	Huis 'Zelandia'; bouwjaar 1919; architect H. Hoogeboom. Op de hoek van de Churchilllaan en de Spaarnelaan gelegen, gaaf bewaard gebleven villa. Het pand heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met rode pannendekking. De gevels zijn gepleisterd. Aan de voorkant heeft de woning een breedte van drie vensterassen. Hier bevindt zich in het midden de hoofdingang met aan weerskanten een venster. Op de bovenverdieping wordt de naam van het huis vermeld en bevinden zich twee vensters. De diverse vensters behielden een houten invulling en zijn voorzien van luiken. Karakteristiek voor deze in een sobere landhuistrant uitgevoerde woning is de vermenging van schilderachtige motieven (pleisterwerk, luiken) met een klassiek-Hollandse opzet (forse kap met hoekschoorstenen).
	53	Bouwjaar 1955

	54	Bouwjaar 1925; architect W.C. Groenewegen (één geheel met Willem de Zwijgerlaan 21). In een zakelijke trant met enige invloed van de Amsterdamse School vormgegeven dubbele villa. Het bouwwerk is deels één- en deels tweelaags en werd voorzien van een hoge mansardekap met rode dekking. Op de kap steken twee zadeldaken in. Het gevarieerde karakter van het bouwwerk wordt versterkt door de afwisseling van erkers, ingangspartijen en gevelopeningen in een wisselend formaat. Enkele vensters werden voorzien van glas-in-lood. Door zijn ligging bij de aansluiting van de Churchilllaan op de Jacob van Lennepaan en Willem de Zwijgerlaan neemt het bouwwerk een belangrijke beeldbepalende positie in.
	55	Bouwjaar 1919/1920. Door architect A.H. Wegerif uit Apeldoorn ontworpen villa die is uitgevoerd in een sobere zakelijke trant. Invloed van de vernieuwende en deels op de rustieke bouwkunst stoelende landhuisbouw blijkt uit de toepassing van vensterluiken en ramen met veelruits roedenverdeling. Het pand telt één bouwlaag en heeft een hoge kap in de vorm van een zadeldak met de nok haaks op de voorgevel. De kap herbergt een bovenverdieping en een vliering. Zorgvuldig gemetselde gevels. Op de symmetrische voorgevel sluit in het midden een erker aan, geflankeerd door vensters. Op de bovenverdieping bevinden zich hier drie dicht naast elkaar gelegen vensters. Oorspronkelijke ramen zijn vervangen door nieuwe exemplaren in afwijkend materiaal maar met behoud van de roedenverdeling
	56	Bouwjaar 1925; architect Leen Tol , Lisse
	57	Naoorlogs.
	58 en 60	Bouwjaar 1931; architect A. Zanstra
	59	Bouwjaar 1965
	62	Woonhuis 'Tjankakire'; Bouwjaar 1923/1924; architect Louis Tuynman
	64	Bouwjaar 1925; architect C. Ligtenberg, Haarlem. Op het kruispunt van de Churchilllaan en de Spaarnelaan gelegen, gaaf bewaard gebleven villa. Het asymmetrische pand telt twee bouwlagen en een schilddak met afsteek. Langs de Spaarnelaan gaat de tweede bouwlaag schuil achter de afsteek. Hier bevindt zich bovendien een markante inpandige veranda met links een serre-uitbouw. In de drie vensterassen brede voorgevel is in het midden de hoofdingang gesitueerd, overhuifd door een luifel. Verder bevat deze gevel diverse en deels op de rechter gevelhoek aansluitende gevelopeningen. Er zijn oorspronkelijke houten ramen en bovenlichten met glas-in-lood.
	64A en 64B	Bouwjaar 1976
	66	Bouwjaar 1961; architect Koster, Heemstede
	67	Bouwjaar 1958 ?

	68	Bouwjaar 1920-1921; architect J.B. Van Loghem. Gaaf behouden gebleven en opmerkelijk vormgegeven villa naar ontwerp van een vooraanstaande architect. Het huis is éénlaags en heeft een hoog zadeldak dat een bovenverdieping en een vliering herbergt. Van Loghem bekleedde de hoge topgevel die op het dak aansluit met houtbeschoot hetgeen de woning sterk doet opvallen. De symmetrie van de voorgevel wordt hier geaccentueerd door de in het midden tegen het houtbeschoot geplaatste hangende erker op de bovenverdieping. Op de begane grond is één venster, in een liggend formaat. De hoofdingang is aan de linkerkant van de woning gelegen en opgezet volgens het zogeheten 'melkmeisje-motief' (met aan weerskanten een hoog geplaatst en liggend nevenlicht). De oorspronkelijke houten ramen met veelruits roedenverdeling bleven goed behouden.
	69 en 71	Bouwjaar 1957
	70	RM
	72	Bouwjaar 1969, architect Cees Koster, Heemstede. Gaaf bewaard gebleven voorbeeld van naoorlogse villabouw, zorgvuldig opgezet met in gesinterde steen gemetselde gevels. De villa is tweelaags en heeft een plat dak met een schuine helling. Karakteristieke asymmetrische opzet. Aan de straatzijde is de woning twee vensterassen breed met vensters in wisselend formaat. De hoofdingang is aan de linkerkant van de woning gelegen en opgenomen in een ondiepe portiek. Verder wordt ook deze gevel gekenmerkt door een gevarieerde indeling met gevelopeningen in wisselend formaat.
	73 en 75	Bouwjaar 1925/1926; architect J.W. van Sante. Vrij gaaf bewaard gebleven dubbele villa die karakteristiek is voor de ontwikkelingen in het interbellum. Het éénlaags bouwwerk is vormgegeven in Amsterdamse Schooltrant met een hoge mansardekap met rode pannendekking en breed overstekende goten. De benedenschilden zijn gezwenkt. Karakteristieke asymmetrische voorgevel waarvan de rechter helft een risaliet vormt. Links sluit op de gevel een erker aan, met rechts daarvan een ingang. Het risaliet bevat in het midden een venster dat is opgenomen in een licht risalerend gevelveld dat uitmondt in een in de kap doorgestoken dakhuis met een 'gebroken' steekkap. In dit dakhuis bevindt zich een onder een keperboog gevat venster.

	77 en 79	Bouwjaar 1909/1911; architect A. Bijland en P. Creemers. Deze dubbele villa is opgezet als een fors landhuis in een nieuw-historiserende stijl. Het pand telt twee bouwlagen en een hoge kap in de vorm van een schilddak met hoekschoorstenen. De leidekking is deels in niet-authentiek materiaal uitgevoerd. Opmerkelijk breed overstekende houten goten die tezamen met de blokverband gemetselde pilasters langs de gevelhoeken een fraai lijnenspel opleveren. De op de Hollandse Renaissance gebaseerde vormgeving blijkt behalve uit de pilasters uit de geboorte- en sluitstenen van de diverse gevelopeningen. Op de linker zijgevel sluit een forse bakstenen serre met balkon aan. Rechts tegen de zes vensterassen brede voorgevel een driezijdige erker. Oorspronkelijke houten ramen met veelruits bovenlichten.
	78	Bouwjaar 1914; architect J.B. van Loghem. Door de Engelse Landhuisstijl beïnvloede ruime villa die werd ontworpen door een vooraanstaande architect. Het pand is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een zadeldak met de nok haaks op de voorgevel. Deze twee vensterassen brede gevel wordt gekenmerkt door twee driezijdige erkers (bay windows) die langs beide bouwlagen zijn doorgestoken en reiken tot aan de uitkragende topgevel. De topgevel is bedekt met rode leipannen. Tussen de erkers bevindt zich binnen de tweede bouwlaag een gevelsteen met een figuratieve voorstelling en de naamsvermelding van het pand: "Honk". Het pand heeft een gaaf bewaard gebleven karakter.
	80	Bouwjaar 1913/1914; architect J.B. van Loghem. Fraai vormgegeven en door een vooraanstaande architect gebouwde villa "Eigen Haard" die karakteristiek is voor de ontwikkelingen in het vroege oeuvre van Van Loghem. Het bouwwerk telt één bouwlaag en heeft een bovenverdieping die is opgenomen onder een vrij hoog zadeldak met de nok haaks op de voorgevel. Rode pannendekking en enkele bijzondere bakstenen schoorstenen. Op de asymmetrische en twee vensterassen brede voorgevel sluit links een driezijdige erker met een roodgedekt dakje aan. Verder alhier nog enkele gevelopeningen alsmede een natuurstenen gevelsteen. Langs de linker zijgevel sluit op de oksel van de hoofdmassa en een achteraan gelegen uitbouw een portaal met hoofdingang aan. De ingang is opgenomen in een inpandige portiek met rondboog. Opmerkelijk aan de rechterkant van de woning is het in de kap doorgestoken forse dakhuis met enkele (deels) opklimmende vensters. De woning onderging enige latere wijzigingen (niet-oorspronkelijke dakkapellen) maar het authentieke karakter bleef zeer goed herkenbaar.

Crayenesterlaan	2	Bouwjaar 1917/1918; architect C. v.d. Leek, Haarlem. Markant op de hoek van de Crayenesterlaan en de Churchillaan gelegen ruime villa. Waarschijnlijk is het pand pas later zwart overgeschilderd. Verder heeft de villa een gaaf bewaard gebleven karakter. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met rode pannendeckking en brede gootoverstekken. De gevels hebben een gevarieerde indeling. Via een portaaluitbouw is de woning bereikbaar. Sobere rationalistische vormgeving.
	3	Bouwjaar 1920; architect Gerard de Wilde, Amsterdam. Overwegend gaaf bewaard gebleven villa "De Terp" die is uitgevoerd in Amsterdamse Schooltrant. Karakteristiek is de mansardekap met rode pannendeckking en de portiek met plastisch vormgegeven kolommen. Het geheel witgepleisterde huis telt één bouwlaag. Op de kap bevinden zich houten dakkapellen. De drie vensterassen brede voorgevel bevat in het midden de voornoemde portiek welke naar de hoofdingang leidt. Aan weerskanten een breed venster met luiken.
	4-6	Bouwjaar 1920/1921; architect D. van Velsen, Driebergen
	7 en 9	Bouwjaar 1952 ?
	8 en 10	Bouwjaar 1919/1920; architect Joh. Brouwer, Amsterdam. Overwegend gaaf bewaard gebleven dubbele villa die één bouwlaag telt alsmede een bovenverdieping en vliering onder een hoge mansarde met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen. Door de expressieve opzet van het dak en door de combinatie met twee opmerkelijke paraboolvormige dakhuizen is het bouwwerk een representant van de Amsterdamse School. Ter hoogte van de eerste bouwlaag zijn de dakhuizen verbonden met driezijdige erkers met een balkon. Ondanks enkele vernieuwingen bleef het authentieke karakter van het pand zeer goed behouden.
	12 en 14	Bouwjaar 1919/1920; architect Groenendijk en Lammers, Amsterdam
	13	RM
	15	Bouwjaar 1925; architect A. de Maaker
	16	?

	18	Villa 'De Crayenhorst'; bouwjaar 1905; architect Jac. Etmans. Gaaf bewaard gebleven forse villa met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met gesmoorde pannen en bakstenen hoekschoorstenen met rookkap. De symmetrische voorgevel is vijf vensterassen breed, waarvan de middelste as een driezijdige en langs twee bouwlagen doorgestoken erker vormt. Aan de bovenkant hiervan een op een dakhuis aansluitend balkon. Beide bouwlagen bevatten vensters met persienne-luiken. Door de symmetrische opzet, genoemd dak met brede en door klossen ondersteunde overstekken, alsmede door de toepassing van veelruits schuiframen is de villa karakteristiek voor het Neo-Historisme.
	19	Bouwjaar 1919; architect A. de Maaker. Zorgvuldig gedetailleerde villa in Engelse Landhuisstijl. Het pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Het dak is gedekt met rode pannen. Op het voorschild sluit in het midden een steekkap aan. De drie vensterassen brede voorgevel vormt in het midden een risaliet dat middels de bekronende topgevel is verbonden met de steekkap. Op het risaliet sluit een driezijdige erker aan. Langs de bovenverdieping bevindt zich hier een venster in liggend formaat en de topgevel bevat een klein zoldervenster met kepervormige zijden. Bakstenen vlechtingen verlevendigen de randen van de topgevel. Verder bevat het pand aan weerskanten van het risaliet nog diverse gevelopeningen, waaronder een ingangspartij met luifel. De villa heeft een gaaf bewaard gebleven karakter met oorspronkelijke houten ramen en deuren.
	20	Bouwjaar 1983-1984; architect S. Soeters
	21	Bouwjaar 1919; architect A. de Maaker. Zorgvuldig gedetailleerde villa in Engelse Landhuisstijl. De woning heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een samengestelde kap die bestaat uit een tentdak met aansluitende steekappen en een afsteek. Rode pannendekking en houten dakkapellen. Op de twee vensterassen brede voorgevel sluiten twee driezijdige erkers aan. Het schilderachtige karakter van de villa wordt versterkt door de asymmetrische plaatsing van onderdelen zoals een inpandige loggia en een in een oksel opgenomen toegangsportaal met een roodgedekt dak. Het oorspronkelijke karakter is gaaf bewaard gebleven met ramen en bovenlichten met roedenverdeling.

	22 en 24	Bouwjaar 1920; architecten Groenendijk en Lammers (zie ook de tegelijk door deze architecten gebouwde woningen op de nrs. 26-28, 30-32). Het opmerkelijke pand neemt een in het oog vallende positie in en toont een vermenging van zakelijke en Amsterdamse Schoolmotieven. De dubbele villa telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een hoog zadeldak waarop ter hoogte van de uiteinden een dwars geplaatst zadeldak aansluit. Door dit laatste wordt de symmetrie van het blok onderstreept. De verschillende dakschilden zijn gedekt met rode pannen. Door de hoogte van de kap biedt deze zowel aan een bovenverdieping als aan een vliering plaats. Er zijn dan ook twee boven elkaar geplaatste reeksen met dakkapellen. Langs de begane grond wordt de voorgevel gekenmerkt door markante paraboolvormige gevelopeningen die aansluiten op een loggia. Uiterst links en rechts markeren driezijdige erkers de ligging van de op het dak aansluitende topgevels. Zowel de erkers als de topgevels zijn verlevendigd met enig siermetselwerk. Oorspronkelijke houten ramen en deuren.
	23	Bouwjaar 1938; architect B. Dolstra
	25	Bouwjaar 1938
	26 en 28	Bouwjaar 1920; architecten Groenendijk en Lammers (zie ook de tegelijk door deze architecten gebouwde woningen op de nrs. 22-24, 30-32). Dubbele villa in een mengvorm van Amsterdamse School en Engelse Landhuisstijl. Het bouwwerk is éénlaags en heeft een bovenverdieping en vliering onder een hoge kap in de vorm van een roodgedekt zadeldak waarop dakhuizen en steekappen aansluiten. Er zijn opmerkelijke dakkapellen met kepervormige klauwstukken. De schilderachtige opzet van het bouwwerk wordt versterkt door de verspringing en gevarieerde opzet van de diverse bouwdelen, met onder meer een inpandige loggia met tuindeuren. Gaaf bewaard gebleven karakter met ramen en deuren met roedenverdeling.
	27	Bouwjaar 1938/1941; architect B. Dolstra i.s.m. W. Peereboom

