

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. J van Heusden
Telefoon 0235113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
STZ/ Reg.nr. STZ/RB/2013/160655
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 3 juni 2013

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Bomenbuurt

DOEL: Besluiten

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

B&W

Het college stelt de raad voor:

1. bestemmingsplan Bomenbuurt met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het college besluit:

3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja
☐ Gewijzigd	☐ Nee
☐ Aangehouden	
☐ Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Bomenbuurt

Reg.nummer: STZ/RB/2013/160655

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een bestemmingsplan geldt dat op 28 augustus 2013 meer dan tien jaar onherroepelijk is.

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 75 hectare. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Delftlaan, aan de noordzijde door de Zaanenlaan, aan de oostzijde door de Schoterweg/Rijksstraatweg en aan de zuidzijde door de Kleverlaan.

Procesverloop

Het college heeft op 15 januari 2013 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en na instemming ter visie gelegd vanaf 15 februari 2013 voor de duur van zes weken. In die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- bestemmingsplan ‘Bomenbuurt’ met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden aan een aantal kleinschalige ontwikkelingen, met name rond de stadskweektuin, die nauw aansluiten bij de gebiedsvisie Kleverlaanzône.

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

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

Hiermee sluiten we aan bij het ‘Meerjarenplan bestemmingsplannen’.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.

Op grond van art. 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro juncto art.3.1 lid 4 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Indien de raad voor 28 augustus 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

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

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 12 zienswijzen naar voren gebracht. De volgende onderwerpen kwamen daarbij aan de orde:

- de verwerking van de gebiedvisie “Kleverlaanzone” in dit bestemmingsplan;
- de weergave van de bebouwing op de sportvelden langs de Kleverlaan;
- de vormgeving van diverse specifieke bouw- en bestemmingsvlakken.

Een aantal aspecten aan de ingebrachte zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan. Samen met de ambtshalve wijzigingen zijn dit verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, binnen het plangebied zijn mitsdien geen concrete bouwplannen voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

5. Kanttekeningen

Geen.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Na besluitvorming door de raad wordt het gewijzigd vastgestelde plan naar gedeputeerde staten en de VROM-inspectie gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen (ter inzage)

- a. bestemmingsplan 'Bomenbuurt' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6080005-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan ‘Bomenbuurt’ met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bomenbuurt

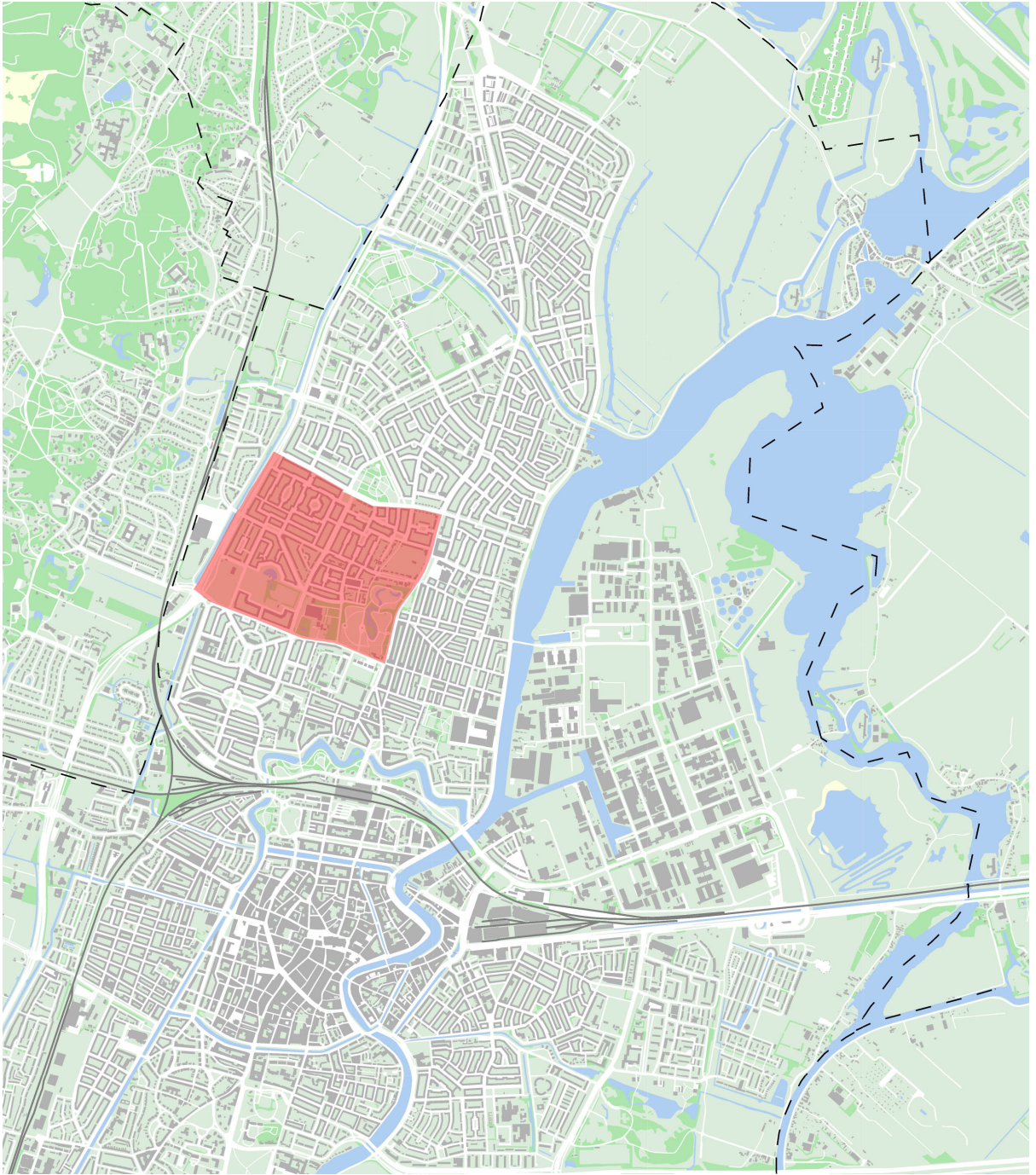
bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Begrenzing van het plangebied	7
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	8
1.3 Doel van het bestemmingsplan	9
1.4 Geldende planologische regelingen	9
1.5 Bestemmingsplanprocedure	10
1.6 Leeswijzer plantoelichting	10
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Beschermd stadsgezicht	17
2.3 Ruimtelijke structuur	19
2.4 Functionele structuur	21
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	27
3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	27
3.2 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	47
4.1 Milieuzonering	47
4.2 Geluid	48
4.3 Bodem	48
4.4 Water	49
4.5 Luchtkwaliteit	52
4.6 Natuurwaarden	52
4.7 Cultuurhistorie	53
4.8 Archeologie	56
4.9 Duurzaamheid en energie	59
4.10 Vliegverkeer	61
4.11 Molenbiotoop	62
4.12 MER-beoordeling	63
4.13 Externe veiligheid	63
4.14 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	64
Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING	65
5.1 Visie op het plangebied	65
5.2 Functionele uitgangspunten	71
5.3 Ontwikkelingen	72
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	75
6.1 Inleiding	75
6.2 Juridische planopzet	75
6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels	76
6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels	76
6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels	93
6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	94
6.7 Hoofdpzet verbeelding	95
6.8 Hoofdpzet waarderingskaart	99
Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	103
7.1 Economische uitvoerbaarheid	103

7.2	Uitkomst watertoets	103
7.3	Uitkomsten overleg	103
7.4	Handhaving	104
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		107
Bijlage 1	Wm bedrijvenlijst	109
Bijlage 2	Geluidonderzoek	113
Bijlage 3	Bodemonderzoek	131
Bijlage 4	Redengevende omschrijving orde 2 panden	137
Bijlage 5	Waarderingskaart	179
Bijlage 6	Trendkaart	183
Regels		187
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	189
Artikel 1	Begrippen	189
Artikel 2	Wijze van meten	199
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	203
Artikel 3	Agrarisch met waarden	203
Artikel 4	Bedrijf	205
Artikel 5	Gemengd - 1	207
Artikel 6	Gemengd - 2	213
Artikel 7	Groen	219
Artikel 8	Maatschappelijk	221
Artikel 9	Recreatie	225
Artikel 10	Sport	227
Artikel 11	Tuin - 1	229
Artikel 12	Tuin - 2	231
Artikel 13	Tuin - 3	235
Artikel 14	Verkeer	237
Artikel 15	Water	239
Artikel 16	Wonen	241
Artikel 17	Leiding - water	247
Artikel 18	Waarde - archeologie	249
Artikel 19	Waarde - cultuurhistorie	253
Artikel 20	Waterstaat - waterstaatkundige functies	255
Hoofdstuk 3	Algemene regels	257
Artikel 21	anti-dubbeltelregel	257
Artikel 22	algemene gebruiksregels	259
Artikel 23	algemene aanduidingsregels	261
Artikel 24	algemene afwijkingsregels	263
Artikel 25	algemene wijzigingsregels	265
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	267
Artikel 26	overgangsrecht	267
Artikel 27	slotregel	269
Bijlagen bij de regels		271
Bijlage 1	Zoneringslijst	273

Toelichting



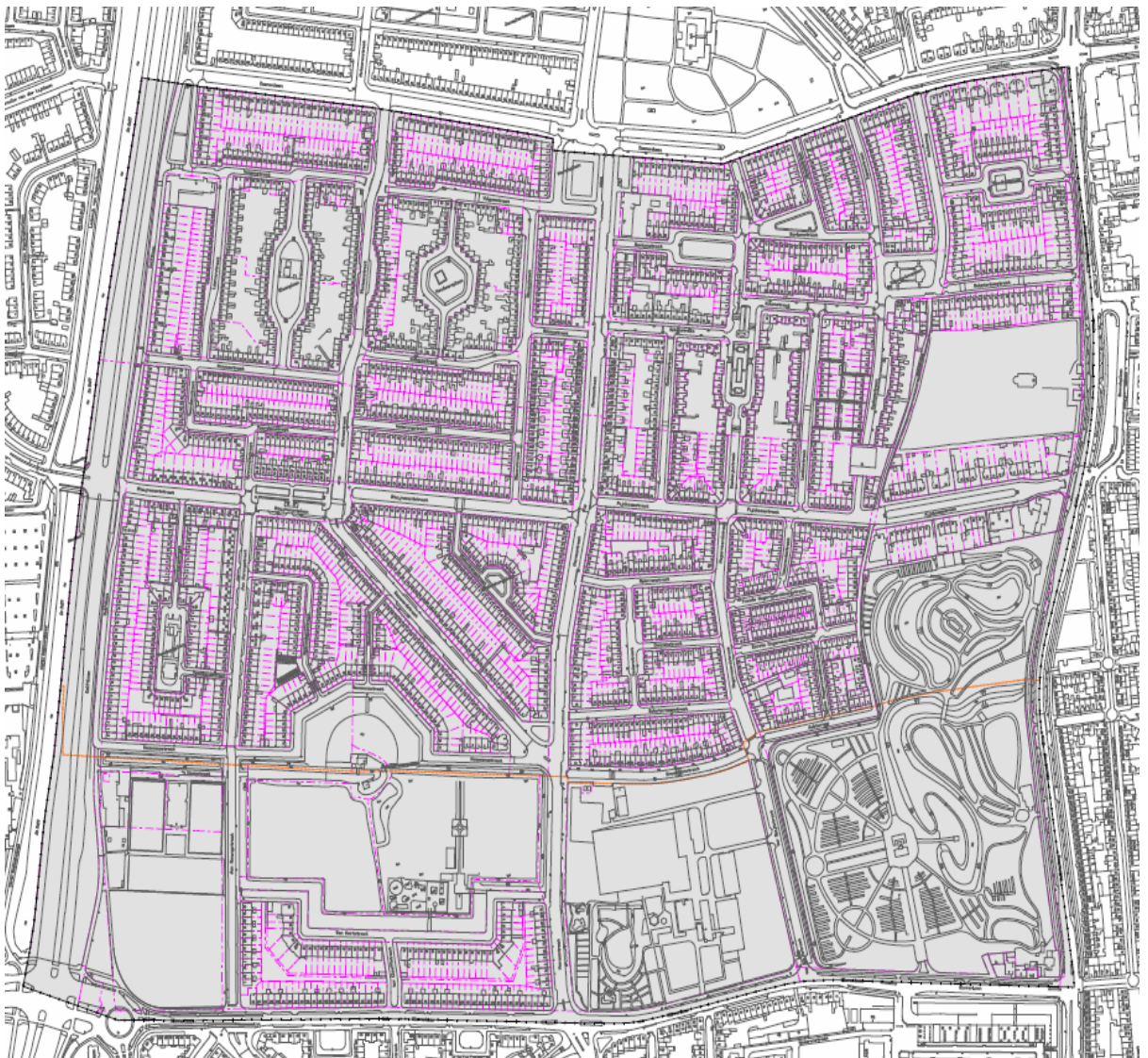
Afbeelding 1 Ligging van het bestemmingsplangebied

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

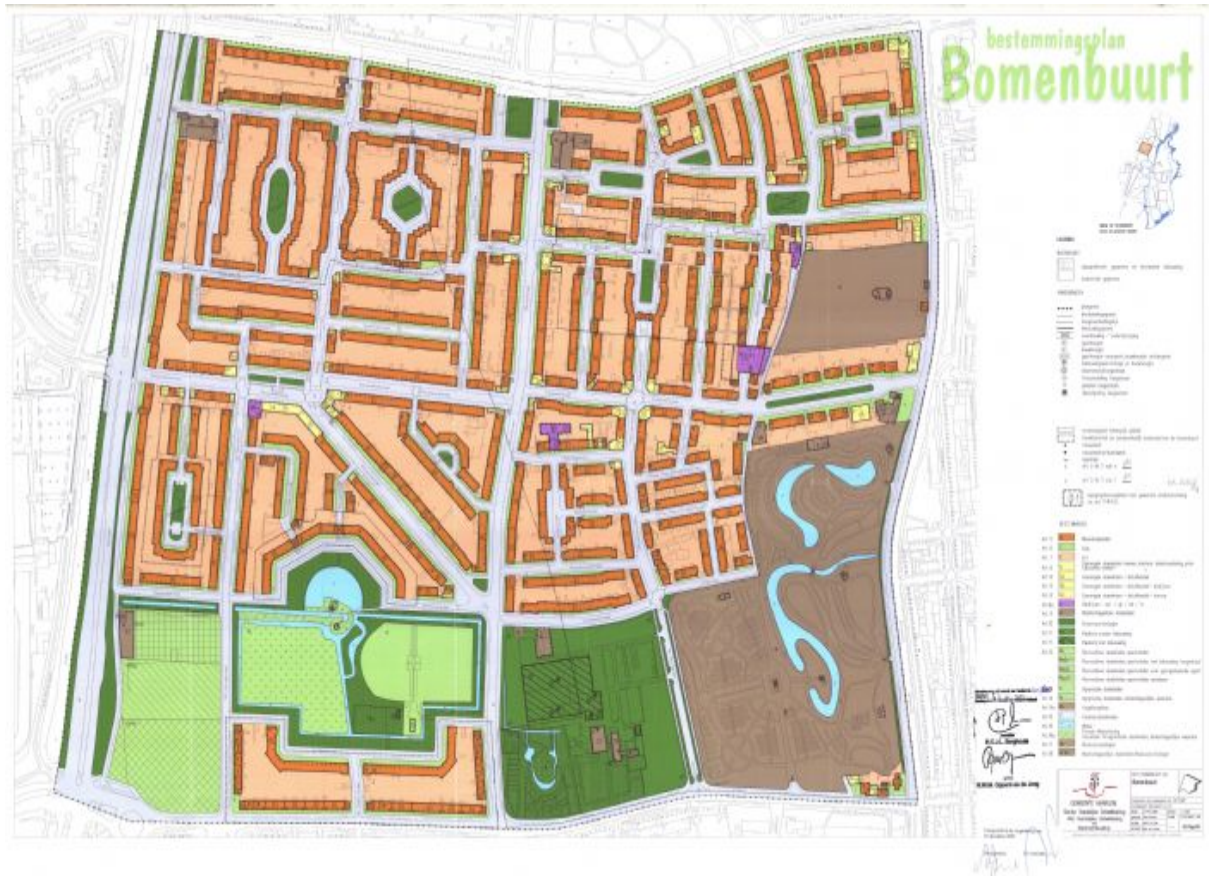
1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Bomenbuurt ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 75 hectare. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Delftlaan, aan de noordzijde door de Zaanenlaan, aan de oostzijde door de Schoterweg/Rijksstraatweg en aan de zuidzijde door de Kleverlaan (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1.1: Plangebied

Het bestemmingsplangebied is gelijk aan het vigerende bestemmingsplan Bomenbuurt.



Afbeelding 1.2 Vigerend bestemmingsplankaart Bomenbuurt

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1. Er is een verouderd bestemmingsplannen van kracht. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarom dienen bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te worden geactualiseerd.
2. Er is een gebiedsvisie vastgesteld voor de Kleverlaanzone.
3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen ter plaatse van Beukenstraat 51.
4. Voor het plangebied wordt een aanwijzing als beschermd stadgezicht voorzien. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' wordt alvast in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daartoe is bij het bestemmingsplan een waarderingskaart opgenomen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

Er is bij dit bestemmingsplan ook een waarderingskaart opgenomen. De waarderingskaart maakt inzichtelijk waar de bestaande waarden van het beschermd stadsgezicht zich bevinden. De bomenbuurt is nog niet aangewezen als beschermd stadsgezicht maar dit gaat waarschijnlijk binnen de planperiode van dit bestemmingsplan gebeuren.

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

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

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

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Bomenbuurt geldt het volgende bestemmingsplan (aangevuld met de zogenaamde 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
607bp01	Bomenbuurt	18-12-2002	1-7-2003

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

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Bomenbuurt doorloopt de wettelijk vereiste procedure. Het concept ontwerp bestemmingsplan is voor het wettelijk vooroverleg met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties besproken. Er is in de Bomenbuurt geen wijkraad.

De reacties die naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zijn betrokken bij de aanpassing tot het concept ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens geeft het college van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerp bestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 Wro. Na publicatie wordt het ontwerp dan gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente organiseert in deze periode een informatiebijeenkomst over het nieuwe bestemmingsplan waarin het plan wordt toegelicht.

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

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

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

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en

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

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

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing wordt gegeven.

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

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur. Projecten die al in uitvoering zijn worden in dit hoofdstuk meegenomen bij de beschrijving van de huidige situatie.

2.1 Korte historische schets

Hoofdelementen en kenmerken

De Bomenbuurt is een onderdeel van het gebied Haarlem-Noord, een stadsgebied met een scala aan stedenbouwkundige vormen uit de periode 1880-1940. Het zwaartepunt van de stedenbouw en de architectonische invulling ligt in de periode 1918-1940. Dit geldt ook voor de Bomenbuurt. Aanvankelijk behoorde het plangebied tot de gemeente Schoten. In 1927 werd het door de gemeente Haarlem geannexeerd. Uit historisch-stedenbouwkundig oogpunt is het gebied te typeren als een stedelijk woongebied met onder meer Berlagiaanse en tuinwijkachtige elementen.

Voor het merendeel gaat het om complexmatige bebouwing van aaneengesloten laagbouw, in oorsprong overwegend gebouwd voor arbeiders en middenstand. Bij de woningbouw kan onderscheid worden gemaakt tussen door volkswoningbouwverenigingen gerealiseerde complexen en blokken van eengezinsrijenhuizen, beneden- en bovenwoningen ontwikkeld door particuliere bouwers.

Het straatbeeld is besloten, met poortachtige toegangen tot zijstraten en binnenterreinen. Scholen en andere bijzondere gebouwen vormen herkenbare, maar bescheiden opzette herkenningspunten.

Voorts zijn er enkele overwegend prestedelijke gebieden met een bijzondere cultuurhistorische waarde in de Bomenbuurt aanwezig: de Algemene en de Rooms Katholieke begraafplaats, het Huis ter Kleef met de stadskweektuin en een stuk polder met de molen van de Schoterveenpolder en molenbiotoop.



Afbeelding 2.1 Kastanjestraat rond 1930.

Ontstaan en ontwikkeling

De prestedelijke structuur van de Bomenbuurt (en een groot deel van Haarlem-Noord) wordt bepaald door de onderliggende strandwal. Deze noord-zuid lopende zandrug wordt globaal begrensd door de Marnixstraat (in het zuiden verder lopend in de Velsersstraat) aan de westzijde, en de lijn Rijksstraatweg-Schoterweg aan de oostzijde. In de periode van de 8^e en 9^e 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 op het hoogste gedeelte van zo'n strandwal lag. Het gebied van de Bomenbuurt lag buiten het Haarlemse geestgebied. Ten noorden van de geest liepen er via de strandwal routes naar het noorden. In het iets lager gelegen gebied ten westen en oosten van de strandwal werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven in oostwestrichting, met als belangrijkste afwatering de noordzuidlopende Delft, die westelijk van de huidige Delftlaan ligt.

De noord-zuidverbinding via de Schoterweg en de Rijksstraatweg is in oorsprong middeleeuws, evenals de oost-westroute via de Kleverlaan. Als verkeersverbindingen zijn deze straten nog steeds structuurbepalende lijnen. Ook de Marnixstraat bevindt zich ter plaatse van een oude sloot in noord-zuidrichting. Een andere nog herkenbare oude structuur is de route Achterweg-Middenweg, een in oorsprong middeleeuwse landweg, die min of meer parallel loopt aan de Schoterweg.

Prestedelijke ontwikkeling

Het polderlandschap ter zijde van de Schoterweg is tot in de tweede helft van de 19^{de} eeuw intact gebleven. In het bestemmingsplangebied zijn restanten ervan behouden gebleven rond de molen van de Schoterveenpolder (weiden, sloten). Eveneens uit de prestedelijke periode is het Huis ter Kleef, oorspronkelijk het Huis te Schoten. Van de middeleeuwse voorburcht zijn resten behouden gebleven, alsmede een ooit tot boerderij verbouwd bouwdeel (de "Kaatsbaan") met torentje. In 1713 is het complex aan de stad Haarlem verkocht. Sinds 1909 liggen de gebouwen in de Stadskweektuin.

In 1828 is begonnen met de aanleg van de omvangrijke Algemene Begraafplaats Akerdam, die in later tijd in fasen is uitgelegd en gewijzigd.

Historisch gebruik

Toen Haarlem zich in de middeleeuwen ontwikkelde tot een belangrijke en relatief grote stad, werd het gebied ten noorden ervan belangrijk voor de voedselvoorziening. Het agrarische gebruik beperkte zich niet alleen tot de geest, maar strekte zich uit over de hele strandwal en de naastliggende veengebieden. Op de zandgrond van de strandwal vond akkerbouw plaats, in de lagere randzones lagen weiden. In eerste helft van de 20^e eeuw kreeg het gebied een woonfunctie.



Afbeelding 2.2: Uitsnede uit de "Kaart van Haarlem en omgeving" uit 1921, door Emrik & Binger (collectie kaarten Kennemerland, via Beeldbank Noord-Hollandsarchief, fotonr. 51-001060). Het woningbouwcomplex aan de Kleverlaan (1920) is gereed, evenals een buurtje noordelijk van de begraafplaatsen.

Ontwikkelingen in de 19^e en 20^e eeuw

In de jaren twintig van de 19^e eeuw zijn de verdedigingswerken van Haarlem geslecht en werden delen van de singels tot wandelpark omgevormd. Vanaf het midden van de 19^e eeuw kwamen de buiten de singels gelegen gebieden in beeld als bouwterreinen voor de inmiddels sterk groeiende stad. Na lange tijd van economische crisis was er een periode van voorspoed aangebroken. Tussen 1870 en 1900 resulteerde dit in een ruime verdubbeling van het bevolkingsaantal. Rond 1880 ontwikkelde zich in de omgeving van het Frans Halsplein, toen net binnen de gemeentegrenzen van Haarlem, de eerste stadsuitbreiding in Haarlem-Noord. Om de verdere groei te kunnen omvangen werd in 1883 het zuidelijke deel van de gemeente Schoten, ten noorden van de Haarlemse singels, door de stad geannexeerd. Zo kon de stad verder naar het noorden worden uitgebreid.

Rond 1900 werd er volop gebouwd, vooral in de Kleverparkbuurt. Op een groot terrein tegen de Kleverlaan aan verrees vanaf 1882 de imposante Rippardakazerne. In het begin van de 20^e eeuw reikte de Kleverparkbuurt tot

aan de Kleverlaan. Vanaf de vroege jaren twintig ontstonden hier omvangrijke woningcomplexen, zoals "Onder dak"(1921-1923) ten zuiden van de Kleverlaan (buiten het plangebied), en er tegenover het complex "Huis ter Cleeff" (1921) naar ontwerp van J.B. van Loghem. Direct ten noorden hiervan werd de Van Dortstraat aangelegd, bestemd voor de bouw van geschakelde middenstandswoningen (1932-1933, architect H. Tuninga). Op dat moment zijn er ook al jaren lang bouwactiviteiten in de Bomenbuurt, in het gebied dat toen nog grotendeels onder de gemeente Schoten viel. In het buurtje ten noorden van de Algemene Begraafplaats, rond de Hogerwoerdstraat, verzezen rond 1900-1910 de eerste complexmatig opgezette delen van de wijk. Op voorstel van de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Schoten werd besloten om de buurt verder in te richten als "tuindorp". De vormgeving daarvan was in dit geval gebaseerd op het gesloten bouwblok met daarin een plein, een hof of een speeltuin. Zo ontstonden in de jaren 1920-1926 forse volkswoningbouwcomplexen voor arbeiders met veelal goedkope woningen van het destijds door het Rijk voorgestane "minimumtype", gebouwd rond besloten groene binnenpleinen. De besloten woonomgeving moest de gemeenschapszin bevorderen. We vinden deze complexen nog steeds aan het Meidoornplein, het Elzenplein, de Kastanjestraat en de Cederstraat.

Volkswoningbouwverenigingen die in de jaren twintig en dertig actief zijn geweest in de Bomenbuurt waren Eigen Haard, St. Bavo en Volkshuisvesting. Een groot deel van de buurt is echter bebouwd met grote en kleine complexen geschakelde woningen op initiatief van particuliere bouwers en maatschappijen. Dat gebeurde met rijkssteun. Eén van de actiefste was de Bouw- en Exploitatiemaatschappij Hogerveka, met als vaste architect Huib Tuninga. De woningen waren veelal bestemd voor de middenstandsklassen.

Deze bouwprojecten, merendeels uit de periode 1925-1935 werden ingepast in het eind jaren twintig vastgestelde stratenplan, dat voortborduurde op het intieme pleinenplan van de vroege jaren twintig. Er is in de ontwerpen een grote eenheid in hoofd- en kapvormen en materialisering. De verscheidenheid zit hem in de details, in de afwisseling van goot- en nokhoogten, erkers en balkons, deuren en portieken. Ook op de uiteinden van de bouwblokken ziet men bijzondere oplossingen, zoals winkelwoningen, uitbouwen, hoekaccenten en dergelijke. Het in een halve achthoek gebouwde complex middenstandswoningen aan de Heussensstraat is te beschouwen als een Hollandse variant op de Engelse crescent. Daarnaast garandeerde deze stedenbouwkundige oplossing de windvang voor de molen van de Schoterveenpolder in de Schoterveenpolder. In bescheidener vorm zien we het motief terugkeren in het Blekenbergerplein.

In het algemeen zijn de wat forsere woningtypen langs de randen en de hoofdstraten van de Bomenbuurt geplaatst, de kleinere woningtypen bevinden zich aan de secundaire straatjes en de hoven. Op veel straathoeken zijn buurtwinkels gevestigd geweest. De omgeving van het Stuyvesantplein met zijn winkelconcentratie fungeerde als een buurtcentrum.

De bebouwing langs de Schoterweg en de Rijksstraatweg had van oudsher weinig relatie met de er achter liggende buurt. Deels behoorde die bebouwing tot de oude begraafplaatsen, deels was deze van oudere datum en onderdeel van de kombebouwing van Schoten (herenhuizen uit de vroege 20^e eeuw).

Eind jaren dertig was de Bomenbuurt voltooid. Er volgden later nog incidentele bouwactiviteiten langs de Achterweg en op het terrein van het Sportpark Kleverlaan. Wat betreft de structuur en de bebouwingsopzet is de Bomenbuurt sinds de bouw opvallend gaaf gebleven. Wel zijn veel woningbouwcomplexen door renovaties in detail veranderd. De grootste wijzigingen ondergingen de complexen, waarvan de woningen in particuliere handen zijn overgedragen en op individuele wijze zijn gerenoveerd of vergroot. Zo zijn veel woningen met oorspronkelijke platte daken van een extra verdieping voorzien, hetgeen van grote invloed is op de oorspronkelijke gevelarchitectuur en het profiel van de straten.

Uitgelicht: Algemene Begraafplaats

De Algemene Begraafplaats Akerdam werd in de late jaren twintig van de 19^e eeuw aangelegd op een groot terrein westelijk van de Schoterweg in de toenmalige gemeente Schoten. De eerste aanleg is een ontwerp van J.D. Zocher uit 1828. In 1887 en 1916 volgden uitbreidingen door respectievelijk L.P. Zocher en L.A. Springer. De oudste delen kenmerken zich door een landschappelijke aanleg met kunstmatige hoogteverschillen, boomgroepen, slingerende paden en diep liggende, onregelmatig gevormde waterpartijen. Het deel van 1828 is reliëfrijker en onregelmatiger van karakter dan de uitbreiding van 1887. Een opmerkelijk onderdeel wordt hier gevormd door een open plek in de vorm van een gazon aan de rand waarvan zich de houten kapel bevindt. De uitbreiding van Springer toont nauwelijks reliëf. Het geometrische ontwerp kenmerkt zich door een rechte, aan weerszijden met bomen beplante oprijlaan vanaf de ingang aan de Kleverlaan (zuid-noord), met aan de westzijde hiervan een laan in de vorm van een halve cirkel. Deze halve cirkel wordt weer gehalveerd door een van oost naar west lopende laan die bij de oprijlaan in een rotonde samenkomt. Doordat de oprijlaan direct ten westen van het oudste onderdeel van de begraafplaats loopt, vormt de rotonde een centraal punt op de overgang van de landschappelijke naar de geometrische aanleg.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Per 5 oktober 2011 is via een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet het 'beschermd stadsgezicht' uitgebreid met gebieden in Haarlem Zuid en Haarlem Zuidwest. Voorzien wordt dat ook de Bomenbuurt en andere wijken in Haarlem Noord zullen worden aangewezen als beschermd stadsgezicht. De aanwijzing tot 'beschermd stadsgezicht' betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' is in dit bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan en de opname van de waarderingskaart als onderdeel van de verbeelding.



Afbeelding 4.1: (toekomstig)Beschermd stadsgezicht Haarlem na uitbreiding in Haarlem Noord

In het algemeen hebben de volgende waarden aanleiding gegeven om de Bomenbuurt voor te dragen om aan te wijzen als Beschermd Stadsgezicht:

- Het gebied Haarlem-Noord is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische betekenis van dit overwegend tussen 1880 en 1940 tot stand gekomen woongebied voor middenstand en arbeiders.
- Het gebied Haarlem-Noord heeft een hoogwaardige en overwegend gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon bestaande uit een grote variatie aan stedenbouwkundige vormen met overwegend tuinwijkachtige kenmerken.
- Het gebied Haarlem-Noord is representatief voor de ontwikkeling binnen de Nederlandse stedenbouw en architectuur uit de periode 1880-1940, met name op het gebied van complexmatige woningbouw voor middenstand en arbeiders als gevolg van de Woningwet 1901.
- In het gebied Haarlem-Noord is een aantal prestedelijke elementen uitgangspunt geweest voor de stedenbouwkundige aanleg. Deze elementen zijn het Huis te Zaanen; het Huis ter Kleef; alsmede de molen van de Schoterveenpolder.

De eerste complexmatig opgezette onderdelen van de Bomenbuurt verrezen rond de Eerste Wereldoorlog. Op voorstel van de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Schoten werd de buurt ingericht als "tuindorp". De vormgeving daarvan is geënt op het bouwblok met daarin een plein, een hof of een speeltuin. Zo ontstonden in de jaren 1920-1926 de volkswoningbouwcomplexen voor arbeiders met veelal goedkope woningen van het toentertijd door het Rijk voorgestane "minimumtype", gebouwd rond besloten groene binnenpleinen. De opzet hiervan had een sociaal nevendoeel:

de emancipatie van de werkende klasse door het maken van een besloten woonomgeving ter bevordering van de gemeenschapszin. Aan het Meidoornplein, het Elzenplein en rondom de Kastanjestraat zijn deze gesitueerd. De overige bebouwing van de Bomenbuurt, merendeels kleinere woningen met voor- en achtertuin, opgezet door particuliere bouwers met rijkssteun, verrees in de periode tot 1940 aan een verspringend stratenplan met diverse kleinere pleinen. Nabij de Rijksstraatweg is de situering van het symmetrische Raadhuisplein ingegeven door het voormalig raadhuis van Schoten. De in een halve achthoek gebouwde middenstandswoningen aan de Heussensstraat is te beschouwen als eens Hollandse variant op de historisch-stedenbouwkundige oplossing van de Engelse crescent. Bovendien garandeert deze vorm de windvang voor de wipwatermolen van de Schoterveenpolder. De oorspronkelijke maaiveldhoogte bleef rond deze molen en de aangrenzende groengebieden gehandhaafd.

Het zijn deze kenmerken en kwaliteiten die de hoofdmotieven vormen voor het voorstel dit deel van Haarlem-Noord aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

2.3 Ruimtelijke structuur

Hoofdstructuur

Het bestemmingsplangebied Bomenbuurt kenmerkt zich door een eenheid in verscheidenheid. De hoofdstructuur bevat een grote variatie aan stedenbouwkundige vormen als assen, korte, langere en geknikte straten, radiaalstraten, diagonalen en groene ruimten van diverse vormen en formaten, variërend van hofjesachtige pleinen tot grote plantsoenen, historische begraafplaatsen en een fragment voormalig buitengebied. Het is een structuur die met een aantal hoofdroutes gebruik maakt van eerder gebaande wegen en enkele belangrijke prestedelijke elementen in haar context opneemt. Met name de groene ruimten en de vele kleine pleinen, geheel of half omsloten door complexmatige bebouwing, zijn kenmerkend voor het gebied en vanuit stedenbouwkundig oogpunt van bijzondere betekenis.

Het gebied wordt omsloten door een raamwerk van straten, die belangrijke verbindingswegen vormen in Haarlem-Noord en verschillende wijkdelen aan elkaar koppelen. Hoofdas binnen de Bomenbuurt is de Marnixstraat, die de wijk in noord-zuidrichting doorkruist. Aan weerszijden liggen woonbuurten, die in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw zijn ontstaan binnen een deels orthogonaal stratenplan, waarin op diverse plaatsen verbijzonderingen zijn aangebracht, zoals een veelheid aan pleintjes en plantsoenen in diverse vormen en soms sterk verspringende rooilijnen.

Langs de zuid- en oostrand bevinden zich rondom molen 'De molen van de Schoterveenpolder' een relict van het vroegere polderbied (Schoterveenpolder), de restanten van een oude kasteelplaats (Huis ter Kleef) en twee historische begraafplaatsen.



Afbeelding 2.4: 'De molen van de Schoterveenpolder' voor de verstedelijking

Het straatbeeld in de woonbuurten is gesloten en kenmerkt zich op diverse plaatsen door verspringende rooilijnen. Het bevat voornamelijk eengezinsrijenhuizen van verschillende grootte en type, voor de arbeiders- en middenstandsklassen, van een of twee bouwlagen met kap of platte daken. Ook zijn er boven- en benedenwoningen in de vorm van eengezinsrijenhuizen van twee bouwlagen met kap. Op straathoeken en aan pleintjes bevinden zich in de onderbouw (voormalige) buurtwinkels. De bebouwing in gesloten bouwblokken is vooral complexmatig van opzet, variërend van grote rond pleinen of langs verschillende straten gerealiseerde complexen tot bescheiden bouwinitiatieven van vier geschakelde huizen en meer. Langs de Rijksstraatweg en een deel van de Zaanenlaan komen ook grotere villa- en landhuisachtige huizen voor.