	30-32	Bouwjaar 1920; architect Groenendijk en Lammers (zie ook de tegelijk door deze architecten gebouwde woningen op de nrs. 22-24, 26-28). Dubbele villa in Amsterdamse Schooltrant. De asymmetrische bouwmassa telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een hoge mansarde met gesmoorde pannen. Doordat de mansarde een bovenverdieping en een vliering herbergt zijn er twee boven elkaar geplaatste reeksen met dakkapellen. In enkele gevallen zijn de dakkapellen gewijzigd maar de meeste exemplaren behielden hun opmerkelijke kepervormige klauwstukken. Uiterst links sluit op de voorgevel een risaliet met een erker en een 'gebroken' topgevel aan. Rechts hiervan bevat iedere woning een inpandige portiek. Uiterst rechts een venster met luiken. Er zijn deels vernieuwde ramen.
	34	Bouwjaar 1922, serre 1925; architect H.C. Berchtenbreiter, Amsterdam. Opmerkelijke en gaaf bewaard gebleven villa die in zijn opzet en vormgeving overeenkomt met de Oostenrijkse en Zuidoostse chaletbouw. Karakteristiek zijn vooral de in houtbeschoot afgewerkte bovenverdieping, het langs de volle breedte van de voorgevel lopende balkon en de brede dakoverstek. Het bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een haaks op de voorgevel gelegen zadeldak met rode pannendekking. In de diverse gevelopeningen bevinden zich houten ramen en deuren, hoofdzakelijk gecombineerd met luiken in dito materiaal. De drie vensterassen brede voorgevel bevat midden op de begane grond een ingang met tuindeuren. Links is de gevel hier blind en rechts bevindt zich een rondboogvenster dat wordt herhaald langs de rechterzijde van de woning. Voornoemd balkon is bereikbaar via twee ingangen met dubbele deuren. Verder bevindt zich bovenin de voorgevel nog een zoldervenster. Op de rechter zijgevel sluit een lage uitbouw met hoofdingang aan. Opmerkelijk aan de linker kant van het pand is de op de linker hoek aansluitende veelzijdige uitbouw.
	34A	Bouwjaar 1955

	36	Bouwjaar 1929; architect J. Roodenburgh, Amsterdam. Gaaf bewaard gebleven forse villa naar ontwerp van een vooraanstaand architect. Het pand is schilderachtig vormgegeven in een op de Engelse Landhuisstijl stoelende trant. Karakteristiek is onder meer de hoog doorgestoken uitbouw met steekkap langs de voorgevel, met daarin een hoog trappenhuisvenster met glas-in-lood. Het pand is éénlaags en voorzien van een hoge kap die zowel een bovenverdieping als een vliering herbergt. De kap bestaat uit een zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat en gedekt met gesmoorde pannen. In de linker oksel van voornoemde uitbouw is een ingangspartij met portiek. Links daarvan en ook rechts van de uitbouw bevinden zich vensters met glas-in-loodramen. Het rechter venster sluit aan op een afsteek. De schilderachtige opzet wordt versterkt door het houtbeschoot langs de topgevels van het pand.
	37	Bouwjaar 2002, één geheel met Willem de Zwijgerlaan 4
	38 en 40	Bouwjaar 1929/1930; architect Th. Edam, Haarlem. Villa in een op de Engelse Landhuisstijl stoelende trant, met kenmerken van de zakelijke bouwkunst. Het pand is gaaf bewaard gebleven en bestaat uit een schilderachtige asymmetrische bouwmassa. Door de gevarieerde opzet van het dak, met ongelijke schilden, een afsteek en een steekkap, is de woning deels één- en deels tweelaags. Linksvoor vormt het pand een uitbouw met topgevel. In de oksel hiervan is de hoofdingang van de woning gelegen, opgenomen in een bouwdeel dat uitmondt in een dakhuis met plat dak. Er zijn diverse verspreid liggende gevelopeningen in wisselend formaat.
	39	Bouwjaar 2002
	41 ,43,45 en 47	RM
	42	Bouwjaar 1923/1924; architect A. de Maaker
	44	Bouwjaar 1925; architect A. de Maaker (één geheel met Willem de Zwijgerlaan 2). Overwegend gaaf bewaard gebleven dubbel woonhuis dat markant is gelegen op de hoek van twee straten. Het object is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een hoog schilddak met rode pannendekking en een brede overstek. De gevels zijn verlevendigd met erkers en afgeschuinde hoeken. Op de hoek met de Willem de Zwijgerlaan bevindt zich een schuine hoekpartij met een erker en een opvallend balkon met decoratieve stijlen. Het balkon wordt overhuifd door de dakoverstek. Vensters met oorspronkelijke houten ramen en bovenlichten met glas-in-lood.
	46	Bouwjaar 1927/1928; architect H. Tuninga, Haarlem
	48	Bouwjaar 1929; architect A. Versteeg

49,51 en 53	Bouwjaar 1950. Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat uit drie ruime middenstandswoningen bestaat en is vormgegeven in Delftse Schoolstijl. Het blok is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een evenwijdig aan de straat gelegen zadeldak met rode pannendekking en bakstenen schoorstenen. In de zeven vensterassen brede voorgevel bevatten beide bouwlagen een reeks gevelopeningen in een gevarieerde opzet en met oorspronkelijke ramen met roedenverdeling. Symmetrische opzet met enkele erkers. In het midden van de voorgevel bevindt zich een getoogde ingang met luifel. In het verlengde hiervan is op de bovenverdieping een Frans balkon gesitueerd. De oorspronkelijke tuinomheining bestaat uit bakstenen muurtjes met ezelsruggen en posten.
50,52 en 54	Bouwjaar 1948. In Delftse Schooltrant vormgegeven vrijstaand bouwblok met drie middenstandswoningen. Het blok is symmetrisch met naar voren springende hoekwoningen met een erker met balkon. Deze woningen omklemmen een langs het middendeel van het blok lopende gaanderij met in het midden een ingangsportiek. De vensteras waarin de portiek is gelegen wordt geaccentueerd door een kleine topgevel. Topgevels met schuine zijden en een tuit accentueren de hoekwoningen. Er zijn diverse gevelopeningen in een wisselend formaat en deels onder een segmentboog. Vooral de linker woning onderging ingrijpende wijzigingen doordat de oorspronkelijke ramen zijn vervangen door exemplaren in kunststof. Ondanks de diverse wijzigingen is het oorspronkelijke aanzicht goed herkenbaar gebleven.
56	Bouwjaar 1954
57,59,61 en 63	RM
58 en 60	Bouwjaar 1954?
62	Bouwjaar 1954?
64	Bouwjaar 1956?
65 en 71	Bouwjaar 1949
70 en 72	Bouwjaar 1950?

	73	Bouwjaar 1933; architect H. Tuninga. Middenstandsvilla met een gaaf bewaard gebleven karakter en uitgevoerd in een zakelijke trant. Het pand telt één bouwlaag en is voorzien van een hoge met pannen gedekte kap met de nok haaks op de voorgevel. De kap omvat een bovenverdieping en vliering. Op het linker schild sluit een steekkap aan. De zorgvuldig gemetselde gevels bevatten gevelopeningen met oorspronkelijke houten ramen en deuren. In de twee vensterassen brede voorgevel bevindt zich links een smal rondboogvenster met glas-in-lood. Ook de overige vensters hebben met glas-in-lood gevulde ramen. Ze zijn verder voorzien van houten luiken. In de linker zijgevel is de hoofdingang gesitueerd welke is gevat onder een rondboog.
	74	Bouwjaar 1950 ?
	75	Bouwjaar 1936/1937; architect H. Tuninga (één geheel met Prins Mauritslaan 60). Gaaf bewaard gebleven dubbele villa bij de aansluiting van de Prins Mauritslaan op de Crayenesterlaan waar het pand een opmerkelijke blikvanger vormt. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met brede overstekken. Waar genoemde straten elkaar raken sluit op de betreffende kopgevel een asymmetrisch geplaatste, lagere uitbouw met een zadeldak aan. De diverse gevels zijn witgeschilderd. Langs de Crayenesterlaan bevindt zich een gekoppelde erker.
	83	Gesloopt?
	85	Bouwjaar 1950
	91	Bouwjaar 1950
	93	Bouwjaar 1948
	95	Bouwjaar 1948. Kleine villa "Rio" in cottage-stijl en met een gaaf bewaard gebleven karakter. De woning telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een samengestelde kap met een wolfeinde en rietdekking. Zorgvuldig in roodbruine baksteen gemetselde gevels. In de gevelopeningen bevinden zich oorspronkelijke houten ramen met roedenverdeling. Op de begane grond zijn de vensters voorzien van luiken. De voorgevel is twee vensterassen breed.

	126	Bouwjaar 1922-1923; architect Fa. de Bruin en Jonkheid. Gaaf bewaard gebleven forse villa op de hoek van de Prins Mauritslaan. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een zeer breed overstekend tentdak met roodkeramische pannendeckking en in de top een sierpiron. De gevels zijn verlevendigd met siermetselwerkstroken. Aan de linker zijkant bevindt zich de hoofdingang die is opgenomen in een massief vormgegeven uitgebouwd portaal met rondboog. Hierboven bevindt zich een reeks smalle vensters. Aan de voorzijde gaat aan de woning langs de volle breedte een éénlaags uitbouw met balkon vooraf, waar twee erkers met een koepeldakje op aansluiten. Aan de rechter zijkant is de woning voorzien van een serre met een balkon waarvan de borstwering is verlevendigd met houtbeschet. Er zijn diverse gevelopeningen met een wisselend formaat en oorspronkelijke houten invullingen.
	128 en 128A	Bouwjaar 1989
	130	Bouwjaar 1923; architect A. de Maaker. Ondanks enkele latere wijzigingen bleef het authentieke karakter van deze in Amsterdamse Schooltrant vormgegeven woning goed herkenbaar. Het pand is éénlaags en voorzien van een zolderverdieping onder een mansardekap met vernieuwde pannendeckking en brede overstekken. De voorgevel springt rechts fors terug en is voorzien van een rondboogportiek met hoofdingang. Diverse vensters met een wisselend formaat. Op de rechter zijgevel sluit een later gerealiseerde serre aan. De woning ligt schuin tegenover de Charlotte de Bourbonlaan.
	132 met A,B en C en 134 met A,B en C	Bouwjaar 1984
	136	Bouwjaar 1927/1928; architect Gebr. Van Gendt, Amsterdam, afbouw Jonkheid
	138	Bouwjaar 1994

	142	Villa Craeyenburgh. Bouwjaar 1927/1928; architect A.D.N. van Gendt (voltooid door K. Jonkheid). Markant aan het Spaarne gelegen villa in een nieuw-historiserende stijl, in de zichtas van de op de Crayenesterlaan aansluitende Scheltemakade. De woning werd gebouwd voor burgemeester C. Maarschalk van Haarlem, wiens wapenschild nog altijd tegen de voorgevel is te vinden. Tweelaags bouwmassa met een zolderverdieping onder een zadeldak met ongelijke zijden en aansluitende steekkapen. Gesmoorde pannendekking. Op de rechter hoek van de voorgevel sluit een markante toren met spits en windvaan aan. De voorgevel is drie vensterassen breed, met uiterst links een erker en rechts daarvan de onder een korfboog gevatte hoofdingang met toegangstrap en aedicula. De diverse gevels worden gekenmerkt door een gevarieerde indeling met vensters in een wisselend formaat en met houten luiken. Aan de rechterzijde van het pand bevat de middelste vensteras drie hoge trappenhuisvensters. Gaaf bewaard gebleven karakter.
Crayenestersingel	65	Bouwjaar ca. 1935. Gaaf bewaard gebleven ruime villa markant en schilderachtig gelegen tegenover een waterpartij. De villa is uitgevoerd in Delftse Schooltrant met in roodbruine baksteen gemetselde gevels en enige zandstenen details. Een hoofdstel vormt de gevelbeëindiging en sluit aan op de brede dakoverstekken. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een schilddak met licht gezwenkte schilden en gesmoorde pannen. Aan de voorkant is het pand drie vensterassen breed, met in het midden een risaliet met topgevel. Op het risaliet sluit een driezijdige erker met balkon aan. Aan weerskanten van het risaliet bevatten beide bouwlagen elk een gevelopening.
Emauslaan	1	Bouwjaar ca. 1922; architect J.B. van den Ban. Markant gelegen ruime villa "Crayenhoek" die een belangrijke beeldbepalende positie inneemt tegenover een waterpartij. Het bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met gesmoorde pannen en houten dakkapellen met een timpaan. De in een traditionele trant vormgegeven villa heeft een vier vensterassen brede voorgevel die symmetrisch is ingedeeld. Zowel boven als beneden bevinden zich vier gevelopeningen met oorspronkelijke ramen en deuren met veelruits roedenverdeling. Ze hebben houten persienne-luiken. Centraal sluit op de gevel een balkon aan.

	23-25-27-29	Bouwjaar omstreeks 1850-1860. Het betreft een geknikt bouwblok met éénlaags woninkjes die oorspronkelijk bestemd zullen zijn geweest voor de huisvesting van (land-)arbeiders. Ze hebben zadeldaken met gesmoorde pannendecking, deels met houten dakkapellen met sierdetails. Doordat het dak van het rechts van de gevelknik gelegen bouwdeel steiler van opzet is dan links en hier bovendien op een 'eigen' zijgevel aansluit, is te zien dat de woninkjes in verschillende bouwfasen tot stand kwamen. Aan de straatzijden worden de gevels gekenmerkt door vensters met veelruits ramen en houten luiken. Links van de gevelknik wordt de gevel beëindigd door een hoofdgewel, rechts door een kroonlijst (lijstgoot). Het hoofdgewel wordt onderbroken door een bakstenen topgevel met schouders en tuit. Door de knik in de bouwmassa accentueert het blok het verloop van de Emauslaan.
	6	Bouwjaar circa 1700. Voormalig koetshuis met een tuinmuur en twee toegangspoorten. Deze objecten maken nu deel uit van het terrein van de zorginstelling Sint Jacob-in-den-Hout maar behoorden oorspronkelijk tot de (verdwenen) villa Leeuw en Hooft. Het koetshuis telt één bouwlaag en een schilddak met gesmoorde pannendecking. Langs de Emauslaan bevat het bouwwerk enkele vensters met veelruits ramen. Zowel het koetshuis als de hierop aansluitende tuinmuur zijn uitgevoerd in roodbruine handvormsteen. Op regelmatige afstanden is de muur voorzien van posten met rollagen. Ezelsruggen vormen de beëindiging van de muur. De aan de kant van de Emauslaan gelegen toegangspoort bestaat uit twee posten in roodbruine handvormsteen en met plinten en dekstukken in hardsteen. Ze worden bekroond door een hardstenen siervaas en omklemmen een niet-oorspronkelijk hekwerk. De aan de zijde van de Zuiderhoutlaan gelegen toegangspoort heeft hardstenen posten in blokverband. Ook hier met siervazen. Ditmaal een slechts deels behouden gebleven oorspronkelijk hekwerk in smeedijzer.
Frederik Hendriklaan	2	Bouwjaar 1938; architect A. Zanstra. In cottage-stijl uitgevoerde middelgrote villa die vlakbij de Churchilllaan is gelegen. Het bouwwerk telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een afgewolfd zadeldak met de nok haaks op de voorgevel. De kap is gedekt met riet en heeft rode vorsten en bakstenen schoorstenen. De twee vensterassen brede voorgevel bevat zowel boven als beneden twee vensters, op de begane grond met luiken. Ze zijn voorzien van oorspronkelijke ramen met horizontaalroeden. Bovenin de gevel een zoldervenster dat ligt ingebed binnen houtbeschoot. De hoofdingang is opgenomen in een uitgebouwd portaal met een rietgedekt zadeldak.