De verschillende grotere woningcomplexen zijn door de eenheid in het architectonisch ontwerp als samenhangende ensembles herkenbaar. Voorbeelden hiervan zijn het voor de middenstand gebouwde complex naar ontwerp van J.B. van Loghem aan de Kleverlaan (1920-1921), het middenstandscap naar ontwerp van Huib Tuninga aan de Van Dortstraat (1932-1933, het grote woningcomplex aan de Heussensstraat (1931, verm. H. Tuninga) en de volkswoningbouwcomplexen met woningen van het "minimumtype" naar ontwerp van Z. Gulden aan het Meidoomplein en het ontwerp van de gemeente Schoten aan het Elzenplein (circa 1925). Verschillende complexen onderscheiden zich door de toepassing van platte daken.

Het gebied Haarlem-Noord heeft een relatief hoge dichtheid van bebouwing. De

oudste stedelijke bebouwing staat in de omgeving van de Hogerwoerdstraat, in een buurtje dat reeds rond 1900-1910 tot ontwikkeling kwam. Het leeuwendeel van de Bomenbuurt is in het interbellum tot stand gekomen.

De bijzondere gebouwen staan over het algemeen op markante punten in het gebied en fungeren daarmee als accenten in de stedenbouwkundige aanleg. Voorbeelden zijn de scholen aan de Wilgenstraat en de Marnixstraat en een complex winkels met bovenwoningen aan het Stuyvesantplein. Ook de oudere, prestedelijke bebouwing ('De molen van de Schoterveenpolder', het Huis ter Kleef op het terrein van de Stadskwekerij) vormt belangrijke accenten in de aanleg, evenals de kapel van de RK-begraafplaats, de entreegebieden van de Algemene Begraafplaats en de historische gebouwen aan het begin van de Kleverlaan.

Groene long langs de Kleverlaan

De groene oost-westlong langs de Kleverlaan is een belangrijk structurerend element tussen de Schoterweg en de Delftlaan, die in het uitbreidingsplan van de gemeente Haarlem in 1928 door L.D. Dumont, directeur Openbare Werken, bewust zo veel mogelijk van stedelijke bebouwing werd vrijgehouden. De groene long geleedt het langgerekte woongebied van Haarlem-Noord en vormt via de open ruimte langs de Kleverlaan in Bloemendaal een verbinding met de binnenduinrand. In de groene long liggen de Algemene Begraafplaats, het Huis ter Kleef met de stadskwekerij en een deel van het westelijk hiervan gelegen open polderland met 'De molen van de Schoterveenpolder'.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

In de afbeeldingen 3 t/m 6 worden op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem enkele verschillen tussen de Bomenbuurt, Haarlem Noord en Haarlem in 2012 weergegeven. Januari 2012 stonden er in de Bomenbuurt 6.474 inwoners geregistreerd in 2.647 woningen. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,45 personen per woning. Haarlem heeft per januari 2012 151.841 inwoners in 71.606 woningen ofwel 2,12 personen per woning. De bebouwingsdichtheid is 35 woningen per hectare, met gemiddeld 100 inwoners per hectare. Het plangebied Bomenbuurt heeft een vrij eenzijdig opgebouwd woningbestand: in hoofdzaak vrij kleine aaneengesloten woningen met twee verdiepingen, al dan niet met kap of bijgeplaatste derde verdieping (met plat dak of kap). Aan een aantal straten komen grotere woningen voor, bijvoorbeeld aan de Zaanenlaan, Delftlaan, Duinoordstraat en het oostelijk deel van de Pijnboomstraat. Specifieke hoogbouw komt binnen het plangebied niet voor.

Van de woningvoorraad in de Bomenbuurt betreft 68 procent koopwoningen, 11 procent particuliere huurwoningen en 21 procent sociale huurwoningen. In de gemeente Haarlem is het aandeel koopwoningen 53 procent, het aandeel

particuliere huurwoningen 15 procent en het aandeel sociale huurwoningen 32 procent. Het aandeel particuliere en sociale huurwoningen is daarmee in de Bomenbuurt lager en het aandeel koopwoningen hoger dan in Haarlem. In de Bomenbuurt is het aandeel eengezinswoningen met 84 procent veel hoger dan in Haarlem waar dit 52 procent betreft. De woningvoorraad in de Bomenbuurt is met 96 procent vrijwel volledig gebouwd tussen 1920 en 1940.

Tabel 2.1 Woningvoorraad naar bouwperiode

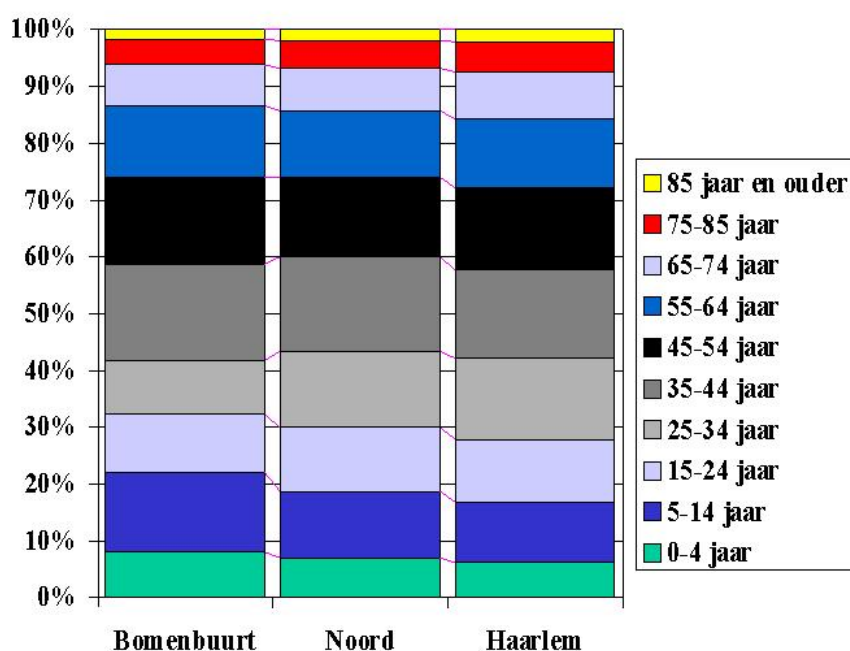
	Voor 1920	1920-1940	1940-1960	1960-1980	1980-1990	1990-2011	totaal
Haarlem	23%	26%	9%	20%	10%	12%	71.606
Bomenbuurt	2%	96%	0%	0%	1%	1%	2.647

In de Bomenbuurt ligt een iets grotere nadruk op 5 tot 15 jarigen met een aandeel van 14 procent (Haarlem 11 procent) en zijn er naar verhouding minder 25-35 jarigen met een aandeel van 9 procent (Haarlem 14 procent).

Tabel 2.2 Inwoners naar leeftijdscategorie

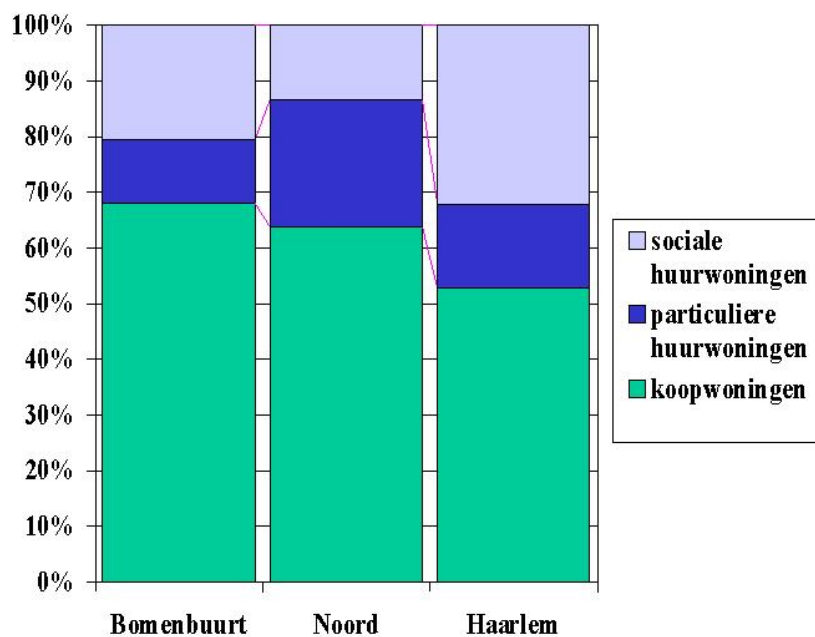
	0-5	5-15	15-25	25-35	35-45	45-55	55-65	65-75	75-85	85+	totaal
Haarlem	6%	11%	11%	14%	16%	14%	12%	8%	5%	2%	151.841
Bomenbuurt	8%	14%	11%	9%	17%	15%	13%	7%	4%	2%	6.474

Tabel 2.3: Leeftijdsopbouw in 2012

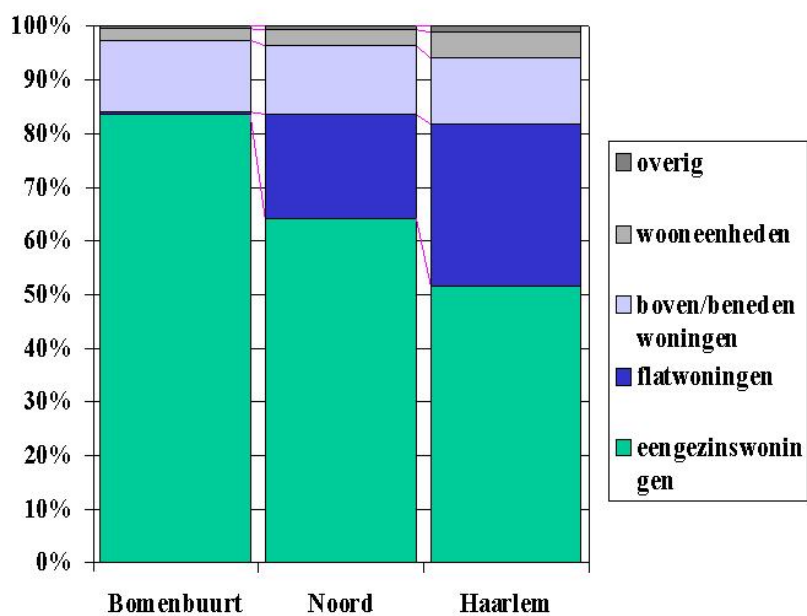


Tabel 2.4: Eigendom woningen in 2012

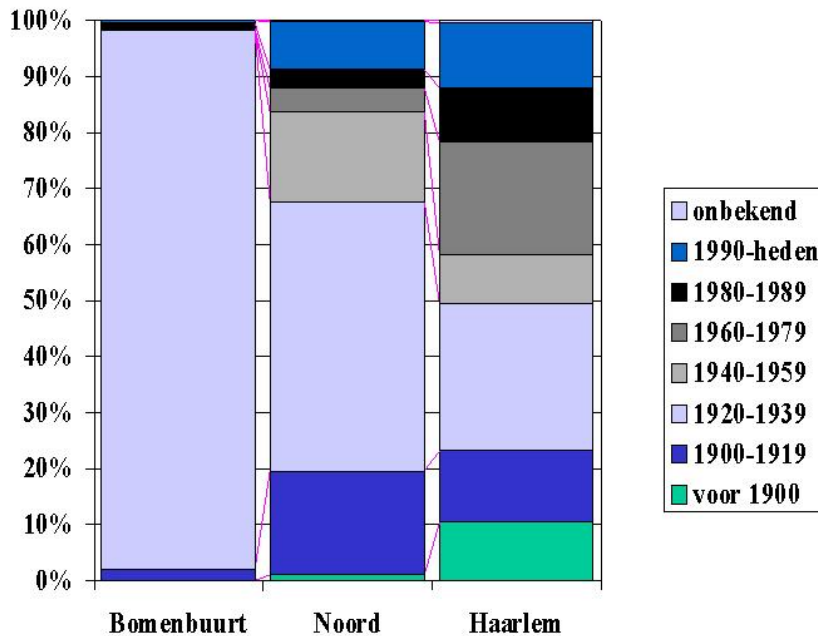
bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)



Tabel 2.5: Type woningen in 2012



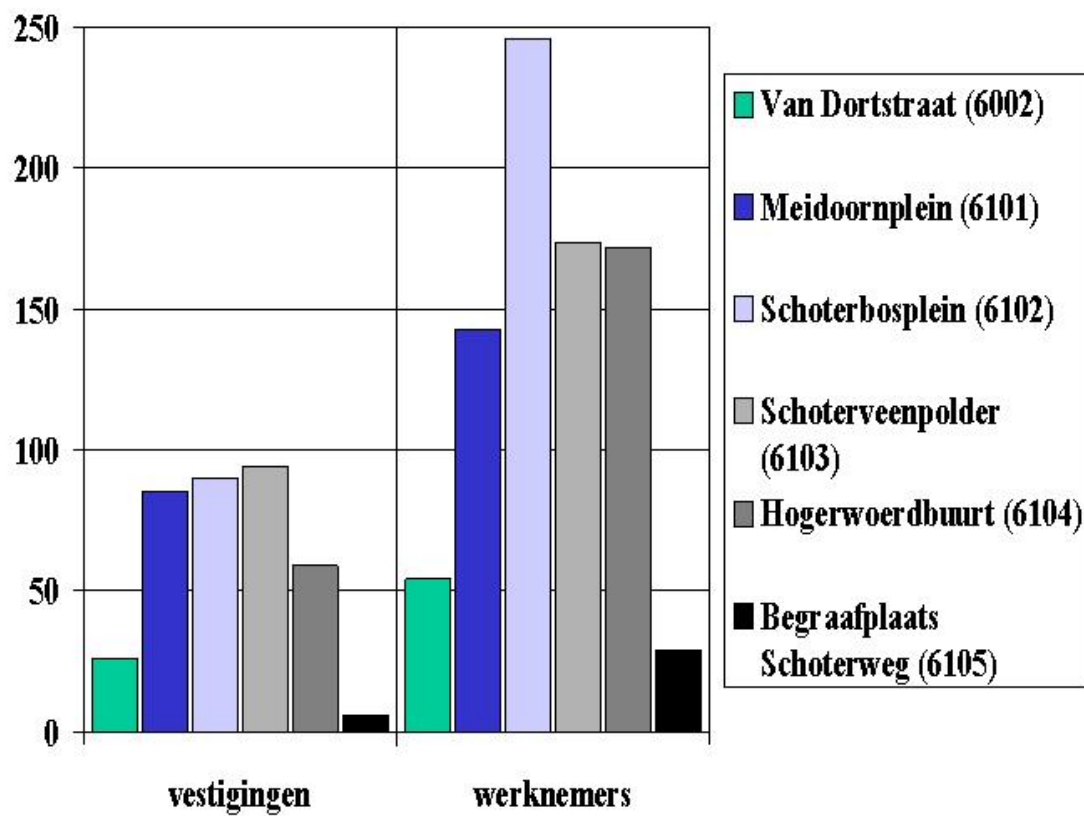
Tabel 2.6: Bouwjaar woningen in 2012



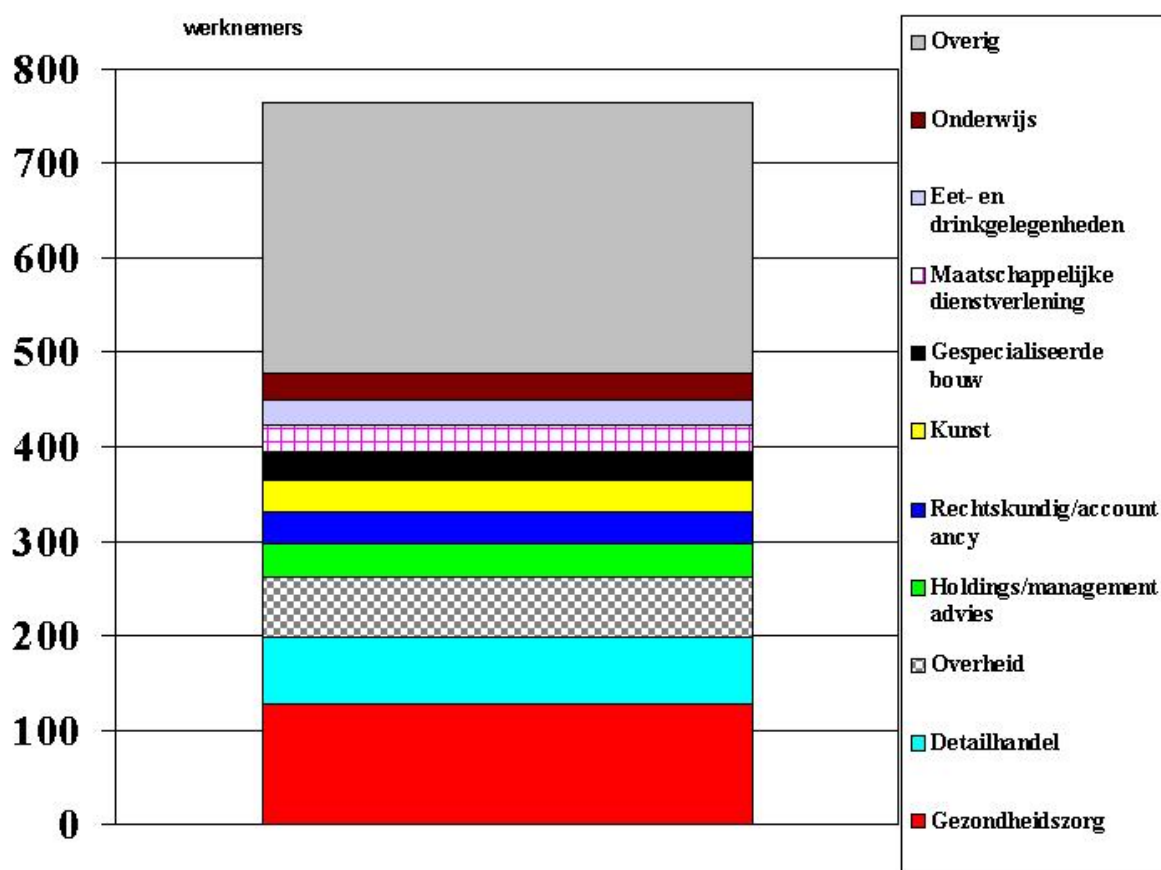
2.4.2 Bedrijven en voorzieningen

In de afbeeldingen 7 en 8 wordt op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem (gebaseerd op gegevens van de Kamer van Koophandel) ingegaan op enkele kenmerken van de werkgelegenheid in de Bomenbuurt. In 2012 stonden in het plangebied 360 bedrijven ingeschreven met 801 werknemers (inclusief zelfstandigen). Daarvan betroffen 243 bedrijven eenpersoonsbedrijven (vaak aan huis gevestigd) en waren er 14 ondernemingen ingeschreven met meer dan 10 werknemers. De werkgelegenheid kan (voor zover ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) als volgt worden getypeerd naar aantal vestigingen, aantal werknemers en type werkgelegenheid.

Tabel 2.7: Werkgelegenheid in 2012



Tabel 2.8: Werkgelegenheid in 2012 naar type activiteit



In het plangebied overheerst de woonfunctie. Toch is er sprake van enige functiemenging. De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd bij enkele kruispunten zoals Marnixstraat- Eikenstraat en Pijnboomstraat- Kastanjestraat en pleinen zoals het Stuyvesantplein. Daarnaast is door de wijk heen een beperkt aantal (hoek)panden als niet-woonfunctie in gebruik. In het plangebied zijn verspreid detailhandelsvestigingen aanwezig in voornamelijk dagelijkse goederen. Aan horecavoorzieningen zijn er enkele vestigingen van cafetaria's (Stuyvesantplein 30 en Kastanjestraat 42b), ijssalon (Soendaplein 33) en restaurant (Rijksstraatweg 23). De maatschappelijke functies betreffen een gezondheidscentrum aan de 't Hoenstraat en Pijnboomstraat en diverse artspraktijken en paramedische praktijken. Verder is er een openbare basisschool, een gemeente van Christus, politiebureau, begraafplaatsen, sportscholen, sportvoorzieningen, kinderopvang, een postduivenvereniging en thuiszorg aanwezig in het plangebied.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

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

In de in maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

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

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

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

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Het

Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

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

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

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

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

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan

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



Afbeelding 3.1, Uitsnede Structuurplankaart 2020

Buurtidentiteit

Relevant voor het plangebied Bomenbuurt is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt 'Duurzaam goed wonen'. Voorop staat verschillen tussen wijken te handhaven of sterker tot uiting te laten komen (buurtidentiteit). De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit. De opgave is een balans te scheppen tussen de gewenste mate van differentiatie binnen de stad en behoud van eigenheid in de buurten. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van een substantieel programma plaats. Het Structuurplan streeft naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. In het Structuurplan is het gehele plangebied aangeduid als 'waardevolle bebouwing'.

Woonwerk-assen

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel zijn geschikt voor

ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot as met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. Binnen het plangebied is geen woonwerk-as aanwezig.

Groen en water

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. De Kleverlaanzone maakt deel uit van de bestaande groene dwarsverbanden. Voor deze zone wordt gestreefd naar versterking van de ecologische waarden en aanpassing van de waterverbindingen.

Verkeer

De Delftlaan maakt deel uit van de hoofdstructuur autoverkeer. Voor het fietsverkeer wordt gestreefd naar een nieuwe fietsverbinding binnen de Kleverparkzone. Aan de Rijksstraatweg wordt voorzien in een nieuwe halteplaats HOV.

3.2.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Voor het plangebied Bomenbuurt dat naar verwachting de status kan krijgen van beschermd stadsgezicht geldt de beschermende regie. De beschermende regie is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Die herkenbaarheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken en om in te wonen. De regie is behoudend en gedetailleerd. De bij het beschermd gezicht behorende toelichting vormt de basis van de criteria. Het gebied maakt deel uit van de gebiedstypering '1920-1960': ontworpen, hiërarchisch stratenpatroon waarin stedenbouw, architectuur en openbare ruimte nauw samenhangen. Symmetrische pleinen, gespiegelde straatwanden, wooncomplexen, pleinen en poorten hebben naar één ontwerp gebouwde gevelwanden waarin horizontaliteit overheerst. Overgang privé – openbaar is geleidelijk door erkers, voortuinen met (gemetselde) erfafscheidingen. Ambachtelijk materiaalgebruik, veel siermetselwerk.

Voorts maakt het zuidelijk deel van de Bomenbuurt deel uit van de gebiedstypering 'Stedelijk groen': Grote stadsparken/bossen die als recreatiegebied fungeren, begraafplaatsen, sportcomplexen. Groen gebied met daarin incidentele, solitaire bebouwing. Daarin grote diversiteit in afmeting, vorm en uitwerking. Bebouwing vaak kleinschalig, onopvallend en sober, maar elders representatief en grootschaliger.

Voor de Kleverlaan, Schoterweg, Zaanenlaan en Delftweg en enkele bijzondere

plekken en pleinen geldt een bijzondere regie. Voor de openbare ruimte van de lange lijnen betekent bijzondere regie dat ontwikkelingen van een klein stukje van de lijn altijd in het grotere geheel worden bekeken. De opgave is voldoende samenhang in het lengteprofiel te creëren (door bomen, verlichting, detaillering margestroken) zodat afwisseling in het breedte profiel mogelijk is. De beoordelingskaders voor openbare ruimte van de structuurlijnen geven hiervoor concrete criteria. De Kleverlaan, Schoterweg en Zaanenlaan hebben als typering 'Historische route': Het netwerk van historische lange lijnen bevat oude topografische routes en oude toegangswegen tot de stad die nu opgenomen in het stedelijk netwerk de ontstaansgeschiedenis van de stad verbeelden. Vaak samenvallend met de verschillende functionele lijnen door de stad zijn het die routes die door de stadsbewoners (ook nu nog) het meest intensief worden gebruikt. De bijzondere plekken en pleinen vormen stedelijke ruimtes die plek kunnen geven aan ontmoeting, aan sport en spel een verblijf in zijn algemeenheid. Ze vormen ruimtelijke oriëntatiepunten in het stedelijk weefsel en zijn ook vaak functionele knooppunten in het netwerk van routes. Het samenspel tussen bebouwing en ruimte is alles bepalend voor de uiteindelijke beleving en gebruik van de ruimte. Dit alles bij elkaar vormt de gecompliceerde ontwerpogave die een integrale benadering vanuit alle disciplines. De Delftlaan heeft als gebiedstypering 'Nieuwe routes': De nieuwe lange lijnen zijn van recentere datum. Ontworpen en gedimensioneerd op de verkeersfunctie en vaak gekoppeld aan brede groenstructuren. De nieuwe lijnen liggen veelal in transformatiegebieden en zijn daarmee zelf ook (stedenbouwkundig) aan verandering onderhevig.

In de 'nota dak' is de Bomenbuurt aangegeven als 'Eerste uitbreidingen buiten de vestingsgracht'. "*Kleverpark, Bomenbuurt en Planetenwijk*:

In de gebieden die van na 1920 dateren, is de bebouwing veelal complexgewijs ontworpen. Dit uit zich in de samenhang van de architectuur, waardoor de panden zichtbaar deel uitmaken van een ensemble op het schaalniveau van het bouwblok. Veelal zijn er op de hoeken van bouwblokken architectonische accenten in de vorm van bijvoorbeeld afwijkende kappen of hogere bebouwing gerealiseerd. Langs hoofdstraten is de bebouwing twee bouwlagen met kap hoog, terwijl in de zijstraten de hoogte beperkt blijft tot één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met plat dak. De nokrichting van de kap, een zadel- of een schilddak, loopt evenwijdig aan de as van de straat. Veel daken hebben zowel aan de voor- als achterzijde dakkapellen. Waar de kap ontbreekt wordt vaak per pand een dakopbouw gerealiseerd. De daken worden als zij voorzien zijn van een kap gedekt door matte antraciet kleurige of rode pannen.

3.2.3 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2016 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit en behoud groen geldt als uitgangspunt. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

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

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

Het gemeentelijk woningbeleid heeft op het plangebied Bomenbuurt maar een beperkt effect omdat er geen ruimte is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten en behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat.

3.2.4 Winkelen

Het winkelbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad 2002-2012 (2002). Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is daarom groot. Het beleid van de gemeente heeft tot doel de positie te verstevigen en hieraan bekendheid te geven binnen en buiten de regio. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

Binnen het plangebied komen maar weinig winkels voor. Omdat het gebied een beperkt draagvlak heeft voor eigen voorzieningen zijn de inwoners van de Bomenbuurt vooral aangewezen op voorzieningen elders zoals de Generaal Cronjéstraat. Behoud van de huidige winkels binnen het plangebied is gewenst.

3.2.5 Maatschappelijk

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Tevens geeft het een handvat voor de ontwikkeling of bijstelling van het eigen gemeentelijk accommodatiebeleid, met aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik of andere keuzen voor locaties en gebruik op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport.

Vanuit diverse invalshoeken worden die met elkaar verbonden en wordt een

richting gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarmee wordt een koppeling tot stand gebracht tussen sociaal en fysiek.

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

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

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Andere doelen zijn verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen. Binnen het plangebied wordt uitbreiding voorzien van de openbare basisschool De Wilgenhoek aan de Wilgenstraat 81. Deze uitbreiding wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

3.2.6 Verkeer en vervoer

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

Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

Langzaam verkeer

Het HVVP gaat uit van het creëren van verblijfsgebieden met een 30 km/uur beperking, waarbij de doorstroming van het verkeer ondergeschikt is. De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsnetwerk.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Schoterweg/Rijksstraatweg, Kleverlaan, Delftlaan en het oostelijk gedeelte van de Zaanenlaan deel uit van het hoofdfietsnetwerk HVVP en het westelijk deel van de Zaanenlaan, de Marnixstraat, Stuijvesantstraat/Stuijvesantplein/Pijnboomstraat, Duinoordstraat en Altenastraat/Plataanstraat, deel uit van het secundaire fietsnetwerk HVVP.

Openbaar vervoer

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto).

De Schoterweg/Rijksstraatweg is in het OV-net HVVP opgenomen als bustracé stamlijn; de Marnixstraat/Duinoordstraat/Altenastraat/Plataanstraat als een bustracé ontsluitende lijn.

Autoverkeer

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

De wijk wordt ontsloten via de Delftlaan die in het HVVP (2003) is aangeduid als gebiedsontsluitingsweg 70 km/h. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied maar heeft ook een functie voor het doorgaand verkeer. Voorts wordt het gebied ontsloten door de Kleverlaan en Schoterweg/Rijksstraatweg als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/u en door de Marnixstraat/Duinoordstraat/Altenastraat/Plataanstraat als 30 km/u straten met bus, met vooral een functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied.

3.2.7 Water

Integraal Waterplan Haarlem

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

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

Door het Hoogheemraadschap wordt gestreefd naar verbetering van de waterinfrastructuur. Daartoe zijn (concept) streefbeelden 2025 en 2050 opgesteld voor het Waterplan Haarlem. In afbeelding 3.2 wordt een uitsnede van het Streefbeeld 2025 weergegeven. Daarin wordt uitgegaan van nieuwe

waterinfrastructuur langs de Heussensstraat/Kweektuinstraat/Achterweg en Ter Spijtsstraat.



Water nieuw en bestaand

-  bestaande watergang
-  nieuwe / te verbeteren watergangen
-  nieuwe / te verbeteren sloten in landelijk gebied
-  zoekgebied waterberging

Afbeelding 3.2 Uitsnede streefbeeld waterstructuur 2050 Integraal Waterplan

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het GRP is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (incl. financiën) en de visie op riolering voor de langere termijn worden beschreven. Met het GRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

- het doelmatig inzamelen van het afvalwater en het hemelwater.
- het transporteren van het rioolwater naar een geschikt lozingspunt.
- Het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast.
- Het beperken van vervuiling door overstorten middels aanleg van randvoorzieningen (o.a. BBB's) en afkoppelen.

Zie verder paragraaf 4.4

3.2.8 Groen

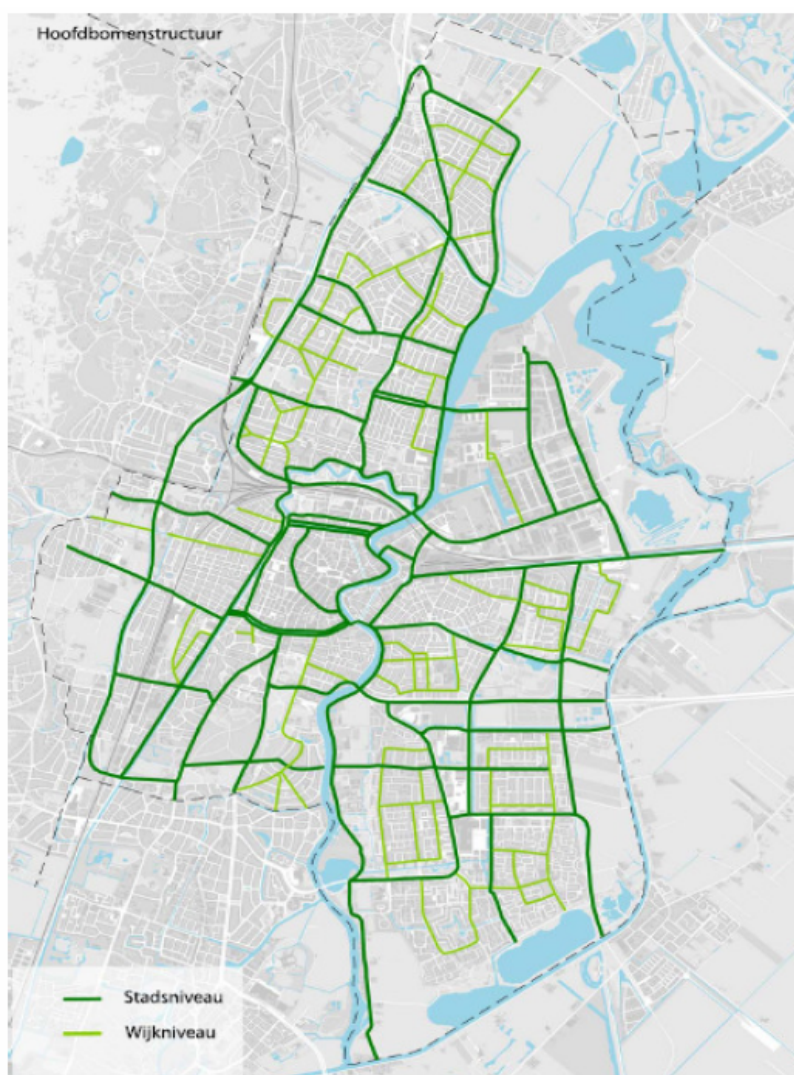
Het Groenstructuurplan (1991) is erop gericht de groenstructuur vast te leggen en te versterken. De hoofdgroenstructuur is tevens vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door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

Het plangebied Bomenbuurt heeft met de Kleverlaanzone veel groen langs de Kleverlaan en Schoterweg. Binnen de woonbebouwing liggen diverse groene pleinen.

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

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

De bomen binnen het plangebied langs de Kleverlaan, Schoterweg, Rijksstraatweg, Zaanenlaan en Delftlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur op stadsniveau; de bomen langs de Marnixstraat, Duinoordstraat, Altenastraat, Plataanstraat, Stuijvesantstraat, Stuijvesantplein en Pijnboomstraat maken deel uit van de hoofdbomenstructuur op wijkniveau. De hoofdbomenstructuur betreft lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn.



Afbeelding 3.3: Hoofdbomenstructuur

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

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

3.2.9 Sport en recreatie

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

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

- Breedtesportontwikkeling: Hierbij wordt de nadruk gelegd op specifieke doelgroepen (ouderen, kinderen uit aandachtswijken, allochtone vrouwen, VMBO-scholieren, kinderen op het speciaal onderwijs) en op de ondersteuning van het sportverenigingsleven, de samenwerking met het onderwijs, schoolsporttoernooien en de organisatie van (breedte)sport-evenementen;
- Topsport en talentontwikkeling;
- Commerciële sport: Hierbij gaat de aandacht uit naar het stimuleren van het gebruik van sportfaciliteiten binnen de eigen wijk;
- Sport, recreatie en gezondheid: Hierbij wordt de nadruk gelegd op gezondheid. Zo zal een minimale beweegnorm in het basisonderwijs gehaald moeten worden, en zal de gemeente zorg moeten dragen voor goede en aantrekkelijke (hard)loop-, fiets- en kanoroutes zodat de Haarlemmer op een recreatieve manier kan bewegen;
- Optimalisering sportaccommodaties: Hierbij geldt dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit en gevarieerdheid van het aanbod, aanbod in de wijk en multifunctionele inzetbaarheid van accommodaties. Zowel spreiding van de accommodaties en faciliteiten over de stad en onder de verenigingen als het gedrag van de gebruikers zijn van belang.

Binnen het plangebied liggen tussen de Heussensstraat, Jan Haringstraat, Kleverlaan en Delftlaan een aantal sportvelden.

Een goed spreiding van speelvoorzieningen zowel op buurt-, wijk- als stadsdeelniveau is gewenst. In het Speelruimteplan Haarlem (2000) wordt in eerste instantie gemikt op bespeelbare open ruimte, in tweede instantie gaat het om speeltoestellen. Formele speelplaatsen zijn vooral gewenst waar de informele speelruimte onvoldoende aanwezig is of de openbare ruimte ongeschikt is om te spelen.

Verspreid over het plangebied zijn er speelvoorzieningen op het Voorbergplein, Elzenplein, Delftlaan, Meidoornplein, Blekenbergplein en Raadhuisplein. Het aantal speelvoorzieningen is niet groot en de speelwaarde is laag. Vijf daarvan liggen ten westen van de Marnixstraat; slechts een aan de oostzijde Raadhuisplein. Gestreefd wordt naar een toevoeging van speelvoorzieningen op bestaande plantsoenen aan de oostzijde van de Marnixstraat (Berkenstraat, Kastanjestraat en Cederstraat).

3.2.10 Archeologie

Rijksbeleid

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

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

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

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het

beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd dienen de gemeenten hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie (2009) met bijbehorende beleidskaart.