	3	Bouwjaar 1949. In Delftse Schoolstijl uitgevoerd villaatje met witgeschilderde bakstenen gevels. De woning is gaaf bewaard gebleven. Er zijn één bouwlaag en een bovenverdieping en vliering onder een afgewolfd zadeldak met ongelijke zijden en rode pannendeckking. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door de gevarieerde gevelindelingen en een op de voorgevel aansluitende erker. De hoofdingang is in de rechter zijgevel gelegen.
	4	Bouwjaar 1949
	5	Bouwjaar 1950
	6 en 8	Bouwjaar 1924; architect A. Stevens, Heemstede
	7 en 9	Bouwjaar 1925-1926; architect A.J. Kuiper, Haarlem. Dubbele villa met een overwegend gaaf bewaard gebleven karakter. Het bouwwerk is uitgevoerd in Amsterdamse Schooltrant en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een mansarde met gezwenkte benedenschilden en brede overstekken. De symmetrische voorgevel is vier vensterassen breed, met op de uiteinden gelegen erkers met afgeschuinde hoeken en balkons. Deze erkers omklemmen twee afzonderlijke erkers die hoofdzakelijk in hout zijn uitgevoerd. Langs de bovenverdieping doorlopende balkons met bakstenen borstweringen met enig siermetselwerk. De van luifels voorziene hoofdingangen bevinden zich in de zijgevels.
	10 en 12	Bouwjaar 1924/1925; architect A. Stevens
	13, 15 en 17	Bouwjaar 1933; architect H. Tuninga
	14	Bouwjaar 1935/1936; architect A.J. Hassink
	16	Bouwjaar 1935
	18A	Bouwjaar 1971
	18, 20 en 22	Bouwjaar 1966
	19 en 21	Bouwjaar 1948
	23	Bouwjaar 1927; architect Dick Greiner, Amsterdam (tezamen met nr. 25 in één opzet gerealiseerd). Opmerkelijke vrijstaande villa in Amsterdamse Schooltrant. Het pand is éénlaags en heeft een bovenverdieping en een vliering onder een hoog mansardedak met rode pannendeckking. Karakteristiek voor de Amsterdamse School zijn behalve de mansarde de expressieve halfronde erker en trappenhuisuitbouwen, respectievelijk langs de voorgevel en de linker zijgevel. De hoofdingang is bereikbaar via een portiek die is gesitueerd in de oksel van eerstgenoemde uitbouw. De langs de rechterzijde van het pand gelegen topgevel is afgewerkt met houtbeschoot. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter.
	24 en 26	Bouwjaar 1958

	25	Bouwjaar 1927; architect Dick Greiner, Amsterdam (tezamen met nr. 23 in één opzet gerealiseerd). Gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in Amsterdamse Schooltrant op een 'stervormige' plattegrond met drie schuin op elkaar aansluitende vleugels. Deze tellen één bouwlaag en een bovenverdieping en vliering onder een hoge mansardekap met rode pannen. Diverse verspreid liggende gevelopeningen met oorspronkelijke houten ramen en deuren. De ramen zijn deels voorzien van horizontaalroeden. In de op de daken aansluitende topgevels bevindt zich bovenin enig siermetselwerk. Opmerkelijk is verder een inpandig balkon met een borstwering die uit gepotdekseld houtbeschoot bestaat.
	28	Bouwjaar 1956
	29,31,33,35,37 en 39	Bouwjaar 1929; architect H. Tuninga (één geheel met Anna van Burenlaan 36-46 en Willem de Zwijgerlaan 24-40). Overwegend gaaf bewaard gebleven, vanuit één opzet gerealiseerd complex met ruime middenstandswoningen. De woningen zijn voorzien van twee bouwlagen en een zolderverdieping onder zadeldaken. Op de uiteinden van de betreffende bouwblokken bevinden zich haaks op de voorgevel gelegen zadeldaken. De hier gelegen topgevels zijn verlevendigd met opmerkelijke erkertjes. De woningen zijn twee vensterassen breed met brede woon- en slaapkamervensters. Oorspronkelijke ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout. Ingangen met luifels.
	30	Één geheel met Prins Mauritslaan 31
	32 en 34	Bouwjaar 1954
	36	Bouwjaar 1954
	40	Bouwjaar 1948
	42 en 44	Bouwjaar 1959
	43,45,47,49,51, 53, 55	Bouwjaar 1938-1939; architect J.M. Hardeveld, Amsterdam (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 45-73 en 48 t/m 56; Louise de Colignylaan 2 t/m 24; Prins Mauritslaan 11 t/m 23 en 20 t/m 30). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.
	46 en 48	Bouwjaar 1956
	50	Bouwjaar 1928
	52,54 en 56	Bouwjaar 1955
	56A	Bouwjaar 1976

	57,59,61,63,65 en 67	Bouwjaar 1986 (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 62 en 62A, Prins Mauritslaan 25,27 en 29; Frederik Hendriklaan 57,59,61,63,65 en 67)
	58,58A en 58B	Bouwjaar 1960
	60	Bouwjaar 1928; architect Blom & De Vries
	73	Bouwjaar 1962
	75	Bouwjaar 1961 (één geheel met Anna van Saksenlaan 5)
	77	Bouwjaar 1967
	79	Bouwjaar 1983
	81	nieuwbouw
Heinsiuslaan	2	Bouwjaar 1924; architect J.G. van den Bel, Bloemendaal (één geheel met Van Oldenbarneveltlaan 11). Dubbele villa die bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een omlopend afgeplat schilddak. De schilden zijn breed overstekend, licht gezwenkt en gedekt met roodkeramische pannen. Het in een sobere rationalistische trant vormgegeven bouwwerk heeft een vier vensterassen brede voorgevel (langs de Van Oldenbarneveltlaan) met een symmetrisch indeling. Hier bevindt zich in het midden een gekoppelde erker met balkon. Per vensteras is de gevel hier verder ingedeeld met ingangen en vensters met oorspronkelijke veelruits ramen en deuren. Het pand maakt deel uit van de markante met villa's ingevulde strook aan de overzijde van de sportvelden tussen de Van Oldenbarneveltlaan en de Spanjaardslaan.
Hertenkamplaan	1	Het betreft een houten paviljoen aan het Hertenkamp in de Haarlemmerhout, tegenwoordig in gebruik als een pannenkoekenhuis. Eénlaags bouwmassa en een zolderverdieping onder een breed overstekend zadeldak. Het object heeft vensters met luiken.
Hildebrandlaan	2	In 1931 tot theeschenkerij "Den Hout" verbouwd; vanaf 1955 garage en vanaf 1997 kinderdagverblijf. Qua oorsprong dateert dit vrij gaaf behouden gebleven bouwwerk vermoedelijk uit de late 19 ^{de} eeuw. Mogelijk gerealiseerd als een koetshuis met tuinmanswoning of werkplaats van een nabijgelegen villa. Het object is één bouwlaag hoog en heeft een zolderverdieping onder een roodgedekt zadeldak met een licht geknikte dakhelling. Niet-oorspronkelijke dakramen. Aan de kant van de Haarlemmerhout heeft het bouwwerk een reeks gevelopeningen in wisselend formaat, deels met houten vensterluiken. Aan deze kant verder een enkele niet-oorspronkelijke gevelopening. Hoofdzakelijk originele ramen met roedenverdeling. Markante ligging langs de rand van de betreffende villawijk Zuiderpark.

Jacob Catslaan	1	Bouwjaar 1922; architect W. Bens chop & Zn., bouwkundigen en makelaars in Amsterdam. Ruime vrijstaande villa op de hoek van de Jacob Catslaan en de Crayenestersingel. Het pand is uitgevoerd in een traditioneel-rationalistische trant. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een breed overstekend tentdak met gezwenkte schilden en roodkeramische pannendeckking. De overstekken worden ondersteund door klossen. De op de straat gerichte gevel is twee vensterassen breed, met in beide bouwlagen telkens twee vensters. In de rechter zijgevel is de hoofdingang gesitueerd. Een driezijdige erker met balkon bevindt zich aan de linker kant van de woning. Oorspronkelijke ramen en bovenlichten met veelruits roedenverdeling. De woning neemt een belangrijke beeldbepalende positie in tegenover een waterpartij.
	4	Bouwjaar 1932. Gaaf bewaard gebleven villa met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder hoge schild- en zadeldaken met gesmoorde pannen. De daken hebben brede overstekken. In roodbruine baksteen uitgevoerd metselwerk. Aan de voorkant is de woning twee vensterassen breed. De linker gevelhelft mondt uit in een hoge topgevel met schuine zijden. Op de begane grond bevindt zich hier een erker met een naar rechts toe doorgestoken luifel die de hoofdingang overhuift. Uiterst rechts loopt langs de tweede bouwlaag een balkon. Er zijn diverse gevelopeningen, in wisselend formaat en met een oorspronkelijke houten invulling.
	7	Het vermoeden bestaat dat het hier om een laat 19 ^{de} -eeuws koetshuis gaat. Dit opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmassa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendeckking en houten windveren. Langs de lengtegevel is het dak verbonden met een topgevel met steekkap. Er zijn houten bakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenste gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschoot. Verder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte kopgevel bevindt zich een forse ingang met een dubbele deur. Verder zijn er diverse zij-ingangen en vensters. Het pand onderging enige vernieuwing maar het authentieke karakter is zeer goed herkenbaar gebleven.

Jacob van Lenneplaan	1	Bouwjaar 1892; mogelijke architect C.J. Havelaar. Deze "Villa Kinheim" dateert van voor de aanleg van de hier gelegen villaparken. Het vrijstaande en vrij gaaf bewaard gebleven woonhuis is uitgevoerd in Neorenaissancetrant met enige invloed van de Chaletstijl. Karakteristiek is onder meer de schilderachtige asymmetrische opzet met een brede dakoverstek met sierspant, een torentje met spits en met speklagen verlevendigde gevels. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder twee in elkaar stekende zadeldaken. De dakdekking is vernieuwd in niet-authentiek materiaal. Op de toren sluit een portiek met hoofdingang aan. Verder is er aan de linkerzijde een ruime serre met balkon, voorafgegaan door een uitgebouwd portaal dat naar de tuin leidt. De ramen en deuren van het pand zijn overwegend oorspronkelijk.
	2	Uit omstreeks 1895 daterende forse villa die is uitgevoerd in een op de Neorenaissance stoelende trant en met invloed van de Chaletstijl. Karakteristiek is onder meer de schilderachtige, asymmetrische opzet met brede dakoverstekken, sierspanten en in siermetselwerk uitgevoerde speklagen. Het pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder zadeldaken. Ze zijn gedekt met gesmoorde pannen met in sierpatronen gelegde rode pannen. De sierspanten van de overstekken worden geschraagd door korbeelstellen. Er zijn gevelopeningen met bogen en boogtrommels. Oorspronkelijke houten ramen en deuren. Op de rechter zijgevel sluit een serre aan. De drie vensterassen brede voorgevel is rechts voorzien van een balkon op korbelen.
	3 en 5	Bouwjaar 1933; architect A.J. Hassink
	4 en 6	Bouwjaar dubbel landhuis 1926
	7	Bouwjaar 1971 (één bouwstroom met Prof. J. Bronnerstraat 3 en 5)
	8,10,12, 12A,12B en 14	Bouwjaar 1929/1930; architect A. de Maaker (één geheel met Churchillaan 21 en 23).
	11 en 13	Bouwjaar 1933; architect H. Tuninga

Johan de Wittlaan	14-16	Bouwjaar 1925; architect is de bouwkundige Dijkman. Dubbele villa in een rationalistische trant met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met een brede overstek en gesmoord-keramische pannendecking. Op de vier vensterassen brede voorgevel sluiten centraal twee driezijdige erkers met een balkon aan. De balkons hebben een borstwering in gepotdekseld houtbeschoot welke de invloed tonen van de Amsterdamse School. In de overige vensterassen bevinden zich vensters en ingangen met een overwegend nog oorspronkelijke invulling. Er vond een enkele detailwijziging plaats. Het identiek als het bouwblok op de nrs. 18-20 opgezette blok vormt een harmonieuze eenheid met de erachter gelegen kerk aan de Van Oldenbarneveltlaan 15.
	18-20	Bouwjaar 1925; architect is de bouwkundige Dijkman. Dubbele villa in een rationalistische trant met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met een brede overstek en gesmoord-keramische pannendecking. Op de vier vensterassen brede voorgevel sluiten centraal twee driezijdige erkers met een balkon aan. De balkons hebben een borstwering in gepotdekseld houtbeschoot welke de invloed tonen van de Amsterdamse School. In de overige vensterassen bevinden zich vensters en ingangen met een oorspronkelijke houten invulling. Het identiek als het bouwblok op de nrs. 14-16 opgezette blok vormt een harmonieuze eenheid met de erachter gelegen kerk aan de Van Oldenbarneveltlaan 15.
	21	Bouwjaar 1924-1925; architect C.M. Middendorp, Amsterdam (zie ook nr. 23). Traditioneel-rationalistische woning die in gave staat bewaard is gebleven. Het pand is spiegelbeeldig ten opzichte van de naastgelegen villa op nr. 23. De bouwmasa telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlappend schilddak. De schilden zijn breed overstekend, licht gezwenkt en gedekt met roodkeramische pannen. Met enig siermetselwerk verlevendigde bakstenen gevels. De twee vensterassen brede voorgevel bevat links de hoofdingang, voorafgegaan door een uitgebouwde portiek met rondboog. Rechts hiervan bevindt zich een langs beide bouwlagen doorgestoken driezijdige erker met een plat dak. Op de linker zijgevel aansluitende erker met balkon. De oorspronkelijke houten ramen en deuren bleven behouden.

	22-24	Bouwjaar 1929; architect S. Blankerts. Ruim opgezette dubbele villa die is uitgevoerd in cottage-stijl. Het pand is markant gelegen op een driesprong van straten waar zich een klein plantsoen bevindt. De bouwmassa is éénlaags en voorzien van een bovenverdieping en vliering onder een hoge mansarde met rietdekking. Met riet gedekte dakkapellen. Op de begane grond wordt de woning gekenmerkt door diverse gevelopeningen in een wisselend formaat en met oorspronkelijke houten ramen met blank glas-in-lood.
	23	Bouwjaar 1924-1925; architect C.M. Middendorp, Amsterdam (zie ook nr. 21). Traditioneel-rationalistische woning die in gave staat bewaard is gebleven. Het pand is spiegelbeeldig ten opzichte van de naastgelegen villa op nr. 21. De bouwmassa telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak. De schilden zijn breed overstekend, licht gezwenkt en gedekt met roodkeramische pannen. Met enig siermetselwerk verlevendigde bakstenen gevels. De twee vensterassen brede voorgevel bevat rechts de hoofdingang, voorafgegaan door een uitgebouwde portiek met rondboog. Links hiervan bevindt zich een langs beide bouwlagen doorgestoken driezijdige erker met een plat dak. Op de rechter zijgevel aansluitende erker met balkon. De oorspronkelijke houten ramen en deuren bleven behouden.
Kleine Houtweg	245	Bouwjaar 1901; architect J.A. van Straaten (één geheel met Linnaeuslaan 27 en 29). Markant gelegen bouwblok op de hoek van de Kleine Houtweg en de Linnaeuslaan, bij de entree naar het villapark Oosterhout. De driedubbele villa is uitgevoerd in Engelse landhuisstijl en heeft een gaaf bewaard gebleven karakter. De bouwmassa is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een zadeldak met vrij hoge dakkapellen. Markante 'Engelse' schoorstenen. In rode baksteen opgetrokken gevels. Karakteristiek voor de diverse gevels is de gevarieerde indeling met overwegend vierlichtsvensters met bovenlichten met roedenverdeling. Het Engelse karakter wordt verder bepaald door serres en erkers (oriels). Rechts tegen de voorgevel bevindt zich een risaliet dat uitmondt in een topgevel met schuine zijden. In het risaliet is een onder een korfboog gevatte portiek met ingang. Hierboven bevindt zich een trappenhuisvenster met decoratief glas-in-lood.