3.2.11 Gebiedsvisie Kleverlaanzone

Voor de groene oost-west verbindingzone in zuidelijk deel van het plangebied tussen Kleverlaan en Heussenstraat/Kweektuinstraat/Achterweg en de bebouwing aan de Pijnboomstraat is een Gebiedsvisie Kleverlaanzone vastgesteld. Met de gebiedsvisie worden de ruimtelijke kaders aangegeven voor de herontwikkeling van het perceel van de voormalige stadskweektuin, in samenhang met behoud en versterking van de aanwezige monumentale, groene, recreatieve en educatieve kwaliteiten van de gehele Kleverlaanzone. De Delftlaan vormt samen met de spoorlijn en de aanwezige bebouwing een barrière tussen het duingebied en het Noorder Buiten Spaarne in Haarlem Noord. Ter hoogte van de Kleverlaan is er op de langere termijn de ambitie een 'groene' verbinding te realiseren die meer is dan een zichtrelatie. De in het Structuurplan en Integraal Waterplan gewenste groene waterverbinding tussen Kleverlaanzone en het Spaarne kan op de lange termijn in samenhang met de wens binnen de stenige Indischebuurt en Transvaalbuurt meer openbare ruimte te realiseren, worden meegenomen.

Deelgebied 1: Begraafpark Kleverlaan

Het begraafpark, een rijksmonument, is de oudste begraafplaats van Haarlem (circa 1830) en is ontworpen als een landschappelijk park met kronkelende paden, weelderig groen met vijvers, waterpartijen en een aantal kenmerkende gebouwen. Het is naast een begraafplaats ook een plek om te wandelen. Het begraafpark is alleen toegankelijk vanaf de Kleverlaan en heeft naar buiten toe een gesloten uitstraling door dichte begroeiing, hoge hekwerken, hagen en hoogteverschillen. Dit geeft naast geslotenheid ook intimiteit.

Deelgebied 2: Stadskweektuin

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de ruïne van Huis ter Kleef, een rijksmonument, waarvan alleen een deel van de voorburcht, de voormalige kaatsbaan, nog overeind staat. Er is sprake van een gevarieerde en bijzondere flora in het gebied door de aanwezigheid van een aantal tuinen en een tropische kas. De bebouwing is in gebruik als kantoor voor onder andere het Natuur- en Milieueducatiecentrum (NME). Er is een vogelhospitaal aan de Kweektuinstraat en een kinderboerderij. Door zijn veelheid en verscheidenheid aan functies en activiteiten voor iedereen is het gebied van grote waarde voor Haarlem en verschilt daarin duidelijk van de andere deelgebieden.

Deelgebied 3: Schoterveenpolder

De Schoterveenpolder was oorspronkelijk een polder van circa 205 hectare, bemaald door de aanwezige wipmolen. Door de realisatie van met name woningbouw in de jaren 1920/30 is de polder nog ongeveer 4 hectare groot. Door de open landschappelijke uitstraling met de molen als duidelijk herkenningspunt heeft dit deelgebied een belangrijke functie voor de herkenbaarheid van de Kleverlaanzone. Binnen het gebied bevindt zich naast de polder een school/doetuinencomplex en een speeltuin. De tuinen liggen meer gesloten in het gebied. De bebouwing, het wooncomplex Huis ter Cleeff, behoort tot de uitbreiding van de Kleverparkbuurt en heeft een hoge beeldbepalende waarde.

Deelgebied 4: Sportcomplex

Dit deelgebied bestaat uit een openbaar sport/speelveld, een gezondheidscentrum en twee korfbalverenigingen met speelvelden. Het gebied heeft een open uitstraling en is van (ecologisch) belang door de ligging tegen het buitengebied richting de duinen. De Kleverlaanzone wordt hiervan gescheiden door de Westelijke Randweg en bebouwing. De open structuur biedt een bijzonder zicht richting de Schoterveenpolder, de molen en de randbebouwing uit de jaren 1920/30.



Afbeelding 3.5 Gebiedsvisie Kleverlaanzone

Uit analyse en participatie is geconcludeerd dat er voor de Kleverlaanzone gefaseerd vier gewenste ingrepen kunnen worden gerealiseerd die voldoen aan de gestelde randvoorwaarden en die op termijn de gestelde ambities waarmaken.

Langzaam verkeersroute Oost - West

Door het gehele plangebied wordt een recreatieve groene wandel- en gedeeltelijk fietsroute voorgesteld die de verschillende gebieden met elkaar verbindt. Voor het Begraafpark wordt niet uitgegaan van nieuw wandelpaden of fietsroute, maar van een nieuwe (te openen) entree(s). Voor de Stadskweektuin wordt uitgegaan van een nieuwe wandelroute door het gebied. Voor de Schoterveenpolder wordt niet uitgegaan van een nieuwe route; de Van Dortstraat is de wandel- en fietsroute. Voor het Sportcomplex wordt uitgegaan van een wandelroute tussen de Van Dortstraat en de Delftlaan met een extra entree voor het sportcomplex.

Waterverbinding De Delft - Ripperda

Door de voormalige Stadskweektuin wordt een nieuwe open waterverbinding aangelegd. Deze loopt vanaf de hoek Ter Spijtsstraat - Kleverlaan, waar het water ondergronds aansluit op het water rond de Ripperda, en sluit aan op het water rond de Schoterveenpolder aan de kant van de Kweektuinstraat. Vanaf de Schoterveenpolder tot de Delft wordt op langere termijn een aansluiting gerealiseerd rekening houdend met de verschillende waterpeilen in het gebied.

Entrees Begraafpark

Door de bestaande entree aan de Schoterweg tegenover het Julianapark te openen en een nieuwe entree te realiseren aan de Ter Spijtsstraat wordt een rustig wandelgebied beter toegankelijk en verbonden met de Stadskweektuin. De groene oost-westrelatie wordt versterkt. Er verandert niets aan de ligging van de wandelpaden door het gebied. Bij uitwerking worden afspraken gemaakt over de openingstijden en toezicht op het begraafpark en de manier waarop de entrees worden vormgegeven om fietsverkeer tegen te gaan.

Ter Spijtsstraat: alleen langzaam verkeer

Uitgegaan wordt van het op termijn afsluiten van de Ter Spijtsstraat voor autoverkeer en parkeren. Deze ingreep maakt het mogelijk de 'groene' relatie tussen de Stadskweektuin en het begraafpark te versterken. De Ter Spijtsstraat wordt een rustige laan ingebed in water en groen. Deze ingreep heeft een directe relatie met de entrees van het begraafpark.

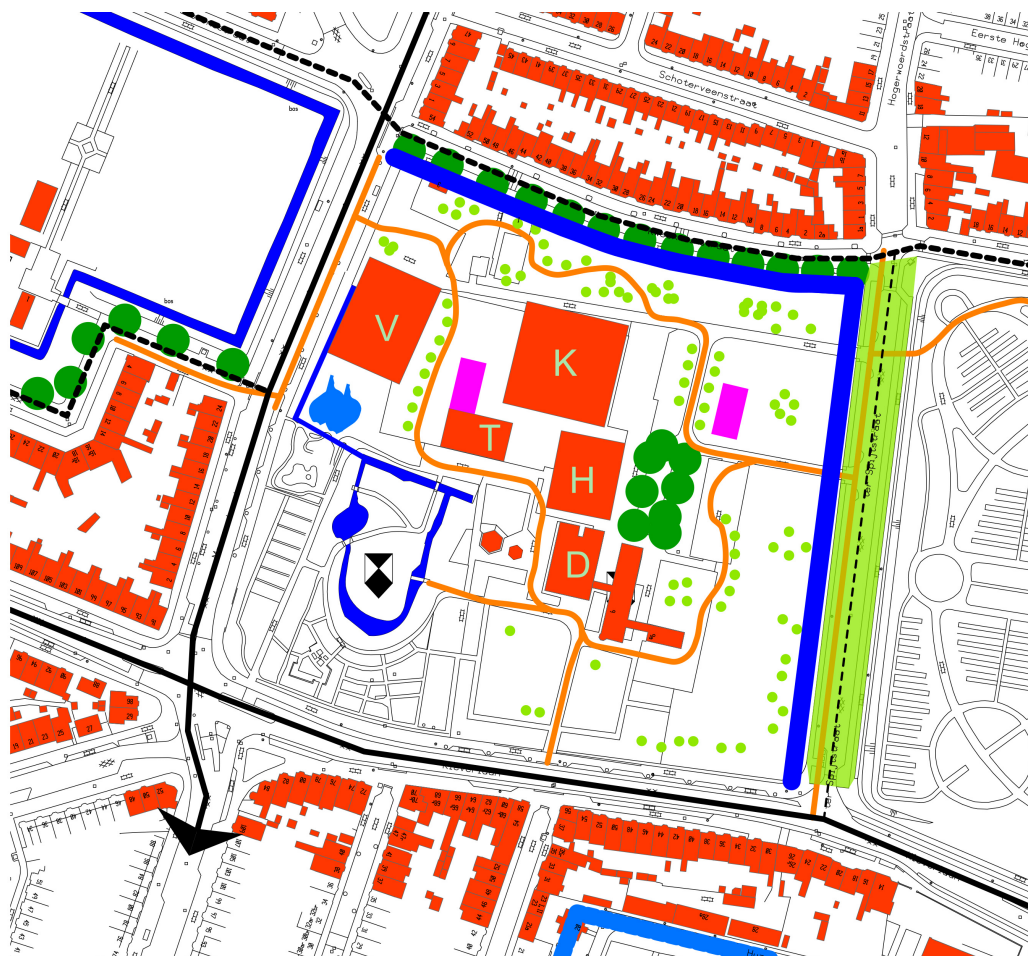
Uitwerking deelgebied Stadskweektuin

Voor de ontwikkeling van het deelgebied Stadskweektuin wordt op basis van de participatie, randvoorwaarden en financiële haalbaarheid voor de korte termijn gekozen voor een openbaar toegankelijk Groenpark met op termijn een ontwikkeling naar Waterpark. Afhankelijk van de groei van het duurzaamheidscentrum worden de ecologische mogelijkheden met water gestaag uitgebreid. Voor het laten functioneren van duurzame items waarbij kringlopen centraal staan, zijn ideeën zoals een grote verscheidenheid aan tuinen mogelijk mits deze een kleinschalig en een openbaar toegankelijk karakter hebben.

Korte termijn (5 jaar)

Uitgegaan wordt van vestiging van een duurzaamheidscentrum in het witte gebouw met voorbeelden van kringlopen (water, voedsel, energie) in de hele Kleverlaanzone. De bestaande dienstwoning wordt hét voorbeeld van een duurzame jaren dertig woning in Haarlem-Noord. De Kaatsbaan wordt in ere hersteld. Ongeveer de helft van de kassen wordt gesloopt voor park- en wateraanleg. Het gedeelte dat blijft staan wordt voorlopig verhuurd ten behoeve van onder andere groenteteelt, horeca, (doe-, bloemen-, eco-)tuinen met een verkooppunt en/of expositieruimte duurzaamheidsitems. Er wordt ruimte geboden voor een vrijstaande horecavestiging en nieuwbouw van het vogelhospitaal (beiden duurzame nieuwbouw). De nieuw te vestigen horecavestiging zal worden gezocht in het gebied waar nu kassen staan, zodat er sprake is van rood voor rood in plaats van rood voor groen. Het bestaande bebouwde oppervlakte op de Stadskweektuin is niet toegenomen.

Het gebied wordt als groenpark ingericht met de geplande waterverbinding en herstel van het Arboretum (bomentuin) door derden. De inrichting van het park biedt ruimte aan de ideeën betrekking hebbende op o.a. recreatie, spel, educatie, kunst, waarbij op de lange termijn ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling naar het Waterpark. Door het park wordt een recreatieve oost-west wandelroute gerealiseerd met een aansluiting op een nieuwe entree naar het begraafpark. De Ter Spijtsstraat wordt autoluw zonder parkeervoorzieningen en groen ingericht.



V	Vogelhospitaal		Openbaar extensieve functies
T	Tropische kas		Water
D	Duurzaamheidscentrum		Voetgangers/wandelroute
H	Horeca		
K	Kassen		Groene fiets/voetgangersroute

Afbeelding 3.6 Visie Stadskweektuin korte termijn

Langere termijn (20 jaar)

Het duurzaamheidscentrum wordt ontwikkeld tot een themapark waarbij kringlopen, 'geven' aan het park en duurzaam bouwen leidend zijn. De oorspronkelijke kassen verdwijnen en worden vervangen door met name water- en groen voorzieningen. De tijdelijk gebruikers worden afhankelijk van hun wensen en mogelijkheden elders of in het park ondergebracht. Er zal in combinatie met de nieuwbouw voor het duurzaamheidscentrum een herstelling plaatsvinden van de openbaar extensieve functies (waaronder de ecotuinen). Het gebied wordt als Water- en Groenpark ingericht met extra water voor experimenten, kringlopen en recreatiemogelijkheden. Het park wordt openbaar toegankelijk waarbij de openingstijden afhankelijk van dag/jaargetijde zijn geregeld. De Ter Spijtsstraat wordt autovrij zonder parkeervoorzieningen en groen ingericht. Hierbij wordt het optimaliseren van het gebruik van de Cronjégarage betrokken.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)



V	Vogelhospitaal		Openbaar extensieve functies
T	Tropische kas		Water
D	Duurzaamheidscentrum		Voetgangers/wandelroute
H	Horeca		Groene fiets/voetgangersroute
K	Kassen		

Afbeelding 3.7 Visie Stadskweektuin lange termijn

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 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 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 verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zoveel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Het plangebied Bomenbuurt is getypeerd als een gebied met laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B. De Rijksstraatweg is een corridor hier is de maximaal toegestane milieucategorie C.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 1), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek

uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringslijst welke is bijgevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

De zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Voor dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting binnen het plangebied lager is dan de maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties. Voor nieuwe situaties geldt een lagere ontheffingswaarde. De geluidbelasting binnen het plangebied is tevens lager dan de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties. Bij nieuwe situaties moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden waarin de afweging tussen bron- en overdrachtsmaatregelen gemaakt wordt. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet een Hogere Waarde worden vastgesteld waarbij de "Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder" gevolgd moeten worden.

Voor de ontwikkeling aan de Beukenstraat is indicatief de geluidbelasting berekend. Bij een verwachte intensiteit van minder dan 350 motorvoertuigen per etmaal wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

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 (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Dit heeft met name gevolgen voor het bestemmingsplan voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

Er is een bodemonderzoek (zie bijlage 3) uitgevoerd waarin geconcludeerd wordt dat de huidig bekende bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige gebruik. Indien bestemmingen worden gewijzigd of nieuwe bestemmingen worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd, dan wel worden gesaneerd.

4.4 Water

Watertoets

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf van de toelichting bij een bestemmingsplan en van de ruimtelijke onderbouwing van een aanvraag omgevingsvergunning.

In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. In de ontwerpfase van dit bestemmingsplan heeft Rijnland in het kader van de Watertoets opmerkingen gemaakt welke zijn overgenomen en die, ingevolge een bevestigende mail van Rijnland, kunnen worden gezien als een positieve watertoets.

Rijnland zal adviseren en beoordelen op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

Compensatieregeling

Een uitwerking van de watertoets voor de gemeente Haarlem is de compensatieregeling.

Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Indien compensatie in het gebied niet gewenst is of niet doelmatig, kan ervoor gekozen worden de Berging Rekening Courant toe te passen. Middels een afkoopbedrag in het Waterfonds, kan elders in Haarlem dan extra waterberging worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan Bomenbuurt wordt nauwelijks voorzien in een toename van extra bouw mogelijkheden met verharding. Er worden dan ook geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

Oppervlaktewater

Het watersysteem in het plangebied is deels in beheer bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland beheert het boezemwater en is in het gehele gebied verantwoordelijk voor het Kwaliteitsbeheer van het

oppervlaktewater.

Het plangebied is in overwegende mate een te consolideren bestaand en verstedelijkt woongebied. Daarmee zijn er in het kader van de waterhuishouding geen ontwikkelingen te verwachten zijn die hierop van invloed zullen zijn. Alle huidige watergangen/partijen in en rondom het plangebied worden in stand gelaten, evenals het reeds aanwezige drainage-systeem op het sportterrein Kleverlaan. De beschermingszone langs watergangen is 5 meter voor primaire en 2 meter voor overige watergangen

De voorgestane ontwikkeling in de Kleverlaanzone voorziet in een positieve wijziging in de waterhuishouding. Door de voormalige Stadskweektuin wordt een nieuwe open waterverbinding aangelegd. Deze loopt vanaf de hoek Ter Spijstraat- Kleverlaan, waar het water ondergronds aansluit op het water rond de Ripperda, en sluit aan op het water rond de Schoterveenpolder aan de kant van de Kweektuin. Vanaf de Schoterveenpolder tot de Delft wordt op langere termijn een aansluiting gerealiseerd rekening houdend met de verschillende waterpeilen in het gebied.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Het is binnen het plangebied gewenst om onder de openbare weg een grondwaterniveau aan te houden van gemiddeld 70 centimeter onder de kruin van de weg.

Waterketen

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

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

Afkoppeling verhard oppervlak

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

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

Waterkwantiteit

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

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

Waterkwaliteit

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

Watervergunning

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

Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net).

Zie ook paragraaf 3.2.7.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht (bijlage 4) in hoeverre de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht, zoals beschreven in de Wet Luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) in acht worden genomen.

Het bestemmingsplan Bomenbuurt is consoliderend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen van kantoren of woningen of anderssoortige ontwikkelingen van enige omvang mogelijk die niet reeds ruimtelijk zijn vastgelegd. Op grond daarvan is evident dat sprake is van een "niet in betekenende mate" invloed op de luchtkwaliteit.

Ook is aannemelijk dat de geldende grenswaarden voor de luchtkwaliteit niet zullen worden overschreden. Noch vanwege de luchtkwaliteit, noch vanwege de te verwachten concentratie niveau's zijn er belemmeringen voor het bestemmingsplan Bomenbuurt.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Bomenbuurt, omdat er geen ontwikkelingen met relevant effect op de luchtkwaliteit worden mogelijk gemaakt en omdat wordt voldaan aan de toepasselijke grenswaarden.

4.6 Natuurwaarden

De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen: via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet, de soortenbescherming via de Flora- en faunawet.

In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur. Het plangebied Bomenbuurt maakt geen deel uit van deze beschermingsgebieden en ligt er ook niet in de buurt. Het bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het onderdeel van de ecologische gebiedsbescherming.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. In deze 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 of planologische ontwikkelingen dient iedereen hiermee rekening te houden. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 tot en met 4. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk.

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

Voor het plangebied geldt dat er geen wijzigingen aan de bestaande situatie worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Een quick scan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie in het plangebied en de natuurwetgeving geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 Cultuurhistorie

Beschermde stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermde stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Per 5 oktober 2011 is via een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet het 'beschermde stadsgezicht' uitgebreid met gebieden in Haarlem Zuid en Haarlem Zuidwest. Voorzien wordt dat ook de Bomenbuurt en andere wijken in Haarlem Noord zullen worden aangewezen als beschermd stadsgezicht. De aanwijzing tot 'beschermde stadsgezicht' betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). De beschermende werking van het 'beschermde stadsgezicht' is in dit bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan en de opname van de waarderingskaart (zie bijlage 5)

Waarderingskaart

Anticiperend op de op handen zijnde aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is een waarderingskaart opgesteld. Op de waarderingskaart zijn alle gebouwen in het plangebied gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Gewerkt wordt met drie orden, nieuwbouw, ensembles & seriebouw.

Bij de nieuwbouw (grijs) aanduiding gaat het om gebouwen die de afgelopen vijftig jaren zijn gebouwd. Omdat bestemmingsplan deze grens steeds opschuift wordt als peilmoment de start van het opstellen van het bestemmingsplan genomen. Het niet-cultuurhistorisch waarderen van panden jonger dan 50 jaar betekent niet dat deze panden geen waarde zouden hebben. Om een goed oordeel te kunnen geven over een gebouwd object wordt ervoor gekozen om een zekere afstand in de tijd te hebben. Door de afstand in tijd is het makkelijker een gebouwd object los te zien van de emoties rondom het ontstaansproces. Ook kan er pas na langere tijd bepaald worden hoe het pand gezien kan worden in zijn tijd; als een typische representant van zijn periode of juist als een uniek en uitzonderlijk object. Tenslotte is het vaak pas na een tijd mogelijk om goed te beoordelen hoe het object zich gedraagt in zijn omgeving en of het bijvoorbeeld

mooi veroudert.

Zie verder uitleg over de waarderingskaart in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6.

Monumenten

Het plangebied bevat diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De bescherming is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

Acaciastraat 22-38	GM 59-0392
Acaciastraat 4-20	GM 59-0392
Akendamstraat 1 en 2	GM 59-0393
Heussensstraat 12	GM 59-0393
Heussensstraat 14	GM 59-0393
Heussensstraat 16	GM 59-0393
Heussensstraat 18	GM 59-0393
Heussensstraat 20	GM 59-0393
Heussensstraat 22	GM 59-0393
Heussensstraat 24	GM 59-0393
Heussensstraat 26	GM 59-0393
Heussensstraat 28	GM 59-0393
Heussensstraat 30	GM 59-0393
Heussensstraat 32	GM 59-0393
Heussensstraat 34	GM 59-0393
Heussensstraat 36	GM 59-0393
Heussensstraat 38	GM 59-0393
Heussensstraat 40	GM 59-0393
Heussensstraat 42	GM 59-0393
Heussensstraat 44	GM 59-0393
Heussensstraat 46	GM 59-0393
Heussensstraat 48	GM 59-0393
Heussensstraat 50	GM 59-0393
Heussensstraat 52	GM 59-0393
Heussensstraat 54	GM 59-0393
Heussensstraat 56	GM 59-0393
Heussensstraat 58	GM 59-0393
Heussensstraat 60	GM 59-0393
Heussensstraat 62 /Sparenbergstraat 2	GM 59-0393
Heussensstraat 64/Sparenbergstraat 1	GM 59-0393
Heussensstraat 66	GM 59-0393
Heussensstraat 68	GM 59-0393
Heussensstraat 70	GM 59-0393
Heussensstraat 72	GM 59-0393

Heussensstraat 74	GM 59-0393
Heussensstraat 76	GM 59-0393
Heussensstraat 78	GM 59-0393
Heussensstraat 80	GM 59-0393
Heussensstraat 82	GM 59-0393
Heussensstraat 84	GM 59-0393
Hogerwoerdstraat 12	GM 59-0401
Jan Haringstraat 1 t/m 23 (behoort bij complex "Huis ter Cleeff")	RM/513269
Kleverlaan 0 ong. (complex "Huis ter Cleeff")	RM/513266
Kleverlaan 0 ong. (complex Algemene Begraafplaats)	RM/513285
Kleverlaan 001 (Hoofdingang - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513286
Kleverlaan 001 bij nr. (Abri - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513289
Kleverlaan 001 bij nr. (Gietijzeren brug - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513297
Kleverlaan 001 bij nr. (Graf C. Outshoorn - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513292
Kleverlaan 001 bij nr. (Graf J. Outshoorn - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513300
Kleverlaan 001 bij nr. (Graf J.D. Zocher jr. - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513295
Kleverlaan 001 bij nr. (Graf Jaap Eden - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513298
Kleverlaan 001 bij nr. (Graf L.P. Zocher - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513296
Kleverlaan 001 bij nr. (Joodse Begraafplaats - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513294
Kleverlaan 001 bij nr. (Kapel - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513293
Kleverlaan 001 bij nr. (Mausoleum - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513290
Kleverlaan 001 bij nr. (Parkaanleg - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513299
Kleverlaan 001 bij nr. (Steenhouwershuisje - behoort bij complex Alg. Begraafplaats)	RM/513291
Kleverlaan 005	GM 59-0402
Kleverlaan 007	GM 59-0402
Kleverlaan 007a	GM 59-0402
Kleverlaan 009	RM/19449
Kleverlaan 009 (Kasteelruïne)	RM/506216
Kleverlaan 091 t/m 137 (behoort bij complex "Huis ter Cleeff")	RM/513267
Kleverlaan 139 t/m 181 (behoort bij complex "Huis ter Cleeff")	RM/513268
Marnixstraat 2 t/m 24 (behoort bij complex "Huis ter Cleeff")	RM/513270
Meidoornplein (plantsoen)	GM 59-0392
Meidoornplein 1-23	GM 59-0392
Meidoornplein 2-24	GM 59-0392

Meidoornplein 25-47	GM 59-0392
Meidoornplein 26-48	GM 59-0392
Olmenstraat 37-51	GM 59-0392
Olmenstraat 53-71	GM 59-0392
Schoterveenpolder 1 (Molen)	RM/19275
Schoterveenpolder 1a (Molenaarswoning)	
Schoterweg 0 ong. (Zij-ingang - behoort bij complex Alg. Begraafplaats Kleverlaan)	RM/513287
Schoterweg 0 ong. (Zij-ingang - behoort bij complex Alg. Begraafplaats Kleverlaan)	RM/513288
Soendaplein 07	GM 59-0425
Soendaplein 09	GM 59-0137
Soendaplein 27-29	GM 59-0136
Wilgenstraat 13-25	GM 59-0392
Wilgenstraat 27-43	GM 59-0392
Wilgenstraat 81	GM 59-0164

Tabel 4.2 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in bestemmingsplangebied Bomenbuurt

4.8 Archeologie

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd dienen de gemeenten hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie met bijbehorende beleidskaart (zie hoofdstuk 4).

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7^e-8^e eeuw n. Chr.), onstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in

1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Beleid ten aanzien van archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem. De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogeheten regime.

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

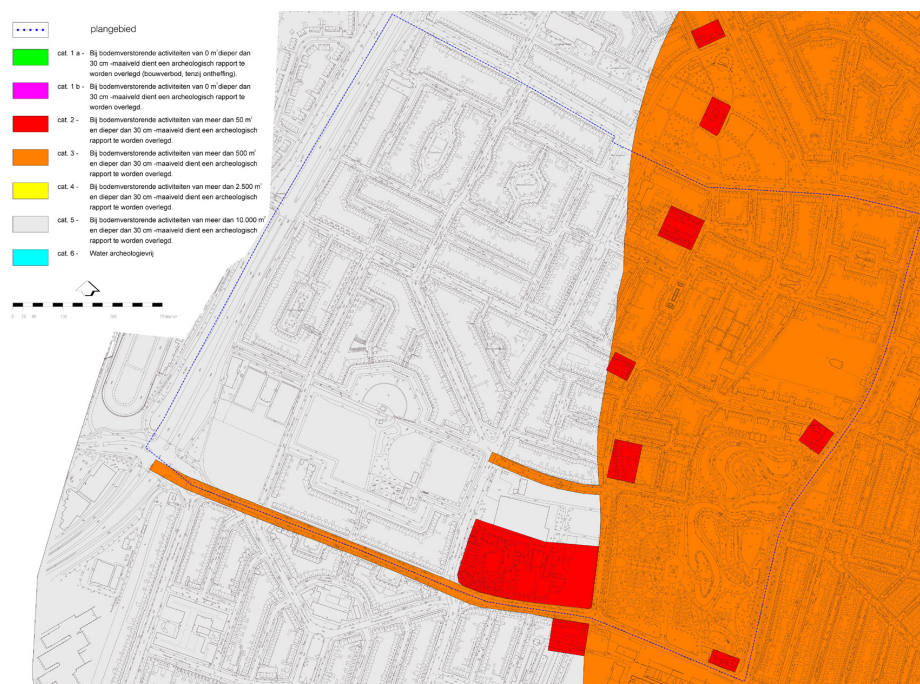
- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

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

Archeologische verwachting plangebied

Rijks- en provinciale kaarten archeologie

Het plangebied staat op de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gedeeltelijk aangegeven als terrein van archeologische waarde en gedeeltelijk als terrein van hoge archeologische waarde (het Huis ter Kleef). Er zijn diverse waarnemingen geregistreerd van archeologische resten die dateren uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van de Rijksdienst heeft het plangebied gedeeltelijk een hoge, en gedeeltelijk een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog en middelhoog wordt geacht.



Afbeelding 4.3 Detail Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) Rood: categorie 2; oranje: categorie 3; wit: categorie 5

Het plangebied behoort volgens de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorieën 2, 3 en 5.

Categorie 2 (rood)

In de gebieden die tot categorie 2 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 50 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Categorie 3 (oranje)

In de gebieden die tot categorie 3 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 500 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Categorie 5 (grijs)

In de gebieden die tot categorie 5 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Het westelijk deel (het grijs gekleurde deel op de uitsnede ABH) van het plangebied bevindt zich op de strandvlakte van de Haarlemse strandwal. Het oostelijk deel ligt op de Haarlemse strandwal (het oranje gekleurde deel op de ABH). De rood gekleurde delen geven de locatie aan waar vroeger huisplaatsen en buitenplaatsen gelegen waren.

Voor het westelijk deel van het plangebied (grijs), dat gelegen is op de strandvlakte grenzend aan de Haarlemse strandwal, geldt voor alle perioden tot de Late Middeleeuwen een lage archeologische verwachting. Als gevolg van

een relatief lage ligging in het landschap was het een nat gebied en daarmee niet aantrekkelijk voor bewoning en/of landbouw. Vermoedelijk werd de strandvlakte in de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd ontwaterd en ontgonnen. De te verwachten vondsten, met name uit de periode 17^e-19^e eeuw, kunnen zich reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en bestaan uit fundamente van huizen, ophogingen, waterputten, beerputten, gemetselde riolering en gebruiksvoorwerpen.

Voor het oostelijk deel (oranje) geldt voor de periode vanaf het Laat Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen een hoge archeologische verwachting. Als gevolg van een relatief hoge ligging in het landschap en de gemakkelijk bewerkbare gronden was het gebied aantrekkelijk voor bewoning en landbouw. Op de Haarlemse strandwal zijn overal in Haarlem sporen van nederzittingslocaties en/of akkerarealen gevonden aangetroffen. Ondiepe resten zullen naar verwachting als gevolg bewonings- en landbouwactiviteiten verloren zijn gegaan. Diepere resten kunnen nog wel geheel of gedeeltelijk bewaard zijn gebleven.

De rode vlakken in het plangebied zijn plaatsen van vroegere huis- en buitenplaatsen die op oude kaarten en in geschreven bronnen staan vermeld. Hier kunnen resten worden aangetroffen die behoren bij de bewoning op deze plaatsen. Voorbeelden hiervan zijn het Huis ter Kleef en het Huis te Zaanen. Het Huis ter Kleef was een versterkt huis en is gebouwd rond 1250. In 1573 werd het, gedurende de Tachtigjarige Oorlog, opgeblazen. Momenteel is op het een terrein alleen nog een ruïne. Er bevinden zich nog archeologische resten in de ondergrond. Het terrein levert zowel in wetenschappelijk als cultuurhistorisch opzicht een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gebied en dient daarom behouden te blijven. Het Huis te Zaanen is een verstrekt huis van de Heren van Haarlem. En werd vermoedelijk in de 13^e eeuw gebouwd. Ondanks historische bronnen is nog weinig bekend over de bouw en ontwikkeling van het huis.

4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

Toepassen van maatregelen zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past in niet in een hoog stedelijk gebied.

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

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de

streefkwiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

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

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

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

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

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en andere steden (80 gemeenten). Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

Haarlem Klimaatneutraal

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

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

In dit bestemmingsplan worden conform de bepalingen in de nota dak duurzame maatregelen op de daken mogelijk gemaakt. De hele opzet van de gebiedsvisie Kleverlaanzone is gebaseerd een integrale gebiedsontwikkeling met duurzaamheid als leidend thema (gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde).

4.10 Vliegverkeer

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

- Industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het bestemmingsplangebied geldt voor de uiterste zuidoostpunt een hoogtebeperking van 145 meter. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 meter N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 50 meter een hoogtebeperking oplevert van 46 meter N.A.P.

Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

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



Afbeelding 4.4: Hoogtebeperkingen in verband met vliegverkeer

4.11 Molenbiotoop

Een molenbiotoop is de gehele omgeving van een molen voor zover die omgeving van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig (en als monument). Dit houdt in dat binnen 100 meter rondom de molen geen nieuwe bouwwerken en of beplantingen mogen worden geplaatst of aangebracht die de molen kunnen belemmeren in zijn windvang. Voor objecten die verder weg staan dan 100 meter gelden de volgende bebouwingshoogten:

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

Binnen het plangebied Bomenbuurt staat de molen Schoterveenpolder aan de Heussensstraat. Deze molen is aan drie kanten inpakt door bebouwing en groen. Het is van belang dat de enige openzijde (Jan Haringstraat en Dortstraat) open blijft. Aandachtspunten bij deze molen zijn het snoeien en kappen rondom de molen en het in bedrijf stellen van voldoende afvoermogelijkheden. Het bemalingssysteem van de molen (scheprad) is nog volledig maalvaardig. Dit systeem kan ingezet worden om het water in de vijver en het poldertjes te verversen en botulisme tegen te gaan.

De bomenverordening verstaat onder kappen: rooien; vellen; verplanten; het snoeien van meer dan 30 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelaberen; het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben; het geheel of grotendeels verwijderen van het boven- en ondergrondse deel van de hout-opstand.

Verder verstaat de bomenverordening onder rooien: het geheel verwijderen van het boven- en ondergrondse deel van de houtopstand. Tenslotte verstaat de bomenverordening onder kandelaberen: het terugsnoeien van de kroon tot een hoofdstam met takstompen. Het begrip snoeien wordt verder niet gedefinieerd, maar uit de bovengenoemde definities valt af te leiden dat snoeien met name ziet op minder ingrijpende maatregelen dan de bovengenoemde, vooral gebaseerd op dagelijks beheer.

Om de windvang en de belevingswaarde van de molen in de Schoterveenpolder niet onevenredig aan te tasten wordt het molenbiotoop in dit bestemmingsplan gerespecteerd door belemmeringen op het gebied van (nieuwe) bebouwing en hoge begroeiing te voorkomen. De berekening van het molenbiotoop is verricht door de De Hollandse Molen, vereniging voor behoud van molens in Nederland. Uit deze berekening valt onder andere af te leiden dat de bouwhoogte ter plaatse van het sportterrein Kleverlaan niet meer mag bedragen dan 6 m.



Afbeelding 4.6 Molen Schoterveenpolder

4.12 MER-beoordeling

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

4.13 Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid is tot juli 2012 de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke stoffen (RNVGS) van toepassing. Daarna wordt deze naar verwachting opgevolgd door het Besluit Transport Externe Veiligheid (Btev). De Circulaire heeft betrekking op transport van gevaarlijke stoffen. Dat transport brengt immers risico's met zich mee voor personen die zich binnen het invloedsgebied van de weg bevinden. De Circulaire hanteert 2 verschillende waarden die verschillende risico's tot uitdrukking brengen: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een individu die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Deze grenswaarde resulteert in een afstand die in acht moet worden genomen tussen risicovolle activiteiten, zoals in dit geval het transport van gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Onder andere woningen (en kantoren) worden in de regelgeving beschouwd als (beperkt) kwetsbare objecten. De grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico in nieuwe situaties is de contour (afstand vanaf de risicobron) waar een Plaatsgebonden Risico geldt van 1 op de 1.000.000.

Het Groeps Risico (GR) is de kans op gelijktijdig overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico bestaat geen harde grenswaarde. Wel bestaat er een referentie (oriëntatiewaarde).

De Circulaire verplicht het bevoegd gezag bij de overschrijding van de

oriëntatiewaarde of een toename ervan het groepsrisico expliciet te betrekken bij de vaststelling van het omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening. Hiervoor dient advies in gewonnen te worden bij de Veiligheidsregio. In dit geval moet het bestuur van de gemeente Haarlem de hoogte en de toename van het groepsrisico verantwoorden.

Binnen het bestemmingsplangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de Delftlaan. Recent onderzoek van de Provincie Noord-Holland naar het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft aangetoond dat het groepsrisico ter plaatse laag is, minder dan 10 procent van de orientatiewaarde. Het groepsrisico zou kunnen gaan oplopen als gevolg van enerzijds toename van het transport van gevaarlijke stoffen en indien het aantal personen binnen het invloedsgebied zou gaan toenemen.

4.14 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

Ter hoogte van de Westelijke Randweg ligt een hoofd-drinkwatertransportleiding van PWN. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het uitvoeren van werkzaamheden. Verder liggen er volgens de bij het Streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt eerst de visie op het plangebied beschreven. Hierin worden ook de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen meegenomen. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige beschrijving toegelicht.