Linnaeuslaan	1	Bouwjaar 1902; architect Th. Ligthart. Forse vrijstaande villa "Iris" die behoort tot de vroege bebouwing in het Zuiderpark en is uitgevoerd in een sobere Chaletstijl. Het bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met rode pannendekking. Voor de Chaletstijl kenmerkende brede dakoverstekken. Schilderachtige uitstraling met een asymmetrische bouwmasa die is witgepleisterd. Hoekstroken en segmentbogen in roodgebakken steen vormen een fraai contrast met het pleisterwerk. Zowel op de voorgevel als op de linker zijgevel sluit een serre aan. Alhoewel de woning in de loop van de tijd diverse wijzigingen onderging bleef het authentieke karakter goed herkenbaar. Markante ligging bij de aansluiting van enkele straten.
	1A	Bouwjaar 1978
	2	Bouwjaar 1908; architect Jac. Etmans. Gaaf bewaard gebleven forse villa "Weltevreden" die is opgezet als een landhuis. Het bouwwerk heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met gesmoorde pannendekking. De drie vensterassen brede voorgevel is symmetrisch. Hier vormt de middelste as een risaliet met daarin de via een rondboogportiek bereikbare hoofdingang. Kruiskozijnvensters met houten luiken flankeren het risaliet op de begane grond. Boven bevinden zich drie vergelijkbare vensters maar nu zonder luiken. Het pand is aan de rechter zijkant voorzien van een natuurstenen gevelsteen en een topgevel. In zijn vormgeving sluit de villa aan bij de nieuw-historiserende vormtaal waarbij de architect zich liet inspireren door de Hollandse Renaissance. De oorspronkelijke houten ramen met veelruits bovenlichten zijn behouden gebleven. Markante ligging bij de aansluiting van enkele straten.
	3 en 5	Bouwjaar 1970
	4	Bouwjaar omstreeks 1905. Deze villa "Houthoeve" is uitgevoerd in Engelse landhuistrant en heeft een gaaf bewaard gebleven karakter. Het pand is tweelaags maar door de ongelijke schilden van het zadeldak is de tweede bouwlaag deels aan het zicht onttrokken. Een op één van de gevelhoeken aansluitende markante torenachtige uitbouw is gevat onder een zadeldak met een driezijdige sluiting. Rode pannendekking. De gevels zijn gepleisterd en worden gekenmerkt door een gevarieerde indeling met oorspronkelijk ingevulde vensters en ingangen. Ze hebben een wisselend formaat. In de linker zijgevel bevindt zich rechts de hoofdingang die is opgenomen in een rondboog en bereikbaar is via een kwartrond bordes. Rechts hiervan voornoemde toren.
	6	Bouwjaar 1956 of later
	7 en 9	Bouwjaar 1970

	8,10 en 12	Bouwjaar 1908; architect J.A. Jonker & Zn. Gaaf bewaard gebleven vrijstaand bouwblok met drie herenhuizen en vormgegeven in Engelse Landhuisstijl. Het blok telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met aansluitende steekkappen en brede overstekken. Het roodbruine metselwerk van de gevels wordt afgewisseld door markante witgepleisterde stroken en gevelvelden met houten vakwerk. Er zijn enkele hangende erkers ofwel oriels die het Engelse karakter versterken. Zes traveeën brede voorgevel met zowel hier als in de zijgevels vensters met oorspronkelijke houten ramen met bovenlichten met roedenverdeling.
	11,13,15 en 17	Nieuwbouw
	14	Bouwjaar 1906; architect J.A. Jonker & Zn.
	16, 16A, 16B en 16C	Bouwjaar 1985
	18 en 20	Bouwjaar 1907 ; architect Jan A. Jonker & Zn. Gaaf bewaard gebleven dubbele villa die werd opgezet als een fors landhuis in Engelse Landhuisstijl. Het pand heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met leidekking. Op het voorschild sluiten twee steekkappen aan. Symmetrische en vier vensterassen brede voorgevel met zowel beneden als boven vensters in een liggend formaat en met oorspronkelijke houten ramen en van roedenverdeling voorziene bovenlichten. Op de begane grond hebben de vensters houten luiken.
	19	Gaaf bewaard gebleven transformatorhuis uit omstreeks 1955-1960, karakteristiek voor de contemporaine ontwikkelingen op het gebied van de vernieuwende functionalistische bouwkunst. Het ontwerp toont overeenkomsten met werk van de architecten M.F. Duintjer en H.T. Zwiers. Karakteristiek is de opzet met een betonskelet, platte daken en in geglazuurde steen uitgevoerde gevelvelden. Waar de gevels uit betonplaten bestaan zijn deze verlevendigd met siermotieven. Zorgvuldig ontworpen ingangspartij met stalen deuren met klinknagels. Het gebouw is voorzien van monumentale kunst in de vorm van een gestileerde voorstelling in opus sectile. Markante ligging bij de entree van de wijk, op de hoek van de Linnaeuslaan en de Kleine Houtweg.
	22	RM (één geheel met Oosterhoutlaan 4)

	27 en 29	Bouwjaar 1901; architect J.A. van Straaten (één geheel met Kleine Houtweg 245). Markant gelegen bouwblok op de hoek van de Kleine Houtweg en de Linnaeuslaan, bij de entree naar het villapark Oosterhout. De driedubbele villa is uitgevoerd in Engelse landhuisstijl en heeft een gaaf bewaard gebleven karakter. De bouwmassa is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een zadeldak met vrij hoge dakkapellen. Markante 'Engelse' schoorstenen. In rode baksteen opgetrokken gevels. Karakteristiek voor de diverse gevels is de gevarieerde indeling met overwegend vierlichtsvensters met bovenlichten met roedenverdeling. Het Engelse karakter wordt verder bepaald door serres en erkers (oriels). Rechts tegen de voorgevel bevindt zich een risaliet dat uitmondt in een topgevel met schuine zijden. In het risaliet is een onder een korfboog gevatte portiek met ingang. Hierboven bevindt zich een trappenhuisvenster met decoratief glas-in-lood.
Louise de Colignylaan	2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 en 24	Bouwjaar 1937; architect J.M. Hardeveld (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 45 t/m 73 en 48 t/m 56; met Frederik Hendriklaan 43 t/m 55; met Prins Mauritslaan 11 t/m 23 en 20 t/m 30). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.
	3	Het betreft hier de in 1951 door D. Greiner gebouwde kleuterschool die behoort bij de op hetzelfde adres gesitueerde Montessori-school (RM) van C.J. Blaauw. De kleuterschool was oorspronkelijk op nr. 1 geadresseerd. Het schooltje is uitgevoerd in een functionalistische stijl en een gaaf bewaard gebleven voorbeeld van de bouwkundige ontwikkelingen in het derde kwart van de 20 ^{ste} eeuw. De bouwmassa is éénlaags en bevat onder een plat dak met een schuin oplopende helling. Karakteristieke op de straat gerichte voorgevel die is ingedeeld met hoge klaslokaalvensters. Markante ligging op de hoek van de Louise de Colignylaan en de Prins Mauritslaan.

	5	Bouwjaar 1923; architect C.J. Blaauw. Gaaf bewaard gebleven villa op de hoek met de Spaarnelaan. Blaauw voerde deze woning uit in een sobere Amsterdamse Schooltrant, met uit horizontale delen bestaand houtbeschoot (bovenverdieping) en een markante erkerpartij. In zijn opzet en vormgeving is de woning een karakteristiek voorbeeld van het oeuvre van Blaauw die diverse bekende Amsterdamse Schoolpanden op zijn naam heeft staan. Het object telt één bouwlaag en een bovenverdieping en vliering onder een hoge kap met een samengestelde opzet en rode pannendeckking. Ter hoogte van voornoemde erker vormen het houtbeschoot en het hier liggende zadeldak een voor Blaauw karakteristieke overstek. Er zijn diverse gevelopeningen in wisselend formaat en met een oorspronkelijke houten invulling.
Oosterhoutlaan	1 en 3	Bouwjaar omstreeks 1905. Gaaf bewaard gebleven dubbele villa. Het geheel witgepleisterde bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met rode pannendeckking. Vijf vensterassen brede voorgevel. Door zijn schilderachtige asymmetrische vormgeving met een toren met spits, een loggia en balkons is het pand karakteristiek voor de vroeg 20 ^{ste} -eeuwse landhuisstijl. Overwegend oorspronkelijke houten invulling van de diverse gevelopeningen. Markante ligging schuin tegenover de Linnaeuslaan.
	2	Bouwjaar 1905; architect J. van den Ban. Voor zijn ontstaansperiode vrij 'ouderwets' vormgegeven vrijstaande villa in een eclectische stijl die teruggrijpt op Duitse voorbeelden (Rundbogenstil). Gaaf bewaard gebleven karakter met oorspronkelijke ramen en deuren. De geheel gepleisterde bouwmasa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een schilddak met roodgeglazuurde pannen. Op het voorschild sluit een fors dakhuis aan dat de bekroning vormt van een gevelrisaliet. Dit risaliet vormt de middelste as van de drie vensterassen brede voorgevel. In het risaliet bevindt zich de hoofdingang die bereikbaar is via een uitgebouwde portiek. Aan weerskanten van de portiek bevat de gevel vensters met een rechte afsluiting. Op de verdieping zijn er evenwel vensters die door hun rondbogige afsluiting de 'toon zetten' van het karakter van de villa. In de overige gevels zijn de gevelopeningen zowel boven als beneden vergelijkbaar opgezet als in de voorgevel. Achter heeft de woning een inpandige veranda met daarboven een balkon met decoratieve stijlen en lijsten.
	3A	Bouwjaar 1988
	4	RM (één geheel met Linnaeuslaan 22)
	5	bouwjaar vóór 1908

	6	Bouwjaar 1907 ; architect Jac. Etmans. Gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in Landhuisstijl, karakteristiek voor de vernieuwende villa- en landhuisbouw in de vroege 20 ^{ste} eeuw. Het asymmetrisch en schilderachtig vormgegeven pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder roodgedekte zadeldaken met afsteken en brede overstekken. De voorgevel is twee vensterassen breed. Hier bestaat de linker gevelhelft uit één bouwlaag met een langslopende loggia. Langs de rechter gevelhelft bevindt zich een erker. Een serre met een door een afsteek overhuifd balkon is aan de rechter zijde van de woning gelegen. Markant is verder de afwisseling tussen bakstenen en gepleisterde gevelvelden. Oorspronkelijke ramen en deuren.
	7A,7B,7C, 9 en 11	Bouwjaar 1910 ; architect J.B. van Loghem. Door vooraanstaande architect ontworpen en gaaf bewaard gebleven bouwblok dat uit enkele gekoppelde herenhuizen bestaat. Het bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met aansluitende steekappen en gesmoorde pannendekking. Vormgeving in een zakelijke trant. Karakteristiek zijn de zorgvuldig in roodbruine baksteen gemetselde gevels en de levendige afwisseling tussen naar voren springende en terugwijkende bouw- en geveldelen. Het object heeft diverse balkons, zowel inpandig als gecombineerd met een erker. Oorspronkelijke houten ramen en deuren.
	8	Bouwjaar 1912; architect E.W. Raadsheer. Opmerkelijke vrijstaande villa genaamd "Sinnesate". Het pand is twee bouwlagen hoog en voorzien van een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met houten dakkapellen. De drie vensterassen brede voorgevel is symmetrisch ingedeeld met in het midden een hoofdingang met rondboogluifel en aan weerskanten een erker met balkon. De symmetrie wordt versterkt door het in het verlengde van de middenas gelegen timpaan waarmee de gevel is bekroond. Uitbouwen van wisselende hoogte langs de beide zijgevels. Door zijn opzet en vormgeving is het pand karakteristiek voor de nieuw-historiserende villa- en landhuisbouw in de eerste decennia van de 20 ^{ste} eeuw. Oorspronkelijk ingevulde vensters met houten ramen.

	10	Bouwjaar 1917 ; architect J.W. Nelissen. Gaaf bewaard gebleven villa in nieuw-historiserende stijl met kenmerken van het Hollands Classicisme. Het bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met markante hoekschoorstenen met rookkappen. De vier vensterassen brede voorgevel heeft zowel boven als beneden telkens vier vensters met luiken en wordt geleed door gepleisterde hoek- en verdeelpilasters. Hoekpilasters geleden bovendien de zijgevels en langs de bovenzijde van het pand bevindt zich een hoofdgestel met bloktandlijst. Zorgvuldig uitgevoerd metselwerk in roserode baksteen. Oorspronkelijke ramen met veelruits bovenlichten.
	14	Bouwjaar 1912/1913 ; architect J.B. van Loghem. Zorgvuldig vormgegeven en gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa van een vooraanstaande architect. In zijn opzet en vormgeving is de woning een vroeg voorbeeld van de zakelijke trant welke vooral in het interbellum een grote rol zou spelen. Het bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een roodgedekte kap. In de twee vensterassen brede voorgevel is links een inpandige rondboogportiek gelegen. Rechts hiervan een driezijdige erker. Er zijn diverse gevelopeningen in wisselend formaat. Zorgvuldig uitgevoerd metselwerk in bruinrode baksteen. Ingangen en vensters bevatten oorspronkelijke houten ramen en deuren.
	19	RM
	20	Bouwjaar 1901; architect J.A. van Straaten. Op de hoek van de Vijverlaan en de Oosterhoutlaan langs het Spaarne gelegen vrijstaande villa met de naam " 't Spaarne". Het pand is uitgevoerd in Engelse landhuistrant, met een traditionalistische detaillering. Gaaf bewaard gebleven karakter. De bouwmassa telt twee lagen en een zolderverdieping onder een roodgedekt schilddak met steekkappen en afsteken. Op één van de gevelhoeken sluit een arkelvormig torentje met kantelen aan. De gevels zijn witgepleisterd en hebben een gevarieerde indeling met oorspronkelijk ingevulde vensters en ingangen. De vensters werden verlevendigd met houten persienne-luiken. Karakteristiek zijn verder de enkelruits schuif- en draairamen met bovenlichten met roedenverdeling. Op de rechter zijgevel aansluitende portaaluitbouw met ingangsportiek. Hierboven bevindt zich een breed trappenhuisvenster onder een bakstenen korfboog en met figuratief glas-in-lood.
Prins Mauritslaan	1 en 3	Bouwjaar 1925
	2	Parkflat Zuiderhout; bouwjaar 1959-1961; architect H.T. Zwiers

11,13,15,19,21 en 23	Bouwjaar 1937; architect J.M. Hardeveld (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 45 t/m 73 en 48 t/m 56; met Louise de Colignystraat 2 t/m 24; met Frederik Hendriklaan 43 t/m 55; met Prins Mauritslaan 20 t/m 30). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.
20,22,24,26,28 en 30	Bouwjaar 1937; architect J.M. Hardeveld (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 45 t/m 73 en 48 t/m 56; met Louise de Colignystraat 2 t/m 24; met Frederik Hendriklaan 43 t/m 55; met Prins Mauritslaan 11 t/m 23). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.
25,27 en 29	Bouwjaar 1986 (één geheel met Anna van Burenlaan 58,58A en 58B; één bouwstroom met Anna van Burenlaan 62 en 62A; Frederik Hendriklaan 57,59,61,63,65 en 67)
31	Bouwjaar 1953; architect A. Brand (één geheel met Frederik Hendriklaan 30)
33 en 35	Bouwjaar 1953
37	Bouwjaar 1954
58	Bouwjaar 1950; architect A. Brand
60	Bouwjaar 1936/1937; architect H. Tuninga (één geheel met Crayensterlaan 75). Gaaf bewaard gebleven dubbele villa bij de aansluiting van de Prins Mauritslaan op de Crayensterlaan waar het pand een opmerkelijke blikvanger vormt. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met brede overstekken. Waar genoemde straten elkaar raken sluit op de betreffende kopgevel een asymmetrisch geplaatste, lagere uitbouw met een zadeldak aan. De diverse gevels zijn witgeschilderd. Langs de Crayensterlaan bevindt zich een gekoppelde erker.

	62	Bouwjaar 1948; architect F.C.M. Robbers. Op het kruispunt met de Crayenesterlaan gelegen gaaf bewaard gebleven villa die werd uitgevoerd in cottage-stijl. Het pand is schilderachtig vormgegeven en voorzien van een kniksgewijs aansluitende achterbouw. De bouwmassa telt twee lagen en zowel op de voor- als de achterbouw een zolderverdieping onder een zadeldak met wolfeinden en rietdekking. De gevels zijn in rode handvormsteen gemetseld en asymmetrisch ingedeeld. Rechts in de voorgevel bevindt zich de hoofdingang die is opgenomen in een getoogde portiek. Er zijn diverse verspreid liggende gevelopeningen met oorspronkelijke houten ramen. Enkele opmerkelijke in de dakvoet doorgestoken vensters die werden aangetakt op de dakschilden.
	64	Bouwjaar 1956; architect H. Tuninga
Professor J. Bronnerlaan	3 en 5	Bouwjaar 1971
	4 en 6	Bouwjaar 1926; architect A. de Maaker, Heemstede
	7	Bouwjaar 1919/1920; architect A. de Maaker, met J. Slot
	8	Bouwjaar 1933; architect R. Jonkheid, Heemstede
	9	Bouwjaar 1919; architect Joh. Brouwer. Opmerkelijke villa in Amsterdamse Schoolstijl met een overwegend gaaf bewaard gebleven karakter. De woning is éénlaags en heeft een zolderverdieping onder een mansarde met leidekking. Doordat in het ontwerp een deel van het benedenschild achterwege is gelaten ligt de bovenverdieping deels in het zicht. Hier is de gevel voorzien van houtbeschoot en een hangende erker. Opmerkelijk zijn bovendien de op het voorschild en de zijschilden aansluitende dakhuizen die paraboolvormig zijn opgezet en werden verlevendigd met siermetselwerk. In de drie vensterassen brede voorgevel is centraal de hoofdingang gesitueerd, met daarboven een balkon met bakstenen borstwering. Links van de ingangspartij een driesijdige erker en rechts een venster. Vensters met oorspronkelijke houten ramen en luiken.
	11	Bouwjaar 1937/1939; architect A.V. Hartogh
Scheltemakade	1	RM
	5	Bouwjaar 1935 arch. A.J.C. Voorvelt
	12	Bouwjaar 1953 (?)
	14	Bouwjaar 1926 arch. J.G. Langenberg, Haarlem; uitbr. achterzijde 1963
	15	Bouwjaar 1921, arch. A de Maaker; garage toegevoegd 1963
	17	Nieuwbouw 1964 arch. Piet Koster, Heemstede
	18 en 19	Nieuwbouw 1976 arch. Cees Koster, Heemstede
	19A	Nieuwbouw 1991
	20	RM

Spaarnelaan	2	Bouwjaar 1921/1922; architecten A. de Bruin en R. Jonkheid. Markante en gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een hoge kap met gesmoorde pannendeckking. Aan de voorkant is het pand drie vensterassen breed en symmetrisch ingedeeld. Hier bevindt zich in het midden de in een natuurstenen omkadering opgenomen hoofdingang, geflankeerd door twee driezijdige erkers. Op de bovenverdieping drie vensters waarvan het middelste in een kleiner formaat. De woning is uitgevoerd in een nieuw-historiserende trant met verwijzingen naar de klassieke Hollandse landhuisbouw. Op de rechter zijgevel sluit een forse bakstenen serre met balkon aan. Oorspronkelijke houten vensterinvullingen. Enkele niet uit de bouwperiode daterende dakramen. Het pand neemt een opvallende positie in bij de aansluiting van enkele straten en aan een klein wigvormig plantsoen.
	3	Nieuwbouw 1990
	4 en 6	Bouwjaar 1921; architect Joh. Brouwer en J.C. Brand jr. In Amsterdamse Schoolstijl uitgevoerde dubbele villa met een vrij gaaf bewaard gebleven karakter. Het bouwwerk is éénlaags en heeft een steile mansardekap met rode pannendeckking. De vier vensterassen brede voorgevel vormt in het midden een risaliet dat is doorgestoken in de kap en per woning wordt bekroond door een 'gebroken' topgevel met steekkap. Aan weerskanten van het risaliet is per woning de hoofdingang gesitueerd. Deze ingangen zijn bereikbaar via een portiek met een door markante houten sierstijlen ondersteunde luifel. In het risaliet bevatten de bovenverdiepingen een houten balkon met een sierbalustrade. Opvallend zijn verder de smalle omlopende vensters op de risaliethoeken. Beide zijgevels zijn drie assen breed, met in het midden een risaliet met topgevel. In deze risalieten bevinden zich hoge trappenhuisvensters.

	7	Bouwjaar 1910-1911; architect A. Salm GBzn., Amsterdam. Vrijstaande villa in een nieuw-historiserende stijl op de hoek van de Spaarnelaan en de Churchilllaan. Het pand is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met rode pannendekking. Markante bakstenen dakkapellen met een timpaan en ramen met veelruits roedenverdeling. De gevels van de villa zijn gemetseld in bruine baksteen en worden beëindigd door een fries met kroonlijst (lijstgoot). De op genoemde straten gerichte voorgevel is vier vensterassen breed, met een op de middelste assen aansluitende bakstenen serre met balkon. Het balkon wordt afgeschermd door smeedijzeren sierhekken tussen bakstenen posten met decoratieve dekblokken. Oorspronkelijk ingevulde gevelopeningen met onder meer kruiskozijnen, van roedenverdeling voorziene bovenlichten en luiken. In de rechter zijgevel bevindt zich de hoofdingang, opgenomen in een decoratieve omlijsting met pilasters, leeuwenkoppen en loofwerk. Hierboven bevindt zich een zogeheten Frans balkon met smeedijzeren sierhek.
	8	Bouwjaar 1936; architect F.C.J. Dingemans. Markante vrijstaande villa op de hoek met de Churchilllaan. Het gaaf bewaard gebleven pand is uitgevoerd in Delftse Schoolstijl en vormt een belangrijke blikvanger. De schilderachtig opgezette bouwmassa is gemetseld in vrij forse baksteen ('kloostermoppen') en bestaat uit een haaks op de Spaarnelaan gelegen tweelaags hoofdmassa met aan weerskanten hierop aansluitende éénlaags bouwdelen. De hoofdmassa is gevat onder een zadeldak. Verder zijn er lessenaars- en zadeldaken. Alle dakschilden werden gedekt met rode pannen. De diverse gevelopeningen hebben een oorspronkelijke houten invulling. Op de twee vensterassen brede voorgevel van de hoofdmassa sluit links een houten portaaluitbouw aan, gevat onder een schouderboogvormig dakje. Zowel boven als beneden bevinden zich vensters met draairamen met roedenverdeling. De rechter uitbouw vormt een garage.
	9A	Nieuwbouw 1971
	11 t/m 25	RM
	14 en 16	Bouwjaar 1924/1925; architect J.J. Haijje
	18 en 20	Bouwjaar 1924/1925; architect G. Hellenberg

	26	Bouwjaar 1936; architect H.J. Zwiers. Overwegend gaaf bewaard gebleven en door een vooraanstaande architect ontworpen villa op de hoek met de Louise de Colignylaan. Het bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met rode pannendekking. De kap is vrij hoog opgezet en heeft vrij brede overstekken. De nok staat haaks op de Spaarnelaan. In de aan deze straat gesitueerde drie vensterassen brede voorgevel bevindt zich in het midden de hoofdingang die wordt geleed door natuurstenen negblokken. Met uitzondering van de bovenverdieping is de voorgevel symmetrisch ingedeeld. Op de bovenverdieping bevinden zich links twee vensters en rechts een siermotief. Op de rechter zijgevel sluit een forse serre met balkon aan. De diverse gevelopeningen hebben oorspronkelijke houten ramen en deuren en zijn deels voorzien van luiken. Waarschijnlijk pas in een recente periode toegevoegde dakkapel.
	27 t/m 41	RM
	28, 30,32 en 34	Bouwjaar 1936; architect W.J. Peereboom. Gaaf bewaard gebleven en fors opgezet bouwblok dat uit vier ruime middenstandswoningen bestaat. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een schilddak met ondiepe steekkappen en afsteken. Keramische pannendekking. Symmetrische voorgevel met hoekrisalieten die op de steekkappen aansluiten. Zowel op de begane grond als boven bevinden zich vensterreeksen met ramen die met glas-in-lood zijn gevuld. In de risalieten bevat de eerste bouwlaag een paraboolvormige gevelopening en de bovenverdieping een hangende erker. Langs de zijgevels verhullen de afsteken van het dak de tweede bouwlaag. Oorspronkelijke houten ramen en deuren.
	36 en 38	Bouwjaar 1925; architect J.B. van Loghem. Gaaf bewaard gebleven dubbele villa op de hoek van de Spaarnelaan, waar deze een kruispunt vormt met de Tuinwijklaan en de Anna van Burenlaan. Het bouwwerk is twee bouwlagen hoog en voorzien van een fors tentdak met rode pannendekking en brede overstekken. De gevels zijn gemetseld in geelbruine baksteen. Markante erkeruitbouw met een balkon waarvan de borstwering is voorzien van gepotdekseld houtbeschoot. Oorspronkelijke houten ramen en deuren.

	40	Bouwjaar 1924/1925; architect Vorkink en Wormser. Gaaf bewaard gebleven villa die markant is gelegen op het kruispunt van de Spaarnelaan, de Tuinwijklaan en de Anna van Burenlaan. Het pand telt één bouwlaag en een hoge kap in de vorm van een zadeldak dat een bovenverdieping en vliering omvat. Uit roodkeramische pannen bestaande dekking. Hoge op het dak aansluitende topgevels met houtbeschoot. Op de begane grond wijken de gevels fors terug en bevinden zich diverse gevelopeningen alsmede een erker. De voorgevel is twee vensterassen breed.
	44	Bouwjaar 1933; architect H.F. Zwiers. Gaaf bewaard gebleven ruime villa die op de hoek van de Spaarnelaan en de Frederik Hendriklaan ligt. Dit door een vooraanstaande architect ontworpen woonhuis is twee bouwlagen hoog en heeft een zadeldak met pannendekking en forse overstekken. Witgeschilderde gevels. De voorgevel is vier vensterassen breed. Zowel voor als opzij zijn er diverse gevelopeningen in een wisselend formaat en met oorspronkelijke houten ramen en deuren. Op de zijgevel sluit een erker aan. Bovenin deze gevel is een zoldervenster in de vorm van een oculus.
Spanjaardslaan	1	Bouwjaar circa 1915; bouwkundige H. Hendriks. Het betreft een voormalige tuinmanswoning die tezamen met het naastliggende koetshuis op nr. 3 deel uitmaakte van de bebouwing die bij het grote huis Vita Nuova (Spanjaardslaan 7) behoorde. De bouwmassa is éénlaags en voorzien van een zolderverdieping onder een tentdak met pannendekking. De gevels zijn witgepleisterd. In de twee vensterassen brede voorgevel bevindt zich links een ingang met luifel. Rechts in deze gevel een venster met middenstijl en schuiframen. Het object heeft een gaaf bewaard gebleven karakter.
	3	Bouwjaar circa 1895, verbouwing in 1952. Voormalig koetshuis van het aan Spanjaardslaan 7 gelegen landhuis Vita Nuova. In 1952 werd het pand omgevormd tot een woning toen de eigenaresse van genoemd landhuis, baronesse Van Hardenbroek, zich hier vestigde. De rechts op het koetshuis aansluitende orangerie is toen omgevormd tot een woonruimte. Het voormalige koetshuis is deels éénlaags en deels tweelaags, beide bouwdelen onder breed overstekende zadeldaken met pannendekking. Witgeschilderde bakstenen gevels met gepleisterde speklagen. Opvallend is het rijkbewerkte sierspant van het tweelaags bouwdeel. Aan de voorzijde bevat het éénlaags bouwdeel twee stalvensters en een ingang. Het tweelaags gedeelte heeft op de begane grond een breed venster en rechts daarvan een ingangspartij. Op de verdieping twee vensters en in de geveltop een oculus. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter.
	7	RM

Tuinwijklaan	1 t/m 43	RM
	2 t/m 44	RM
	45	Bouwjaar 1927; architect P. Rijnierse en Zn.
Van Oldenbarneveltlaan	11	Bouwjaar 1924; architect J.G. van den Bel, Bloemendaal (één geheel met Heinsiuslaan 2). Dubbele villa die bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een omlopend afgeplat schilddak. De schilden zijn breed overstekend, licht gezwenkt en gedekt met roodkeramische pannen. Het in een sobere rationalistische trant vormgegeven bouwwerk heeft een vier vensterassen brede voorgevel (langs de Van Oldenbarneveltlaan) met een symmetrisch indeling. Hier bevindt zich in het midden een gekoppelde erker met balkon. Per vensteras is de gevel hier verder ingedeeld met ingangen en vensters met oorspronkelijke veelruits ramen en deuren. Het pand maakt deel uit van de markante met villa's ingevulde strook aan de overzijde van de sportvelden tussen de Van Oldenbarneveltlaan en de Spanjaardslaan.
	13-13A	Bouwjaar 1933; architect A. Burg, Zandvoort. Op de hoek van de Heinsiuslaan gelegen dubbele villa in een zakelijke stijl met een gaaf bewaard gebleven karakter. Het pand maakt deel uit van de met villa's ingevulde strook langs de sportvelden tussen de Van Oldenbarneveltlaan en de Spanjaardslaan. De bouwmassa bestaat uit twee gekoppelde woningen die identiek zijn opgetrokken. Ze tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een tentdak met een gesmoorde dekking en brede overstek. Zowel op de begane grond als de bovenverdieping bevinden zich vensters met oorspronkelijke houten ramen. Karakteristieke inspringende gevelhoeken.
	15	Bouwjaar 1926-1927; architect H. Korringa. Kapel Nieuw Vredenhof die werd uitgevoerd in een expressionistische stijl met invloed van de Arts-and-Crafts. Ondanks enkele latere wijzigingen is het authentieke karakter goed herkenbaar gebleven. De kerk heeft een symmetrische opzet met een waaiervormige plattegrond. Op de hoog oprijzende en onder een zadeldak gevatte middenbeuk sluiten twee schuinsgewijs geplaatste zijbeuken aan. Een dakruiter bekroont de middenbeuk. Karakteristiek zijn verder het houtbeschoot van de zijbeuken en de toepassing van enig siermetselwerk. Aan de middenbeuk gaat een niet oorspronkelijk portaal vooraf. Markante ligging in een strook die verder is ingevuld met ruime vrijstaande villa's.

	19	Bouwjaar 1930; architect G. van Bronkhorst. Ruime villa die pal naast de “Kapel Nieuw Vredenhof” ligt. Het pand is éénlaags en heeft een hoog tentdak met gesmoorde pannendeckking en in de top een bakstenen schoorsteen. Aan de voorkant sluit op het dak een steekkap aan, deel uitmakende van een erkervormige uitbouw. Zowel de twee vensterassen brede voorgevel alsook de andere gevels worden gekenmerkt door forse vensters in een liggend formaat, met houten luiken. Alhoewel de woning in de loop van de tijd enige wijzigingen onderging bleef het authentieke karakter goed herkenbaar. Tezamen met de naastgelegen kerk en overige historische bebouwing maakt het object deel uit van een waardevol ensemble.
	21	Bouwjaar 1930. Forse villa “Esdoorn” op de hoek met de Wagenweg en deel uitmakende van een strook met diverse vrijstaande villa's en een kerk. Het pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een breed overstekend tentdak met gesmoorde pannen en in de top een bakstenen schoorsteen. Doordat de bouwmassa verspringt heeft ook het dak – middels een steekkap – een verspringend karakter. De in roodbruine baksteen gemetselde gevels hebben een gevarieerde indeling met gevelopeningen met oorspronkelijke houten ramen en luiken. Ingangspartij met een toegangsbordes, luifel en rondboog. Gaaf bewaard gebleven karakter.
Vijverlaan	1	RM
	2 en 4	Bouwjaar 1904; architect J.A. Jonker. Dubbele villa die vrijstaand is gelegen op de hoek van de Vijverlaan, Churchilllaan en Linnaeuslaan. Het bouwwerk is uitgevoerd in Engelse landhuisstijl en heeft een gaaf bewaard gebleven karakter. De bouwmassa telt twee lagen en een zolderverdieping onder een schilddak met aansluitende steekkappen. Op de begane grond zijn de gevels in schoonmetselwerk uitgevoerd, op de bovenverdieping zijn ze witgepleisterd. Aan de voorkant is het pand vier vensterassen breed en werd de gevel symmetrisch ingedeeld. Hier springen de middelste assen naar voren en worden deze boven een langslopend lessenaarsdak bekroond door een terugwijkende topgevel met houten vakwerk. Ingangsportieken met balkons zijn in de oksels van de uitbouw gelegen. De diverse gevelopeningen bevatten houten ramen en bovenlichten met veelruits roedenverdeling. Op de begane grond zijn ze voorzien van luiken. Oriels ofwel hangende erkers bevinden zich ter hoogte van de op de gevelhoeken aansluitende assen (bovenverdieping). Verder zijn er erkers langs de zijgevels van het pand.