5.1 Visie op het plangebied

De Bomenbuurt is voorgedragen als "beschermd stadsgezicht". Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is. Deze kwaliteiten worden met name bepaald door:

- a. de historisch gegroeide ruimtelijke hoofdstructuur en de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing;
- b. de schaal en verscheidenheid van de bebouwing;
- c. de verscheidenheid en verflechting van functies en activiteiten.

De op hand zijnde aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te "bevriezen". Het plangebied moet kunnen leven. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen de historisch stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te versterken. Algemene stedenbouwkundige uitgangspunten binnen beschermd stadsgezicht zijn:

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Op de waarderingskaart respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).
- Bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving (bijlage 5) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing wordt uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap.
- Bij bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3" dient de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "nieuwbouw" is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens criteria voor ruimtelijke kwaliteit, die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke gebouwen zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble of een serie

identieke gebouwen.

- Behoud van stedenbouwkundige accenten. Voor de stedenbouwkundige accenten dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak.

In het kader van dit bestemmingsplan is een waarderingskaart van de plangebied opgesteld (zie hoofdstuk 6.4 en bijlage 5). De waarderingskaart is een combinatie van de waardering van afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken e.d. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht desondanks in het geding zouden kunnen komen, wordt gedetailleerd bestemd.

De te beschermen waarden van de Bomenbuurt zijn nader te typeren als:

- een hoofdstructuur die een grote variatie bevat aan stedenbouwkundige vormen als assen, diagonalen, korte en lange straten, gebogen en geknikte straten, radiaalstraten en merendeels groene al dan niet besloten pleinen;
- de verspringende rooilijnen;
- de samenhang tussen de complexmatige bebouwing in U-vorm, of in de vorm van een halve veelhoek en de groene openbare ruimte die half door deze bebouwing wordt omsloten;
- de samenhang tussen de complexmatige bebouwing en binnengebieden die geheel door deze bebouwing worden omsloten;
- de in het stedenbouwkundig plan opgenomen groenstructuur, met name de groene long langs de Kleverlaan tussen Schoterweg en Delftlaan;
- de variatie aan eengezinsrijhuizen en woningbouwcomplexen, in oorsprong zowel voor middenstand als voor arbeiders, verweven in de totale stedenbouwkundige aanleg, maar door de architectonische samenhang als duidelijke eenheid herkenbaar;
- de herkenbaar gebleven prestedelijke lijnen en elementen, bestaande uit o.a. historische bebouwing, een begraafplaats, een herkenbaar restant van de vroegere veenpolder, een begraafplaats en oude verbindingswegen.

Stedenbouwkundig instrumentarium

Deze visie op het beschermd stadsgezicht heeft geleid tot een bestemmingsplanregeling die het stadsgezicht op een passend wijze beschermt. De hoofdopzet van deze regeling bestaat uit de volgende elementen:

- een dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' waarin gedetailleerde, strakke bouwregels zijn opgenomen die de bestaande situatie vastleggen met slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden;
- strakke bouwvlakken op de verbeelding, waarbinnen de hoofdbebouwing moet zijn gesitueerd;
- om de karakteristieke structuur van de open binnenterreinen en tussen panden gelegen tuinen te behouden is voorzien in tuinbestemmingen met beperkte bebouwingsmogelijkheden, die doorgaans niet verder reiken dan wat vergunningsvrij op grond van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is

toegestaan;

- de orde-aanduidingen op de verbeelding en in de planregels. De basis van de orde-aanduidingen is terug te vinden op de waarderingskaart;
- gelet op de gedetailleerde, strakke bestemmingsregels zijn specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen, die passen bij de aard van het gebied en die tegemoet komen aan karakter van de levende stad.

Werkwijze in dit bestemmingsplan

Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot en bouwhoogteserfafscheidingen, overstekken e.d. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht desondanks in het geding zouden kunnen komen, is gedetailleerd bestemd. Voor dit bestemmingsplan is de indeling in orden gekoppeld aan de mate van bescherming in de planregels. Zo is voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te worden. Om aan te geven welke onderdelen van een orde 2 pand cultuurhistorisch waardevol worden geacht is er voor de orde 2 panden een redengevende omschrijving (bijlage 5) opgesteld.

Algemeen zijn voor dit bestemmingsplan ten behoeve van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het plangebied de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de lijn waar de weg de voorgevel raakt. Het is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt bepaalt de loop van de gevels en daarmee vaak de vorm van de openbare ruimte. De voorgevelrooilijn is dus een belangrijke vormgever van de historische kenmerken van het plangebied. Uitgangspunt is dat voor bebouwing in het beschermd stadsgezicht de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te zijn gebouwd.

Bouwvlak

Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten. In het bestemmingsplan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de historisch bepaalde situatie. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij moet worden aangesloten op de belendende gebouwen.

Parcellering

Het plangebied Bomenbuurt kenmerkt zich door historische panden. Samenvoegen van panden gaat ten koste van deze structuur en van de bouwhistorische waarden van vooral de historische tussenmuren. Slechts onder bepaalde voorwaarden kan samenvoeging van gebouwen in de hoofdwinkelstraten worden toegestaan.

Hoogtes

Doordat elk pand een individuele goothoogte en dakvorm en nokrichting kent, zit er veel variatie in het daklandschap en gevelaanzichten. De bestaande

variatie in goothoogte wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de bestaande goothoogte gedetailleerd vast te leggen. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.

Monumenten kennen wettelijk al een beschermde status. Orde 2 panden (zie ook bijlage) krijgen bescherming met een te handhaven goothoogte. Bij orde 3 en jonge panden worden over het algemeen minimale en maximale bouwhoogten gehanteerd.

Daklandschap

De kappen van de individuele panden vormen tezamen het daklandschap. Het traditionele zadeldak met de nok haaks op de straat komt daarbij het meeste voor. Het is belangrijk dat de hoofdkarakteristieken gehandhaafd blijven. Uitgangspunt is dan ook dat een gebouw voorzien dient te zijn van een kap en dat de bestaande nokrichting en dakvorm behouden blijven. Waar daken in de loop der tijd verdwenen zijn wordt gepoogd dit weer te herstellen. Dit is een reden om hoogte van bouwwerken in het bestemmingsplan te bepalen aan de hand van de goothoogte, zodat de mogelijkheid open blijft het bouwwerk nog te voorzien van een echte kap. Voorwaarde is de maximale nokhoogte van 4m. en een dakhelling gekoppeld aan een minimale en maximale hellingshoek. Dakkapellen mogen worden opgericht maar hieraan worden stringente eisen gesteld ten aanzien van hoogte, breedte en afstand tot nok en dakvlak. Onder bepaalde voorwaarden mogen op (gedeeltelijk) platte daken ook dakterrassen en daktuinen worden toegestaan.

Uitbreidingsmogelijkheden

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

In dit plan hebben we hierin voorzien door regels op te nemen voor standaard uitbreidingen waarvan verwacht wordt dat deze geen onevenredige invloed hebben op het straatbeeld, de privacy en de bezonning van de directe omgeving, het daklandschap en de uitstraling van het beschermd stadsgezicht in het algemeen. Te denken valt hierbij aan aan- en uitbouwen, dakkapellen, bijgebouwen en andere ondergeschikte uitbreidingen. Voor niet standaard ingrepen die een grotere impact kunnen hebben op een van deze punten worden binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Met een relatief korte procedure wordt door de gemeente beoordeeld of deze ingrepen acceptabel zijn. Voorbeelden hiervan zijn dakopbouwen, dakterrassen, dakdoorbrekingen, bijzondere (afwijkende) dakkapellen etc.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in de Bomenbuurt mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuur historische waarde.

Per straat of straatdeel zijn trends toegekend in de vorm van dakopbouwen en kappen. Hiermee wordt voorkomen dat een kakofonie van opbouwen ontstaat. Het vastleggen van de aanwezige trends behoudt dan wel bevordert een rustig straatbeeld.

Definitie trends

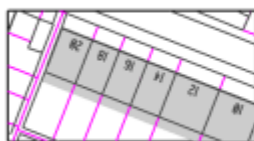
Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen (uitbreiding ten opzichte van de oorspronkelijke woning), kapvormen of dakkapellen welke juridisch, technisch en vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passend zijn en daardoor de 'blauwdruk' vormen van toekomstige uitbreidingen. In het geval dat er meerdere dakopbouwen zijn gerealiseerd wordt de meest voorkomende vorm als trends benoemd (50% criterium).

Er komen 6 verschillende trends voor in dit bestemmingsplangebied, deze zijn schematisch toegelicht in paragraaf 6.4.2.

Op onderstaande afbeeldingen is aangegeven waar de trends voorkomen. Als er geen trend is aangegeven zijn de standaard uitbreidingen toegestaan.

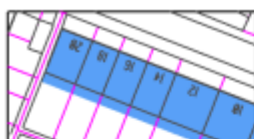


Basis

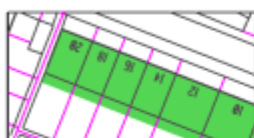


Standaard uitbreidingsmogelijkheden
op verbeelding géén specifieke bouwaanduiding

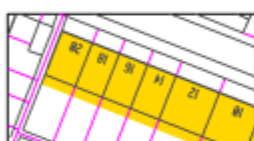
Trends



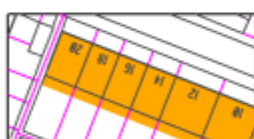
Mansardekap
op verbeelding [sba-mk]



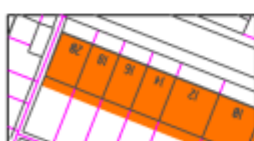
Nokverhoging
op verbeelding [sba-nv]



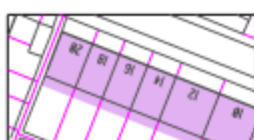
Opbouw (70-70)
op verbeelding [sba-ob]



Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)
op verbeelding [sba-ob1]



Opbouw 2
op verbeelding [sba-ob2]



Recht optrekken achterzijde
op verbeelding [sba-roa]

5.2 Functionele uitgangspunten

Om de economische functies in de wijk te behouden is het van belang om in het bestemmingsplan, naast het behoud van de historische kwaliteiten, de dynamiek te faciliteren. Dit komt tot uiting door in de Bomenbuurt gebieden te onderscheiden waar op gedifferentieerde wijze tegemoet kan worden gekomen aan die dynamiek.

Rijksstraatweg en Stuijvesantplein en hoekpanden

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

De bestaande detailhandel-, horeca-, dienstverlening- en/of kantoorfuncties bevinden zijn voornamelijk gevestigd aan het Stuijvesantplein, de Rijksstraatweg of in een hoekpand. De panden worden als gemengde bestemming in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit ruimte voor functieverandering in die gebouwen. De gebruiksmogelijkheden behorende bij de 'oude' functie blijven gelden. Op deze wijze wordt voorkomen dat zich ongewenste grootschalige ontwikkelingen zullen voordoen.

Woonwijk

Voor het overgrote deel van het plangebied is sprake van "pure" woonstraten. Binnen de woonfunctie zijn beroepsmatige activiteiten aan huis mogelijk. Ook wordt een Bed&Breakfast en gastouderschap binnen de woonfunctie mogelijk gemaakt.

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling, het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m² mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt. Gastouderschap en bed and breakfast behoort ook tot de mogelijkheden.

Maatschappelijke functies

De onderwijsvoorzieningen, begraafplaatsen, de kerk, het politiebureau,

gezondheidszorg en sportschool zijn conform het huidige gebruik in het bestemmingsplan opgenomen als Maatschappelijk. Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden. In de regels wordt gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn. Om die reden hoeven maatschappelijke voorzieningen in de regel niet specifiek benoemd te worden, zodat enige ruimte blijft voor uitwisseling van (maatschappelijke) functies. Uitwisseling met overlastgevende maatschappelijke functies (zoals uni lovatie voor verslaafden) is niet op alle plaatsen gewenst en wordt niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

5.3 Ontwikkelingen

Kleverlaanzone

Met de gebiedsvisie worden de ruimtelijke kaders aangegeven voor de herontwikkeling van het perceel van de voormalige stadskweektuin, in samenhang met behoud en versterking van de aanwezige monumentale, groene, recreatieve en educatieve kwaliteiten van de gehele Kleverlaanzone.

De gebiedsvisie biedt de rode draad voor een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling van een Kleverlaanzone die in hoge mate zelfvoorzienend is. Hiervoor bevat de gebiedsvisie toetsingskaders voor nieuwe initiatieven en ingrepen. Het gaat hierbij om duurzaam bouwen, duurzaam energieverbruik en kringlopen. De mogelijkheden en beperkingen die de gebiedsvisie biedt zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor de locatie Kleverlaanzone zijn de onderstaande voorzieningen mogelijk gemaakt:

- kaatsbaan
- water (extra waterverbinding (circa 3000m²) om aan te sluiten op Ripperdaggracht
- groen (waaronder rosarium en/of arboretum)
- tuinen (waaronder stadslandbouw, doetuinen)
- speelvoorzieningen en recreatieve voorzieningen
- kunstobjecten
- ateliers
- duurzaamheidscentrum en expositieruimte voor natuur- en milieuverenigingen
- zelfstandige horeca (bijvoorbeeld restaurant) tot maximaal 880 m² BVO ter plaatse van de aanduiding kas (ks)
- ondergeschikte horeca (bijvoorbeeld theehuis) tbv de overige maatschappelijke functies
- ondergeschikte detailhandel (bijvoorbeeld verkooppunt groenteteelt)
- de bestaande dienstwoning
- kassen (uitgangspunt is behoud van tropische kas)
- educatieve voorzieningen
- kinderboerderij

Parkeren van autovoertuigen wordt niet mogelijk gemaakt in de kleverlaanzone.

Het bebouwingspercentage (35%) komt overeen met het bebouwingspercentage van de huidige bebouwing binnen de gehele stadskweektuin inclusief de kassen. Uitgangspunt is dat het bestaand bebouwde oppervlak op de stadskweektuin niet zal toenemen. Dit betekent dat een (tijdelijke) vergunning alleen kan worden verleend na sloop van de huidige bebouwing of in de huidige bebouwing. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing mag maximaal 7 meter hoog zijn. Dit is vergelijkbaar met de bouwhoogte van het witte gebouw. De toren is 16 meter hoog. De huidige bouwhoogte van de kaatsbaan en dienstwoning zijn overgenomen.

De zelfstandige horecavoorziening is alleen mogelijk binnen het deel waar nu de kassen gelegen zijn.

Het is mogelijk het vogelhospitaal te vernieuwen en te verplaatsen. De huidige locatie van het vogelhospitaal zal omgezet worden naar de Groenbestemming.

Beukenstraat 51

In het (vastgestelde) Wijzigingsplan Beukenstraat wordt voor het tuincentrum Vriend aan de Beukenstraat 51 (1775 m² terrein) de bouw mogelijk gemaakt van 11 woningen en wordt de Beukenstraat als doorlopende straat hersteld. De straat wordt voor doorgaand autoverkeer op een nader te bepalen manier afgesloten.' Deze ontwikkeling is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Uitbreiding Wilgenhoek

Er is een uitbreiding voorzien van de basisschool De Wilgenhoek. Deze uitbreiding wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Op de basisschool wordt ook buitenschoolse opvang aangeboden.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Juridische planopzet

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

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

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

6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

6.4.1 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' regelt het bestaande gebruik van de gronden van de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied. De gronden mogen worden gebruikt overeenkomstig het huidige gebruik. Ook de bestaande bouwmogelijkheden zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De bestaande gebouwen zoals de molen en de dienstwoning worden op de verbeelding aangegeven. De dienstwoning is binnen de bestemming met de aanduiding "bedrijfswoning" aangegeven.

Voor de molen is de aanduiding (sba-01) opgenomen op de verbeelding. Deze bouwaanduiding regelt dat de huidige bebouwing gehandhaafd moet worden. Dit betekent dat enkel een molen op deze locatie is toegestaan. Deze molen is monumentaal en beschermd via de monumentenwetgeving.

Uitbreiding van bebouwing (behoudens andere bouwwerken) wordt niet toegestaan.

Het heeft de bestemming agrarische met waarden gekregen omdat het westelijk deel van de Schoterveenpolder waardevol is door de openheid van het landschap. Het oostelijk deel van de Schoterveenpolder wordt overeenkomstig de huidige situatie gebruikt als werktuin (Cornelia Westendorptuin) en speeltuin

(zuidelijk deel) en heeft de bestemming Recreatie gekregen.

Artikel 4 Bedrijf

Als bestemming 'Bedrijf' is in dit bestemmingsplan opgenomen voor nutsvoorzieningen groter dan 10m².

Artikel 5 en 6 Gemengd 1 en 2

De bestemming 'Gemengd' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Waar wonen en werken gemengd voor kunnen komen moeten de werkfuncties die toegestaan worden passen binnen de woonomgeving.

In het plangebied Bomenbuurt komen de typen Gemengd 1 en 2 voor.

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

GD 2: (wonen en op begane grond meer verkeeraantrekkende functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor hoekpanden en panden behorend bij het buurtwinkelgebied. In deze panden is op de begane grond zowel wonen als kleinschalige functies zijn toegestaan met beperkte verkeersaantrekkende werking, zoals detailhandel, kantoor, dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening inclusief bed and breakfast en gastouderschap aan huis behoort tot de mogelijkheden.

Tabel 6.1 Gebruiksfuncties Bestemming Gemengd

		Gemengd 1	Gemengd 2
	Begane grond	wonen	wonen
		-	detailhandel
		-	dienstverlening
		praktijkruimten	praktijkruimten
		kantoor	kantoor
		kleinschalige bedrijven waaronder ateliers	kleinschalige bedrijven waaronder ateliers
	Verdieping	wonen	wonen

Functie aanduidingen

Het is mogelijk om binnen Gemengde Doeleinden functies toe te laten dan wel uit te sluiten door middel van een aanduiding. Op deze manier kunnen bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief dan wel negatief bestemd worden.

- bij de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen (vm) is een benzinestation toegestaan, verkoop van lpg is niet toegestaan.
- bij de aanduiding detailhandel (dh) is een garagebedrijf toegestaan. Dit betreft de adressen Sparrenstraat 28 en 30.
- bij de aanduiding praktijkruimte is op de verdieping ook praktijkruimte toegestaan.