	5	Bouwjaar 1934; architect C.J. Blaauw. Gaaf bewaard gebleven villa van een vooraanstaande architect die vooral bekend is van ontwerpen in de stijl van de Amsterdamse School. Het onderhavige pand voerde hij evenwel in een zakelijke trant uit. Deze woning is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een zadeldak met vrij hoge schilden en rode pannendekking. Op de twee vensterassen brede voorgevel sluit rechts een serre met balkon aan. Verder bevat deze gevel diverse vensters met oorspronkelijke draairamen. De hoofdingang is aan de rechterkant van de villa gelegen en wordt overhuifd door een houten luifel. In deze gevel diverse gevelopeningen in een wisselend formaat.
	6,8 en 10	Bouwjaar 1909; architecten A. Broese van Groenou en WC. Fletterman. Als een fors landhuis opgezet bouwwerk dat uit drie woningen bestaat. Het object heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder vrij hoge en roodgedekte schilddaken met steekkappen. Schilderachtige en gevarieerde vormgeving in Landhuisstijl met diverse verspringende bouwdelen, erkers en ingangspartijen. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door de hoekligging aan de Tuinwijklaan waar zich een in een oksel opgenomen portaaluitbouw met een houten portiek bevindt. Aan de voorkant is het vijf traveeën brede pand symmetrisch opgezet. Gaaf bewaard gebleven karakter met oorspronkelijke houten ramen en veelruits bovenlichten.
	7	Bouwjaar 1910; architect Jac. Etmans. Forse vrijstaande villa met gaaf bewaard gebleven karakter. Het pand heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met gesmoorde pannen en opmerkelijk breed overstekende houten goten. De goten worden geschraagd door sierklossen die deel uitmaken van een hoofdgestel. Symmetrische hoofdropzet van de drie vensterassen brede voorgevel. Het pand heeft gevelopeningen met oorspronkelijke houten vensters met veelruits bovenlichten. Op de rechter zijgevel sluit een serre met balkon aan. Markante ligging in een bocht van de Vijverlaan.

	12	Bouwjaar 1911; architect J.B. van Loghem. Opmerkelijke en gaaf bewaard gebleven villa "De Meerle" die is ontworpen door een vooraanstaande architect. Het pand is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met licht gezwenkte schilden en breed overstekende goten. Van Loghem voerde de woning uit in een sobere variant van de Landhuisstijl met zorgvuldig gemetselde gevels. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door de in formaat wisselende gevelopeningen in de voorgevel. Hier bevindt zich in het midden de hoofdingang, opgenomen in een asymmetrisch ingedeelde portiek. Aan weerskanten bevinden zich vensters met houten luiken. De diverse vensters en ingangen bevatten oorspronkelijke houten ramen en deuren. In de ramen bevindt zich blank glas-in-lood.
	14	RM
	16,18,20,22 en 24	Nieuwbouw 1974
Wagenweg	65	RM
Willem de Zwijgerlaan	2	Bouwjaar 1925; architect A. de Maaker (één geheel met Crayenesterlaan 44). Overwegend gaaf bewaard gebleven dubbel woonhuis dat markant is gelegen op de hoek van twee straten. Het object is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een hoog schilddak met rode pannendeckking en een brede overstek. De gevels zijn verlevendigd met erkers en afgeschuinde hoeken. Op de hoek met de Crayenesterlaan bevindt zich een schuine hoekpartij met een erker en een opvallend balkon met decoratieve stijlen. Het balkon wordt overhuifd door de dakoverstek. Vensters met oorspronkelijke houten ramen en bovenlichten met glas-in-lood.
	3	Bouwjaar 1953; architect P. Koster
	4	Bouwjaar 1976
	5	Bouwjaar 1923; architect A. de Maaker
	6	Bouwjaar 1977
	8	Bouwjaar 1978
	9	Bouwjaar 1929-1930; architect J.C. Slagter. Gaaf bewaard gebleven markante villa vlakbij de kruising met de Frederik Hendriklaan. Het in een zakelijke trant vormgegeven pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met rode pannendeckking en aansluitende kappen. De deels asymmetrisch ingedeelde voorgevel is drie vensterassen breed met in het midden een risaliet met dakhuis. In het risaliet is de hoofdingang gesitueerd, die is gevat onder een rondboog. Er zijn diverse gevelopeningen, in wisselend formaat en met een oorspronkelijke houten invulling. Links op de bovenverdieping is een inpandige loggia die omhoekt langs de linker zijgevel.
	11 en 13	Bouwjaar 1952/1953; architect H.T. Zwiers
	15	Bouwjaar 1963 (één geheel met Anna van Burenlaan 5)

	17	Bouwjaar 1961
	19	Bouwjaar 1962
	21	Bouwjaar 1925; architect J. Groenewegen (één geheel met Churchilllaan 54). In een zakelijke trant met enige invloed van de Amsterdamse School vormgegeven dubbele villa. Het bouwwerk is deels één- en deels tweelaags en werd voorzien van een hoge mansardekap met rode dekking. Op de kap steken twee zadeldaken in. Het gevarieerde karakter van het bouwwerk wordt versterkt door de afwisseling van erkers, ingangspartijen en gevelopeningen in een wisselend formaat. Enkele vensters werden voorzien van glas-in-lood. Door zijn ligging bij de aansluiting van de Churchilllaan op de Jacob van Lennepaan en Willem de Zwijgerlaan neemt het bouwwerk een belangrijke beeldbepalende positie in.
	24,26,28,30,32,34,36,38 en 40	Bouwjaar 1929; architect H. Tuninga (één geheel met Anna van Burenlaan 36-46 en Frederik Hendriklaan 29-39). Overwegend gaaf bewaard gebleven, vanuit één opzet gerealiseerd complex met ruime middenstandswoningen. De woningen zijn voorzien van twee bouwlagen en een zolderverdieping onder zadeldaken. Op de uiteinden van de betreffende bouwblokken bevinden zich haaks op de voorgevel gelegen zadeldaken. De hier gelegen topgevels zijn verlevendigd met opmerkelijke erkertjes. De woningen zijn twee vensterassen breed met brede woon- en slaapkamervensters. Oorspronkelijke ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout. Ingangen met luifels.
Zonnelaan	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49 en 51	RM
	2	RM
	4	Nieuwbouw 1992
	6-6A	RM
	8	Nieuwbouw 1994
	10	Bouwjaar 1951; architect Van der Lingen
	12	GM
Zuiderhoutlaan	1	RM vanwege 18 ^{de} eeuwse hek; gebouw bouwjaar 1967/1969; architect Holt en Bijvoet. Zie ook Emmauslaan z.n.

	2	Bouwjaar 1910/1911; architect G. Meppelink. Forse vrijstaande villa "De Meidoorn" op de hoek van de Churchilllaan en vrij gaaf behouden gebleven. Het pand is uitgevoerd in een op de Engelse Landhuisstijl stoelende trant. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met brede overstekken en roodkeramische pannen. Op de nokeinden staan sierpirons. Van de twee vensterassen brede voorgevel vormt de linker as een fors risaliet dat links is verbonden met een op een oksel aansluitende ingangsportiek met aan de bovenzijde een balkon. Op het risaliet sluit een driezijdige erker aan, die langs beide bouwlagen is doorgestoken en uitmondt aan de onderzijde van een topgevel met steekkap. Rechts van het risaliet bevatten beide bouwlagen een tweelichtsvenster met luiken. Voornoemde portiek is in hout uitgevoerd en leidt naar de hoofdingang. Door de opzet van portiek en balkon met stijlen en korbelen vormen deze een harmonieuze eenheid met het houten vakwerk en bakstenen siermetselwerk dat zich boven de balkonoverhuiving bevindt.
	4-6	Nieuwbouw 1990
	10	Bouwjaar 1918/1919; architect C. van der Leek. Forse vrijstaande villa in een rationalistische trant en verlevendigd met siermetselwerk. De woning heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een breed overstekend schilddak met hoekschoorstenen. De overstekken worden ondersteund door sierklossen die een eenheid vormen met de hier gelegen siermetselwerkstroken. Op de twee vensterassen brede voorgevel sluit rechts een bakstenen schoorsteen met balkon aan. Zowel boven als beneden bevinden zich gevelopeningen met bakstenen verdeeldammen en enkelruits ramen. De in de linker zijgevel gesitueerde hoofdingang is bereikbaar via een uitgebouwde portiek. De ligging hiervan correspondeert met enkele hoge trappenhuisvensters en een hangende erker. Ook aan de rechterkant wordt de woning gekenmerkt door uitkragende erkers, deels met balkon.
	12	Bouwjaar 1921; architect C. Nijhoff

bijlage 4 REACTIE WIJKRAAD ZUIDERHOUT & VREDENHOF

bijlage 5 VERWERKING REACTIE WIJKRAAD ZUIDERHOUT & VREDENHOF

In het kader van de participatie met de wijkraad is het concept ontwerp bestemmingsplan gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan de wijkraad Zuiderhout & Vredenhof verzonden. Gedurende een periode van 7 weken, van 7 mei 2008 tot en met 25 juni 2008, was het mogelijk om een schriftelijke reactie te geven.

Op 25 juni 2008 is de schriftelijke reactie van de wijkraad Zuiderhout & Vredenhof ontvangen. In deze bijlage worden de onderdelen van de schriftelijke reactie kort samengevat, waarna *cursief* de beantwoording van de gemeente volgt. De schriftelijke reactie is als bijlage 4 bijgevoegd.

De Wijkraad maakt kenbaar de term consoliderend bestemmingsplan misleidend te vinden. Het nieuwe bestemmingsplan is namelijk op veel punten afwijkend. De Wijkraad verzoekt een inventarisatie van alle verschillen van het huidige bestemmingsplan ten opzichte van het nieuwe bestemmingsplan toe te zenden.

De voornaamste verschillen tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan voor gebied Zuiderhout zijn:

- *Het aanleggen van werken wordt in het nieuwe bestemmingsplan aanlegvergunningplichtig in verband met de archeologische waarde van het gebied (zie artikel 16 'Dubbelbestemming Waarde-archeologie');*
- *Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden zijn er functioneel geen grote verschillen tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan;*
- *In het geldende bestemmingsplan zijn de bouwvlakken en bouwhoogten ruimer. In verband met de toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd ter bescherming van de bestaande waarden in het plangebied. Indien stedenbouwkundig wenselijk is flexibiliteit in de regels en op de verbeelding opgenomen. Naar aanleiding van deze reactie is de verbeelding nogmaals beoordeeld.*

In bijlage A van de B&W-nota bij het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid zijn alle wijzigingen naar aanleiding van:

- *het wettelijke vooroverleg;*
- *participatie met de wijkraad;*
- *ambtelijke wijzigingen,*

opgenomen. Deze bijlage wordt naar de wijkraad toegezonden.

Voor een nadere vergelijking kunt u het vigerende bestemmingsplan Zuiderhout via de website van de gemeente Haarlem vergelijken met het concept ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid. Alle geldende bestemmingsplan van de gemeente Haarlem zijn te bekijken via:

http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST_Nav.asp

De Wijkraad deelt mee dat het niet haar taak is om namens de gemeente de wijkbewoners te informeren over het door de gemeente geïnitieerde nieuwe bestemmingsplan. In verband daarmee acht de Wijkraad het dan ook in strijd met de procedure om van de Wijkraad, op deze korte termijn, met enig zinnige mededeling over dit bestemmingsplan te komen.

In het kader van de participatie is de wijkraad in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. De gemeente zal, bij de start van de formele planprocedure, de wijkbewoners informeren conform de wettelijke procedure vereisten van een bestemmingsplan.

Daarnaast organiseert de gemeente een informatieavond tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op de informatieavond kan een ieder kennis nemen van het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid. Tevens is er gelegenheid om vragen te stellen aan de betrokken ambtenaren van de gemeente.

De Wijkraad verzoekt om alle juridisch relevante adviezen met betrekking tot de invoering van het onderhavige bestemmingsplan ter kennis te brengen.

De gemeente Haarlem is zelf verantwoordelijk voor het opstellen en invoeren van het bestemmingsplan conform de nieuwe regels. De hiervoor relevante onderzoeken en bijdragen van de verschillende gemeentelijke disciplines zijn verwerkt in de plantoelichting van het bestemmingsplan. Hierna verwijzen wij dan ook.

De Wijkraad merkt op dat er een standaard format wordt gehanteerd. In verband met bestaande situaties en mogelijke versoepeling van huidige specifieke bestemmingen en de definities daarvan is dat wellicht minder consoliderend dan door de gemeente beoogd. Deze versoepeling acht de Wijkraad ongewenst.

Vanwege de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dienen nieuwe bestemmingsplannen te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Deze regeling stelt eisen aan de opzet en indeling van een bestemmingsplan. Het is de gemeente niet duidelijk op welke bestaande situaties en mogelijke versoepelingen de

wijkraad doelt. Wel heeft de gemeente de gemengde doeleinden bestemming in twee bestemmingen Gemengd zodat dit beter aansluit op de bestaande situatie.

De wijkraad verzoekt haar nader te informeren zodat de wijkraad de wijk daarover adequaat kan berichten.

De gemeente Haarlem heeft in een brief d.d. 3 juli 2008 (zie bijlage 6) de meeste vragen in de brief van d.d. 25 juni 2008 van de Wijkraad beantwoord en aangegeven indien gewenst medewerkers van Ruimtelijk Plannen op 2 september 2008 aan te laten schuiven bij de vergadering van de Wijkraad voor het beantwoorden van vragen. De gemeente heeft geen uitnodiging ontvangen.

bijlage 6 Brief gemeente n.a.v. art. 3.1.1 Bro reactie van de Wijkraad

Wijkraad Zuiderhout & Vredenhof

T.a.v. J.P.P. Latour

Linnaeuslaan 27

2012 PN HAARLEM

Datum	3 juli 2008
Ons kenmerk	SZ/RP/2008/113567
Contactpersoon	M. Rutherglen
Doorkiesnummer	023-5113763
E-mail	m.rutherglen@haarlem.nl
Onderwerp	Reactie wijkraad op concept ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid

Geachte heer Latour,

Bedankt voor de opmerkingen van de wijkraad Zuiderhout & Vredenhof naar aanleiding van het concept ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid. Ik zal deze opmerkingen in het kader van de participatie betrekken bij het ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid.

Daarnaast doet u in uw brief d.d. 24 juni 2008 verschillende verzoeken. Hier ga ik in deze op brief op in.

Ten behoeve van overleg van de wijkraad op 2 september verzoekt u om een inventarisatie van de verschillen tussen het huidige bestemmingsplan Zuiderhout en het nieuwe bestemmingsplan Haarlem Zuid. De voornaamste verschillen tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan voor gebied Zuiderhout zijn:

- Het aanleggen van werken wordt in het nieuwe bestemmingsplan aanlegvergunningplichtig in verband met de archeologische waarde van het gebied (zie artikel 15 "Archeologische Waarde").
- Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden zijn er functioneel geen grote verschillen tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan.
- In het geldende bestemmingsplan zijn de bouwvlakken en bouwhoogten ruimer. In verband met de toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe

bestemmingsplan positief bestemd ter bescherming van de bestaande waarden in het plangebied. Overigens zal naar aanleiding van uw reactie de verbeelding op dit punt nogmaals worden beoordeeld.

Voor een nadere vergelijking kunt u het vigerende bestemmingsplan Zuiderhout via de website van de gemeente Haarlem vergelijken met het concept ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid. Alle geldende bestemmingsplannen van de gemeente zijn de bekijken via:

http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST_Nav.asp

Indien gewenst kunnen medewerkers van Ruimtelijke Plannen op 2 september aanschuiven bij de vergadering van de wijkraad voor het beantwoorden van vragen. Indien de wijkraad hier behoefte aan heeft verzoek ik u dit door te geven aan de heer Rutherglen via de contactgegevens bovenaan deze brief.

De komende periode worden de reacties uit het wettelijk vooroverleg en de participatie verwerkt. Dat zal kunnen resulteren in wijzigingen in het bestemmingsplan. Naar verwachting zal het ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid in september 2008 formeel in procedure worden gebracht en ter inzage worden gelegd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zal de gemeente een informatieavond organiseren om bewoners te informeren over het nieuwe bestemmingsplan.

Om te kunnen beoordelen of het bestemmingsplan in juridische zin aan alle nieuwe regels voldoet verzoekt u in uw brief ook om alle juridisch relevante adviezen met betrekking tot de invoering van bestemmingsplan Haarlem Zuid. De gemeente Haarlem is zelf verantwoordelijk voor het opstellen en invoeren van het bestemmingsplan conform de nieuwe regels. De hiervoor relevante onderzoeken en bijdragen van de verschillende gemeentelijke disciplines zijn verwerkt in de plantoelichting van het bestemmingsplan. Hiernaar verwijs ik dan ook.

Met vriendelijke groet,

Dhr. J. van der Straaten

Hoofd afdeling Ruimtelijke Plannen
Stadszaken

bijlage 7 ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES

bijlage 8 VERWERKING VAN DE ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES

In deze bijlage worden de inhoudelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg verwerkt. Hierbij worden de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie steeds *cursief* weergegeven. De schriftelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn als bijlage 7 bijgevoegd.

1. Gasunie

Plangebied valt buiten de 1% legaliteitsgrens van onze leidingen. Deze leidingen hebben geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Hiervan wordt kennis genomen.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

In artikel 7 'Maatschappelijk' ontbreekt water in de doeleindenomschrijving. Een van de maatregelen in het IWH (Integraal Waterplan Haarlem) is het realiseren van een waterverbinding tussen de Leidsevaart en de Crayenestervaart. Deze verbinding loopt gedeeltelijk door het plangebied van het bestemmingsplan Haarlem Zuid. Wij verzoeken u deze verbinding te vermelden en mogelijk te maken in het bestemmingsplan Haarlem Zuid.

De toelichting is naar aanleiding van de reactie aangepast in de volgende passage:

Een van de maatregelen in het IWH (Integraal Waterplan Haarlem) is het realiseren van een waterverbinding tussen de Leidsevaart en de Crayenestervaart. Deze verbinding loopt gedeeltelijk door het plangebied van het bestemmingsplan Haarlem Zuid. Aangezien er nog geen concrete plannen zijn voor deze ontwikkeling, zal dit verder niet meegenomen worden in het bestemmingsplan. Wel wordt de functie water mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk'.

Water wordt in de planregels mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Water', 'Groen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk'.

3. Kamer van Koophandel Amsterdam, afdeling Regiostimulering

Stemmen in met de planvorming zoals geformuleerd in het concept ontwerp.

Hiervan wordt kennis genomen.

4. NV Nederlandse Spoorwegen

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van NS-gronden of spoorlijn zijn er geen belangen van ons in het geding.

Hiervan wordt kennis genomen.

5. Provincie Noord Holland, Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hiervan wordt kennis genomen.

6. ProRail, afdeling MJB

Het plangebied geeft ons gezien de afstand tot de spoorweg geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hiervan wordt kennis genomen.

7. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Het plan biedt voldoende bescherming conform artikel 36 Monumentenwet ter effectuering van het nog aan te wijzen gelijknamige beschermde stadsgezicht 'Haarlem Zuid.'

Desondanks verdient het aanbeveling om in de regels de bebouwingsmogelijkheden aan te passen voor de bestemming 'Tuin 2'. Voor deze bestemming geldt een bebouwingsmogelijkheid van 40 % van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlak van 40 m² per bouwperceel. De bebouwingsmogelijkheid van 40 m² is relatief hoog voor de kleinere percelen. Daarnaast is 40 % voor het bestemmingsvlak eveneens hoog en lastig definieerbaar, c.q. handhaafbaar. De mogelijkheid voor het realiseren van een hoge bebouwingsdichtheid in de binnentuinen tast het open en groene karakter van het gebied aan.

Bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden in Tuin 2 bestemmingen is zowel rekening gehouden met het vigerend bestemmingsplan als de feitelijke situatie. De regeling van de maximale bebouwing van 40 % tot een maximum van 40 m² dient met elkaar in samenhang te worden gelezen. Dit betekent voor de kleinere percelen dat men tot ten hoogste 40 % van het desbetreffend bouwperceel mag bouwen, ongeacht de toegestane maximum van 40 m². Bij grotere bouwpercelen, waarbij het maximum van 40 % op zich meer bebouwing kan toelaten dan wenselijk is, worden de bebouwingsmogelijkheden door de maximum toegestane bebouwing van 40 m² begrensd. Hierdoor geeft het bestemmingsplan voldoende bescherming tegen een mogelijke aantasting van het open en groene karakter van het

gebied.

Verder verdient het aanbeveling om de vijvers en overige waterpartijen, als zichtbare restanten van de voormalige buitenplaatsen, als waardevol aan te duiden op de waarderingskaart. Ook de structurerende, beeldbepalende groene elementen zouden hierin opgenomen kunnen worden.

Om tegemoet te komen aan de waardevolle groenstructuur is zowel binnen de bestemming Groen 1 én Groen 2 een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Alvorens de verlening van een aanlegvergunning zullen Burgemeester en wethouders de Rijksdienst voor Archeologie Cultuurhistorie en Monumentenzorg om advies vragen.

8. VROM-inspectie Regio Noord-West

Luchthavenindelingbesluit

In de toelichting geeft u terecht aan dat een gedeelte van het plangebied in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (Lib) ligt. Daarbij geeft u aan dat de relevantie van de geldende beperkingen voor het plangebied gering is. De reeds geldende bouwhoogten liggen ver onder de bouwhoogtebeperkingen van het Lib en bovendien bestaan geen bestemmingen binnen het plangebied met vogelaantrekkende werking.

Desondanks dienen de beperkingen van het Lib verdisconteerd te worden in bestemmingsplannen die (gedeeltelijk) vallen binnen het beperkingengebied.

Ik verzoek u de verbeelding, op het bovengenoemde punt aan te passen.

De hoogtebeperking in dit gebied varieert van 90 tot 145 meter. In de bestaande situatie komt zulke hoge bebouwing niet voor en in het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voor dergelijke bebouwing niet geboden. Hiermee is de hoogtebeperking niet ruimtelijk relevant voor het plangebied.

9. VAC Haarlem

Wij zijn er voorstander van om vanuit Haarlem Zuid een fietsverbinding van en naar Schalkwijk te realiseren ter hoogte van de Spaarnelaan door middel van een brug of pontverbinding die uitkomt op de Belgiëlaan.

Hiervan wordt kennis genomen.

10. Waternet

1. Om voor het belang van de leiding te kunnen opkomen stellen wij voor dat de leiding wordt aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'leidingstrook' en ook als bestemmingscategorie in de planbeschrijving zal worden opgenomen. Wij stellen voor om een strook van 4 meter breed te bestemmen als leidingstrook welke vrij dient te blijven van opstallen en hoge bomen.

Dit voorstel is verwerkt in het bestemmingsplan. Er is een dubbelbestemming "Leiding - Leidingstrook" opgenomen in de regels en tevens is de strook op de verbeelding weergegeven.

2. Tevens aanvullen onder hoofdstuk 4.13 'Kabels en Leidingen'

Door dit plangebied loopt van Noord naar Zuid een drinkwatertransportleiding van gemeente Amsterdam. Gezien het belang van de leiding zullen in het bestemmingsplan en op de plantekening onder de categorie leidingstrook beperkingen worden aangegeven om de ligging veilig te stellen.

De toelichting onder 4.13 'Kabels en Leidingen' is aangepast naar aanleiding van de reactie.

3. Voorstel om drinkwatertransportleiding inclusief de belemmerende strook van 4 meter op de bijbehorende tekeningen te verwerken en de legenda hierop aan te passen. Wij verzoeken u de grond binnen deze strook bestemmen met dubbelstemming 'leidingstrook' en als aparte bestemmingscategorie op te nemen overeenkomstig zoals deze voor Archeologie is aangegeven.

Dit voorstel is verwerkt in het bestemmingsplan. Er is een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen in de regels en tevens is de strook op de verbeelding weergegeven.

11. Luchtverkeersleiding Nederland

LVNL heeft geen bezwaar tegen het concept ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid, aangezien in het plangebied de bouwwerken niet door de toetsingsvlakken van de LVNL apparatuur steken.

Hiervan wordt kennis genomen.

Op 14 mei 2008 is er per mail een aanvullende vraag binnen gekomen van het LVNL. Deze vraag luidt: Is er een hoogte bekend van de twee kleinere bedrijfsbestemmingen. Bij de grotere bedrijfsbestemming is deze namelijk wel vermeld op de verbeelding.

Naar aanleiding van bovenstaande reactie zijn de planregels voor de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangepast.

Regels

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, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in 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. Achterdakvlak**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van het achtererf.
- 4. Achtererf**
Gedeelte van het erf dat aan de achterkant van het gebouw is gelegen.
- 5. Achtergevelrooilijn**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 6. 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.
- 7. 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.
- 8. Archeologische waarde**
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 9. Archeologisch onderzoek**
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 10. Archeologisch rapport**
Schriftelijk 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.
- 11. Bebouwing**
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

12. Bebouwingspercentage

Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

13. Bedrijvenlijst

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

14. Begane grond

Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.

15. Bergbezinkbassin

Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

16. 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.

17. Bestemmingsgrens

Een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

18. Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0392.40801_Haarlem Zuid-0103

19. Bestemmingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

20. 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.

21. 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.

22. Bouwgrens

Een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald.

23. Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.

- 24. Bouwvlak**
Een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
- 25. 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.
- 26. Bruto vloeroppervlak (BVO)**
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enz..
- 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. Dakkapel**
Een uitbouw in de kap.
- 29. Daknok**
Het hoogste punt van een schuin dak.
- 30. 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.
- 31. Dakvlak**
Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.
- 32. Dakvoet**
Het laagste punt van een schuin dak.
- 33. 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.
- 34. 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 waarderingskaart aangegeven ensembles en seriebouw is een gezamenlijke aanpak. Dit is aangegeven op de waarderingskaart.
- 35. Evenement**
Het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de openbare ruimte zoals een braderie, herdenkingsplechtigheid, feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg, met uitzondering van:
- kleine straatfeesten en barbecues;

- evenementen waarbij het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 2.500 personen;
 - een manifestatie in de zin van de Wet openbare manifestaties;
 - wedstrijden van internationaal erkende sporten waarbij de organisator is aangesloten bij de koepel van sportfederaties, N.O.C.*N.S.F.;
- markten als bedoeld in artikel 160 Gemeentewet.

36. Gebouw

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

37. Gestapelde woning

Een uit één of meer bouwlagen bestaande woning die deel uitmaakt van een gebouw waarin meer woningen zodanig zijn ondergebracht dat deze elk met een zelfstandige toegang, boven en/of naast elkaar zijn gesitueerd.

38. Goothoogte

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

39. 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.

40. 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.

41. Horecaschip

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

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

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van minimaal 30° en maximaal 70° met het horizontale vlak.

44. Kelder

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

45. Maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen.

46. Muziekkoepeel

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestemd is voor het musiceren, niet zijnde een feesttent.

47. Nieuwbouw

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

48. Nutsvoorziening

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.

49. Orde 1

Dit zijn de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, zoals aangegeven op de waarderingskaart.

50. 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.

51. 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.

52. Peil

- 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.

53. Plan

het bestemmingsplan "Haarlem Zuid" van de gemeente Haarlem.

54. Plankaart/ Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan "Haarlem Zuid", bestaande uit twee onderdelen:

- de bestemmingsplankaart nr. 40801o

- de waarderingskaart nr. 40801w

55. Plat dak

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

56. Prostitutie

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

57. Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waarbij prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteit vormt.

58. 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.

59. Straat- en bebouwingsbeeld

Voor het beoordelen van het straat- en bebouwingsbeeld beoordelen zijn onder meer de betreffende rooilijnen, de schaal, de goothoogte, de bebouwingshoogte, de betreffende stedenbouwkundige zone op de waarderingskaart, alsmede dakkapellen, raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm zijn van belang.

60. 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.

61. Voordakvlak

Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van het voorerf.

62. Voorerf

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

63. Voorgevelrooilijn

Bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

64. Voorzieningen van openbaar nut

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

65. waarderingskaart

Kaart waarop de waarden van het beschermd stadsgezicht voor "Haarlem Zuid" zijn vastgelegd en die onderdeel is van de plankaart/ verbeelding.

66. Wet

De Wet ruimtelijke ordening.

67. Woning

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

68. Woonschip

Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.

69. Zijerf

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

ARTIKEL 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. horizontale diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;
- f. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- g. (ondergrondse) bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het maaiveld;
- h. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

ARTIKEL 3 **Bedrijf- Nutsvoorziening (B-NV)**

3.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Bedrijf-Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd;
 - c. voor gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als 'orde 2' dient bij bouwen de bestaande bouwhoogte zoals op de verbeelding aangeduid gehandhaafd te blijven;
 - d. de bouwhoogte van overige gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - e. bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
 - f. de maximale ondergrondse bouwdiepte van bouwwerken mag niet meer dan 4 meter bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de achtergevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

ARTIKEL 4 Gemengd (GD)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een huisgebonden beroep aan huis;
- b. kantoor en dienstverlening;
- c. tuinen en erven;
- d. inpandige parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de overige verdiepingen;

overige verdiepingen

- g. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een huisgebonden beroep aan huis;
- h. kantoor en dienstverlening;
- i. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

- 1. Op de gronden met de bestemming 'Gemengd' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangegeven als "ensembles en seriebouw" tegen de belendende gebouwen moet worden aangebouwd;
 - b. voor gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2' dient bij bouwen de bestaande bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding aangeduid gehandhaafd te blijven;
 - c. de goothoogte van gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - d. de bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingsskaart is aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - e. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap, tenzij de gebouwen zijn voorzien van een minimale en maximale goothoogte én een minimale en maximale bouwhoogte. Alsdan worden gebouwen afgedekt met een kap of een plat dak;
 - f. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Bouwregeling voor dakkapellen

- 2. In de dakhelling van een zijdakvlak of een achterdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd', dat op de waarderingsskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten, kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.

4.3 Ontheffing van bouwregels

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 onder c voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing kan worden verleend voor een goothoogte die maximaal 4 meter hoger ligt dan de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding ;
 - b. de nieuwe goot dient tenminste 1 meter terug te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van de voorgevelrooilijn als ten opzichte van de achtergevelrooilijn;
 - c. de bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding wordt niet overschreden.
- 2. Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van deze ontheffing of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. bestaande monumentale waarden;
 - c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 - d. de privacy van omwonenden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. detailhandel;
- b. horeca;

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

ARTIKEL 5 Gemengd 4 (GD 4)

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een huisgebonden beroep aan huis;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. inpandige parkeervoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de overige verdiepingen.

overige verdiepingen:

- f. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een huisgebonden beroep aan huis;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

- 1. Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 4' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangegeven als "ensembles en seriebouw" tegen de belendende gebouwen moet worden aangebouwd;
 - b. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2' dient bij bouwen de bestaande bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding aangeduid gehandhaafd te blijven;
 - c. de goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - d. de bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - e. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap, tenzij de gebouwen zijn voorzien van een minimale en maximale goothoogte én een minimale en maximale bouwhoogte. Alsdan worden gebouwen afgedekt met een kap of een plat dak;
 - f. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan

- 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Bouwregeling voor dakkapellen

- 2. In de dakhelling van een zijdakvlak of een achterdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 4', welke op de waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten, kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.

5.3 Ontheffing van bouwregels

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 onder c voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing kan worden verleend voor een goothoogte die maximaal 4 meter hoger ligt dan de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding ;
 - b. de nieuwe goot dient tenminste 1 meter terug te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van de voorgevelrooilijn als ten opzichte van de achtergevelrooilijn;
 - c. de bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding wordt niet overschreden.
- 2. Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van deze ontheffing of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. bestaande monumentale waarden;
 - c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 - d. de privacy van omwonenden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;

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

ARTIKEL 6 Groen 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen, park, bos, plantsoenen en sportvoorzieningen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken enabri's;
- d. water en oevervoorzieningen;
- e. een muziekkoepeel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning-muziekkoepeel" op de verbeelding;
- f. een ondersteunende horecavoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" op de verbeelding;
- g. een kinderboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kinderboerderij" op de verbeelding;
- h. een midgetbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-midgetbaan" op de verbeelding;
- i. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" op de verbeelding;
- j. tijdelijke evenementen met een omvang van minder dan 250.000 bezoekers per jaar.

6.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Groen 1' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd;
 - c. gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 2' dient bij bouwen de bestaande bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding aangeduid gehandhaafd te blijven;
 - d. de goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - e. de bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - f. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap;
 - g. de bouwhoogte van de muziekkoepeel ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning-muziekkoepeel" mag niet meer dan 9 meter bedragen;
 - h. de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding bebouwing uitgesloten' dienen vrij te worden gehouden van bebouwing, opgaande beplanting of andere zichtonderbrekingen.
 - i. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
 - j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

6.3 Ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het uitbreiden van de horecavoorziening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" binnen de aangegeven aanduidingsgrens en onder de volgende voorwaarden:
 - a. voor de uitbreiding geldt dat tenminste 50% van de totale oppervlakte van de aanduiding "horeca van categorie 1" moet bestaan uit terras en/of transparante, serreachtige bebouwing.;
 - b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de goothoogte van de aanduiding "horeca van categorie 1" zoals op de verbeelding is aangegeven;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de aanduiding "horeca van categorie 1" zoals op de verbeelding is aangegeven;
2. Alvorens over te gaan tot het verlening van ontheffing winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).

6.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Groen 1 van deze regels zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van:
 - a. het aanleggen van kabels en/of leidingen;
 - b. het aanleggen van fiets- en/of voetpaden;
 - c. het aanplanten van bomen;
 - d. het aanbrengen van oppervlakte verhardingen;
 - e. het afgraven, ophogen, ontginnen en egaliseren van gronden;
 - f. het graven of dempen van sloten, daarmee gelijk te stellen waterlopen en waterpartijen.
2. Het verbod als bedoeld in lid 4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
3. Alvorens over te gaan tot de verlening van een vergunning als bedoeld onder lid 4.1 winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij de RACM.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. horeca, anders dan bedoeld in lid 1 onder f;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

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

- c. prostitutie en seksinrichtingen;
- d. parkeren, anders dan bedoeld in lid 1 onder i.

ARTIKEL 7 Groen 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding bestemd voor 'Groen 2' zijn aangewezen voor:

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

7.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Groen 2' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen 2' van deze regels zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van:
 - a. het aanleggen van kabels en/of leidingen;
 - b. het aanleggen van fiets- en/of voetpaden;
 - c. het aanplanten van bomen;
 - d. het aanbrengen van oppervlakte verhardingen;
 - e. het afgraven, ophogen, ontginnen en egaliseren van gronden;
 - f. het graven of dempen van sloten, daarmee gelijk te stellen waterlopen en waterpartijen.
2. Het verbod als bedoeld in lid 3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
3. Alvorens over te gaan tot de verlening van een vergunning als bedoeld onder lid 3.1 wint het college van Burgemeester en Wethouders advies in bij de RACM.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. parkeren.

ARTIKEL 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. watervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangegeven. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
 - c. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2' dient bij bouwen de bestaande bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding aangeduid gehandhaafd te blijven;
 - d. de goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - e. de bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - f. de goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - g. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - h. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap;
 - i. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- j. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- l. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Bouwregeling voor dakkapellen

2. In de dakhelling van een zijdakvlak of een achterdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Maatschappelijk', welke op de waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten

- kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.
3. In de dakhelling van een zijdakvlak of een achterdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Maatschappelijk', welke op de waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw," of in geval van nieuwbouwprojecten, kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.2, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de betreffende gevel bedraagt.

8.3 Ontheffing van bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3" of "nieuwbouw," of in geval van nieuwbouwprojecten, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 onder d voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing kan worden verleend voor een goothoogte die maximaal 4 meter hoger ligt dan de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
 - b. de nieuwe goot dient tenminste 1 meter terug te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van de voorgevelrooilijn als ten opzichte van de achtergevelrooilijn;
 - c. de bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding wordt niet overschreden.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van deze ontheffing of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. bestaande monumentale waarden;
 - c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 - d. de privacy van omwonenden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

- b. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 9 Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en bijbehorende voorzieningen;
- b. aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca activiteiten met niet meer dan 20% van het totale bruto vloeroppervlakte;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie, samen met het gebruik zoals genoemd onder lid 1 sub b, in totaal niet meer mag bedragen dan 40% van het totale bruto vloeroppervlakte;
- d. water;
- e. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Sport' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van ballenvangers mag, eventueel in combinatie met erf- en terreinscheidingen, niet meer dan 6 meter bedragen;
 - f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 10 Tuin 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen;
- b. verhardingen;
- c. water;
- d. garage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding.

10.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de bouwhoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/ of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

bergingen

2. In afwijking van het bepaalde in lid 2.1 zijn bergingen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin- bijgebouwen' onder de volgende voorwaarden:
 - a. de maximale oppervlakte van per bouwperceel mag niet meer dan 4 m² per bouwperceel bedragen;
 - b. de bouwhoogte van de bergingen mag niet meer dan 1,3 meter bedragen.
3. de bouwhoogte van garage, ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. parkeervoorzieningen, anders dan bedoeld in lid 1 onder d;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de

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

- c. prostitutie en seksinrichtingen;

ARTIKEL 11 Tuin 2

11.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. inbandige parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding.

11.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40% van het bouwperceel met een maximum van 40m².
 - b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grond laag van het aangrenzend hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter tot een maximum bouwhoogte van 4 meter;
 - c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - d. de goothoogte van garage, ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van garage, ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding, mag niet meer dan 5 meter bedragen;

Bouwwerken geen gebouwen zijnde;

- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

11.3 Ontheffingsregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 voor de bouw van open zwembaden tot een maximale oppervlakte van 70m² per woning, met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5 meter mag bedragen;
 - b. het maximale bebouwingspercentage van de gezamenlijke oppervlakte genoemd onder lid 2.1 sub a niet mag worden overschreden.
2. Burgemeester en wethouders toetst bij de toepassing van de bevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. bestaande monumentale waarden;
- c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
- d. de privacy van omwonenden;
- e. de archeologische waarden ter plaatse.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 12 Tuin 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Tuin 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing.

12.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- f. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

handelsdoeleinden.

ARTIKEL 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, fiets- en voetpaden met inbegrip van bijbehorende ongebouwde parkeervoorzieningen en bermen;
- b. openbare ruimte en groenvoorzieningen;
- c. water, oevervoorzieningen, landhoofden en bruggen;
- d. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- e. voorzieningen van openbaar nut met bijbehorende voorzieningen;
- f. bergbezinkbassins;
- g. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken,abri's;
- h. tijdelijke evenementen met een omvang minder dan 250.00 bezoekers per jaar;
- i. verkeersverblijfsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' op de verbeelding.

13.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - c. de maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen;
 - d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. tijdelijke ligplaatsen;
- f. bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden, zoals oevervoorzieningen, bruggen, landhoofden, en vergelijkbare voorzieningen.

14.2 Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- b. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het betreffende oppervlaktewater bedragen;
- d. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag niet meer dan:
 1. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter;
 2. 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter;
 3. 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- e. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- f. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

1. Meerpalen en aanlegsteigers mogen uitsluitend gebruikt worden voor waterrecreatie en beroepsvaart.
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:
 - a. als permanente ligplaats voor woonschepen;
 - b. als permanente ligplaats voor horecaschepen;
 - c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de

- realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- d. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- b. tuinen en erven;
- c. inpandige parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond;
- d. onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding.

15.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangegeven als "ensembles en seriebouw" tegen de belendende gebouwen moet worden aangebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangegeven. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
 - c. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2' dient bij bouwen de bestaande bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding aangeduid gehandhaafd te blijven;
 - d. de goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - e. de bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - f. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap, tenzij de gebouwen zijn voorzien van een minimale en maximale goot- én minimale en maximale bouwhoogte. Alsdan worden gebouwen afgedekt met een kap of een plat dak;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" op de verbeelding dienen uitsluitend gestapelde woningen te worden gebouwd;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding, mag op de begane grond een onderdoorgang worden gerealiseerd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- i. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- j. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Bouwregeling voor dakkapellen

2. In de dakhelling van een zijdakvlak of een achterdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen', dat op de waarderingsskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw", of in geval van nieuwbouwprojecten, kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.
3. In de dakhelling van een zijdakvlak of een achterdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen', welke op de waarderingsskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw", of in geval van nieuwbouwprojecten, kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.2, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de gevel bedraagt.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 onder d voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing kan worden verleend voor een goothoogte die maximaal 4 meter hoger ligt dan de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding ;
 - b. de nieuwe goot dient tenminste 1 meter terug te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van de voorgevelrooilijn als ten opzichte van de achtergevelrooilijn;
 - c. de bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding wordt niet overschreden.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van deze ontheffing of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. bestaande monumentale waarden;
 - c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 - d. de privacy van omwonenden.

15.4 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. de bestaande monumentale waarden;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

15.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

ARTIKEL 16 Dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook (L-L)

16.1 Bestemmingsomschrijving

1. De op de verbeelding voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse afvalwatertransportleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 2,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen in lid 2 van toepassing.
2. Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" voorrang krijgt.

16.2 Bouwregels

Op de gronden met de dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook mogen ten dienste van de bedoelde leiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder de voorwaarde:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de RACM in geval van bouwplannen op gronden met de bestemming "Groen 1".

16.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden

verwijderd.

2. Het verbod als bedoeld in lid 4.1 is niet van toepassing op werken en of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de betreffende leiding;
 - c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de RACM in geval van werken en werkzaamheden binnen de bestemming "Groen 1"

ARTIKEL 17 Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (WR-A)

17.1 Bestemmingsomschrijving

1. De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde- Archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
2. Voor zover de dubbelbestemming Waarde- Archeologie of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde-Archeologie voorrang krijgt.

17.2 Bouwregels

1. Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

categorie 3

- a. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 3' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m² ;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- b. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub1 onder a, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 - een oppervlakte hebben *groter* dan 500 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- c. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 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.

categorie 4

- d. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 4' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de

bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- een oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m² ;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- e. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub1 onder d, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 - een oppervlakte hebben *groter* dan 2.500 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- f. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 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.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde- Archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

17.4 Ontheffing van de 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, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentelijke archeologisch deskundige, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
3. Ontheffing, zoals in lid 4 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 4 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 bovengenoemd rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

17.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde- Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 meter waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 meter;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 meter 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. Dit bovengenoemd verbod 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 ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 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 archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

5. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder d bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

ARTIKEL 18 Antidubbelregel

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

ARTIKEL 19 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 trappenhuizen 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:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de bezonningssituatie;
 - d. de privacy van omwonenden;
 - e. bestaande monumentale waarden.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

ARTIKEL 20 Overgangsbepalingen

20.1 Bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

20.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 21 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

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 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.

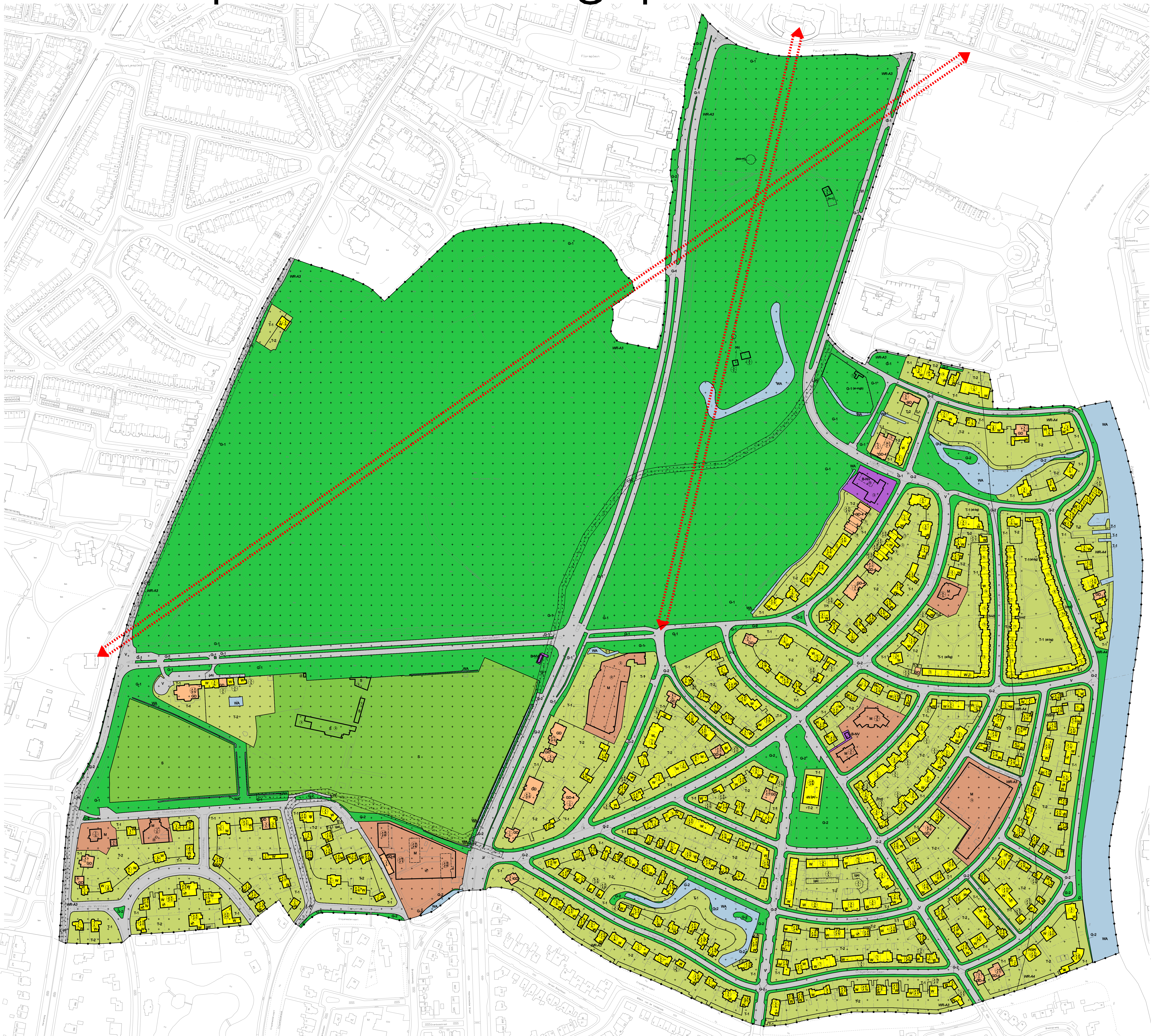
Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee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

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
E		
-		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
222.6	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		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
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
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
5551	Kantines	A
60		
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		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B

85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.2	Sporthallen	B
9262	Sportscholen, gymnastieksalen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
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

Ontwerp bestemmingsplan Haarlem-Zuid



PLANGRENS

Grens plangebied

BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 03 **BSV** Bedrijf nutsvoorziening
- Art. 04 **GO** Gemengd
- Art. 05 **GO-1** Gemengd 1
- Art. 06 **GO-2** Groen 1
- Art. 07 **GO-3** Groen 2
- Art. 08 **M** Maatschappelijk
- Art. 09 **S** Sport
- Art. 10 **T1** Tuin 1
- Art. 11 **T2** Tuin 2
- Art. 12 **T3** Tuin 3
- Art. 13 **V** Verkeer
- Art. 14 **WA** Water
- Art. 15 **W** Wonen

DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 16 **LW** Leiding - leidingstrook
- Art. 17 **WA-1** Waarde - archeologie 1
- Art. 17 **WA-2** Waarde - archeologie 2
- Art. 17 **WA-3** Waarde - archeologie 3
- Art. 17 **WA-4** Waarde - archeologie 4

BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

AANDUIDINGEN

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- G** Garage
- H** Horeca van categorie 1
- K** Kinderboerderij
- P** Parkeerterrein
- SC** Specifieke vorm cultuur en ontspanning - muziekkoepel
- SR** Specifieke vorm van recreatie - middeleeuwse
- ST** Specifieke vorm van tuin - bijgebouwen
- VB** Verbruiggebied

BOUWVLAKKEN

aanduiding bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

Gestapeld

Onderdoorgang

MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

- Maximale bouwhoogte
- Maximale goot- en bouwhoogte
- Maximum bebouwingspercentage
- Minimale-maximale goot- en bouwhoogte

MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

Topografische ondergrond

Kadastrale ondergrond

Zichtlijn

STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

ontwerp
Haarlem-Zuid
gemaakt: S.J. Groot
hoofd: S.J. Groot
hoofd: S.J. Groot
datum: 05-11-2009
schaal: 1:1000
teken: 40870