Horeca functies worden niet standaard binnen de bestemming gemengd toegestaan, maar altijd met een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Er zijn 2 typen horeca aanwezig in het plangebied.

H1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben. Het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie.

H<_2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer.

Om binnen de horeca een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca mogelijk te maken is functiewisseling van Horeca 3 naar Horeca 2 en Horeca 1 toegestaan, en van Horeca 2 naar Horeca 1.

Artikel 7 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Bermen en bomen langs wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen' is zijn bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter. Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen, kunstobjecten en een openluchttheater toegestaan en is ruimte voor waterlopen, zoals slootjes.

Belangrijk is dat het groen een openbaar karakter behoudt.

Voor zover de bestemming 'Groen' een speciale waarde heeft wordt hieraan een dubbelbestemming gegeven, waaronder Waarde- Cultuurhistorie. Op de gronden met de bestemming 'Waarde- cultuurhistorie' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van verbouwing of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande afmetingen van de bouwwerken gehandhaafd dienen te blijven.

Artikel 8 Maatschappelijk

De bestemming "Maatschappelijk" is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

Bestaande gebouwen of gronden die worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zoals een GOEDvoorziening, een begraafplaats, een politiebureau, een school, een sportschool en een jeugdhuis toegestaan.

Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, onder voorwaarden uitbreidingen toegestaan. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de regels.

Voor de locatie Kleverlaanzone is ook de bestemming Maatschappelijk opgenomen. De onderstaande voorzieningen zijn mogelijk gemaakt:

- kaatsbaan
- water (extra waterverbinding (3000m²) om aan te sluiten op Ripperdaggracht
- groen (waaronder rosarium en/of arboretum)
- tuinen (waaronder stadslandbouw, doetuinen)
- speelvoorzieningen en recreatieve voorzieningen
- kunstobjecten
- ateliers
- duurzaamheidscentrum en expositieruimte voor natuur- en milieuverenigingen
- zelfstandige horeca t/m horecacategorie 2 (bijvoorbeeld restaurant) tot maximaal 880 m² BVO ter plaatse van de aanduiding kas (ks)
- ondergeschikte horeca (bijvoorbeeld theehuis) tbv de overige maatschappelijke functies
- ondergeschikte detailhandel (bijvoorbeeld verkooppunt groenteteelt)
- kinderboerderij
- dienstwoning ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning

Het is mogelijk om binnen Maatschappelijk functies toe te laten dan wel uit te sluiten door middel van een aanduiding. Op deze manier kunnen bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief dan wel negatief bestemd worden.

- bij de aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - kinderdagverblijf (sm-kdv) is een kinderdagverblijf toegestaan.

- bij de aanduiding bedrijfswoning (bw) is een dienstwoning voor de beheerder van de Kleverlaanzone toegestaan

- bij de aanduiding parkeren (p) is het parkeren van motorvoertuigen toegestaan.

- bij de aanduiding kas (ks) zijn kassen toegestaan. De gebiedsvisie Kleverlaanzone maakt het mogelijk dat een gedeelte van de kassen gesloopt kan worden. Uitgangspunt is dat de tropische kas blijft staan.

Artikel 9 Recreatie

Het oostelijk deel van de Schoterveenpolder heeft de bestemming Recreatie gekregen. Binnen deze bestemming zijn dagrecreatie, volkstuinten, doeltuinen speelvoorzieningen, recreatieve voorzieningen mogelijk. Ondergeschikt aan de recreatieve voorziening is daghoreca (h=1) en naschoolse opvang toegestaan.

- bij de aanduiding speeltuin (spt) is een speeltuin toegestaan.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de bestemming 'Recreatie' worden opgericht en gebruikt.

Artikel 10 Sport

Op de gronden met de bestemming Sport worden sportvelden, voorzieningen tbv de jeugd zoals skatevoorzieningen of een jeugdhonk mogelijk gemaakt.

Op de verbeelding is een bouwvlak met een bebouwingspercentage en bouwhoogte of goothoogte aangegeven zodat binnen de bestemming de flexibiliteit bestaat voor de situering van de bebouwing.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen, tribunes etc.), mits deze ten dienste van de bestemming 'Sport' worden opgericht en gebruikt.

Het is toegestaan om tot maximaal 10% van de Sportbestemming te gebruiken voor detailhandel en horecaactiviteiten zoals een kantine.

Voorts wordt binnen deze bestemming ook de mogelijkheid geboden om buitenruimte te realiseren tbv van kinderopvang

Artikel 11 Tuin 1

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere woningen en gemengde doeleinden worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding parkeerterrein (p) in de verbeelding is aangegeven.

Artikel 12 Tuin 2

De onder andere bij de bestemming wonen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als

'Tuin 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 2' is (behalve in gebouwde voorzieningen) slechts toegestaan waar dit met een aanduiding parkeerterrein (p) in de verbeelding is aangegeven.

Bij de aanduiding garage (ga) is een garage hoger dan de standaard bouwhoogte (max 3 meter bouwhoogte) voor bijgebouwen toegestaan. Voor de bebouwing met de aanduiding (ga) is op de verbeelding een maximale goothoogte opgenomen. Deze mag afgedekt worden met een kap.

Sommige garages zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol, hiervoor is de specifieke bouwaanduiding -orde 2 (sba-02) opgenomen.

Artikel 13 Tuin 3

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100% worden bebouwd. Parkeren op gronden is toegestaan binnen de bebouwing en waar dit met ene aanduiding in de verbeelding is aangegeven.

Artikel 14 Verkeer

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

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

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten

(drempels, 30-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. In de regels wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Bij de aanduiding garage (ga) is een garage mogelijk gemaakt.

Artikel 15 Water

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

Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m² is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 16 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Begeleid wonen is toegestaan binnen de bestemming Wonen. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang en bed and breakfast toegestaan. Om de woonfunctie te laten domineren is bepaald dat de beroepsmatige activiteiten, gastouderschap en bed en breakfastvoorziening in totaal niet meer ruimte in beslag mag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m².

6.4.2 Dubbelbestemming

Artikel 17 Leiding – water (dubbelbestemming)

Ondergrondse drinkwatertransportleidingen zijn op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-water' met een veiligheidsstrook ter breedte van

5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 18 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

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

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

In het plangebied Bomenbuurt komen de categorieën 2, 3 en 5 voor.

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

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

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

Artikel 19 Waarde – cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De binnen de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn

mede bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden. Voor deze bestemming geldt een aanleg- en sloopvergunning.

Artikel 20 Waterstaat- waterstaatkundige functies

De binnen de bestemming Waterstaat-waterstaatkundige aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterhuishouding, de waterbeheersing en waterkering.

6.4.3 Nadere eisen

Nadere eisen ten aanzien van:	
Waarde - archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden
Waarde - cultuurhistorie	- plaats en afmetingen - kaprichting - kapvorm - dakhelling - indeling en vormgeving van de bebouwing

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

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

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

Zie voor de omschrijving van deze criteria hieronder bij paragraaf **6.4.4**

6.4.4 Afwijken van bouwregels

Dubbel)bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Waarde- cultuurhistorie	bouwen
Waarde- archeologie	

Gemengd 1, Gemengd 2, Maatschappelijk, Wonen	dakopbouw/ gootverhoging dakkapellen kap dakterras (bij Wonen)
Tuin 2,	Kap op bijgebouw aan- en uitbouw in twee lagen

Afbeelding 6. Overzicht met afwijkingsmogelijkheden

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

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

1. Het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn.)

2. De cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden dan wel versterken van deze waarden. Uit cultuurhistorisch onderzoek, naar het oordeel van de gemeentelijk architectuurhistoricus, dan wel uit andere informatie dient te blijken dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;

- de Nota Dak;
- de parcellering;
- de aanwezigheid van ensembles en seriebouw;
- de bouwhistorische waarderingskaart inclusief redengevende omschrijving

3. De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden dan wel tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naar mate de invloed van het betreffende gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden. Voor bezonning is momenteel beleid in voorbereiding. Het doel hierbij is om te komen tot een 'Haarlemse bezonningsnorm'. Zodra dit beleid is vastgesteld vormt dit het toetsingskader. Besluitvorming over dit beleid vindt naar verwachting plaats in het derde kwartaal van 2013.

4. De verkeerssituatie ter plaatse

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheid dient rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid, toe/afname van parkeren en de doorstroming.

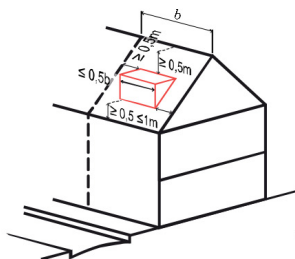
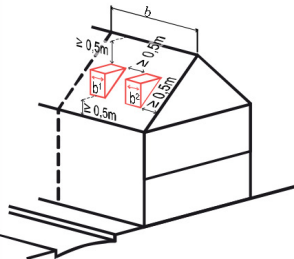
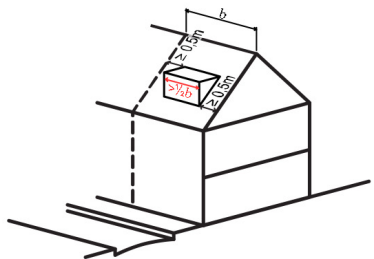
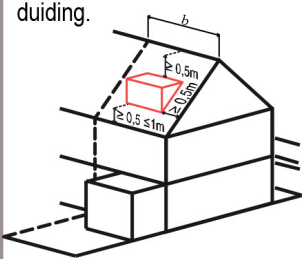
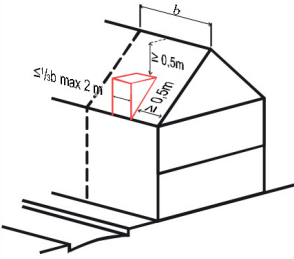
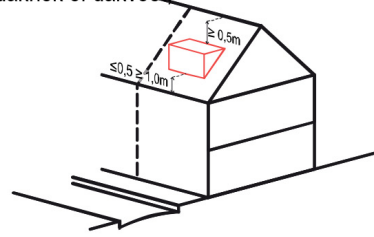
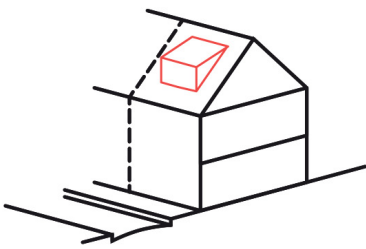
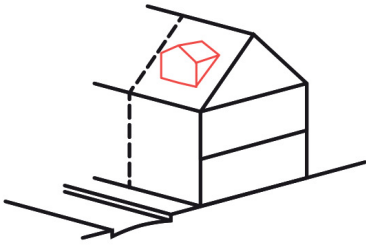
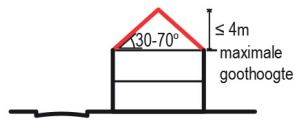
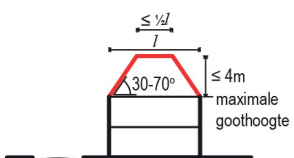
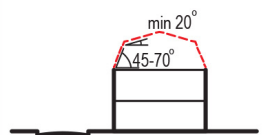
5. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

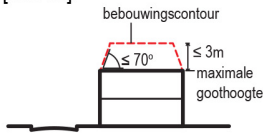
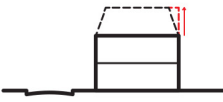
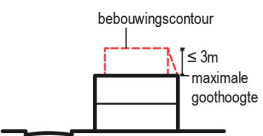
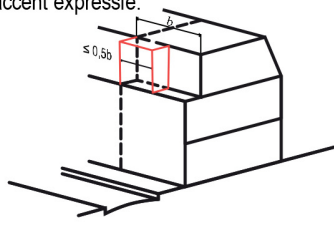
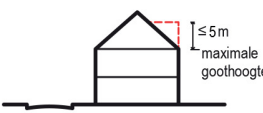
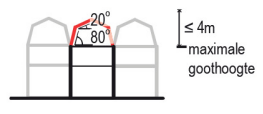
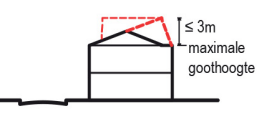
6.4.5 Tabellen

In onderstaande tabel is schematisch opgenomen welke dakkapellen, kappen, trends dakopbouwen en dakterrassen mogelijk zijn. Dit is gekoppeld aan de verbeelding. De standaardregels gelden voor dakkapellen en kappen. Er is op de verbeelding alleen een goothoogte opgenomen.

'De trends voor dakopbouwen zijn in de verbeelding opgenomen via bouwaanduidingen: (sba-ob), (sba-ob1), (sba-roa), (sba-mk), (sba-ob2) en (sba-nv).'

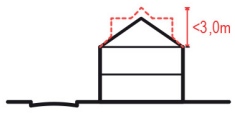
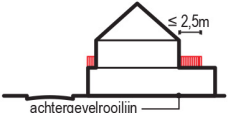
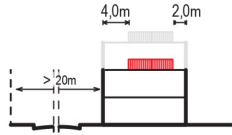
	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakapellen	Standaardregels dakkapel voorzijde; Geen specifieke bouwaa- nuiding. 	Som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak; 	Dakkapel breder dan helft breedte dakvlak; 
	Standaardregels dakkapel achterzijde; Geen specifieke bouwaa- nuiding. 	Dakkapel in de goot; 	Dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;  Hogere dakkapel tbv andere dakvorm aansluitend op de trend;  
	Op de kaart: Goothoogte; Geen specifieke bouwaa- nuiding. 	 	

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Trends dakopbouwen	Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaauiding 'Opbouw (70-70)' [sba-ob]. 	Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing). 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.
	Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaauiding 'Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)' [sba-ob1]. 	Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing). 	50% bouwen op de voorgevelrooiliijn tbv accent expressie.  Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend. Dit geldt ook voor het toestaan van terrassen aan de voorzijde. 
	Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaauiding 'Recht optrekken achterzijde' [sba-roa]. 		Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.
	Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaauiding 'Mansarde kap' [sba-mk]. 		Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.
	Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaauiding 'Opbouw 2' [sba-ob2]. 		Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Dakterrassen	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
	Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Nokverhoging' [sba-nv]. 		Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.
	Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3 		Let op! voor plaatsen hekwerk op de erf-grens is toestemming van de burens nodig anders een afstand van 2 m bewaren  <i>dakterras op de hoofdbebouwing</i> 

Trends

Opbouw (70-70)

Op verbeelding [sba-ob]

Dakopbouw maximaal 3 meter boven maximale goothoogte met aangegeven hellingshoeken.

Indien aanwezig aansluiten op de bestaande kap aan de voorgevelzijde.

Variant met recht optrekken achtergevel mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels.

Gezien het aantal gerealiseerde opbouwen ontstaat een eenheid qua straatbeeld met behoud van aanwezige schaal. Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang. Materialisering aansluitend op bestaande.

Opbouw 1 (recht 1 meter terugliggend)

Op verbeelding [sba-ob1]

Dakopbouw maximaal 3 meter boven maximale goothoogte en minimaal 1 meter terugliggend aan straatzijde.

Variant: recht optrekken achtergevel mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing.

De toegestane uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten wooncomfort passend in het straatbeeld en schaal. Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang. Materialisering aansluitend op bestaande.

Afwijkingen:

- 50% bouwen op de voorgevelrooilijn ten behoeve van accent expressie. Afwijking toegestaan om 50% te bouwen op de voorgevelrooilijn. Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang. Materialisering aansluitend op bestaande.
- Toestaan terrassen aan voorzijde. Afwijking toegestaan met terras aan de voorzijde en privacyscherm volgens trend. Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang. Materialisering aansluitend op bestaande.

Recht optrekken achterzijde

Op verbeelding [sba-roa]

Achtergevel mag recht worden opgetrokken aan achterzijde tot maximaal 5

meter boven de maximale goothoogte. De bestaande nokhoogte mag hierbij niet worden overschreden. Goothoogte varieert van 3 tot 6 meter, één of twee lagen met kap. Laatste is in tabel aangegeven.

De toegestane uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten wooncomfort passend in het straatbeeld en schaal. Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang. Materialisering aansluitend op bestaande.

Mansardekap

Op verbeelding [sba-mk]

Mansardekap met aangegeven hellingshoeken en maximaal 4 meter boven maximale goothoogte (6 meter) toegestaan.

Trend rond een ingezet symmetrisch straatbeeld af. Ondanks deze afwijkende opbouw blijft straatbeeld voldoen aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot schaal en samenhang. Er ontstaat een nieuwe maar duidelijke eenheid. Materialisering aansluitend op bestaande.

Opbouw 2

Op verbeelding [sba-ob2]

Kap mag worden doorgetrokken tot maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte van 6 meter. Dakkapel aan straatzijde aansluiten op nok.

Gezien het aantal gerealiseerde opbouwen ontstaat een eenheid qua straatbeeld met behoud van aanwezige schaal. Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang. Materialisering aansluitend op bestaande.

Nokverhoging

Op verbeelding [sba-nv]

Dakhelling is te flauw om dakkapellen toe te staan (goothoogte 5 meter). Dakhelling volgens aangegeven hellingshoeken waardoor dakkapellen mogelijk zijn welke voldoen aan de basisvorm.

Dakverhoging biedt mogelijkheid tot vergroten wooncomfort passend in het straatbeeld en schaal. Trend sluit aan bij reeds in Bomenbuurt aanwezige trend o.a. in Olmenstraat gelegen aan vergelijkbaar complex met een vergelijkbaar straatbeeld.

Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang. Materialisering aansluitend op bestaande.

6.4.6 Afwijken van gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
--------------------	-----------------------------------

Gemengd 1 en 2	bedrijf dat niet in zoneringslijst, dan wel in een hogere categorie valt.
----------------	---

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

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbelregel

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

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

Artikel 22 bevat bepalingen die betrekking hebben op het verbod dat alle gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie. En het verbod op opslaan van ongebruikbare 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.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone - molenbiotoop (gebiedsaanduiding)

De molen in de Schoterveenpolder is als Molen bestemd. Rondom de molen is een zogenaamde 'molenbiotoop' van toepassing is. Dit houdt in dat in een cirkel van 500 meter rondom de molen alleen via vrijstelling nieuwe bouwwerken en of beplantingen mogen worden geplaatst hoger dan is aangegeven in de regels. Zodoende kan nader afgewogen worden of en in hoeverre deze bouwwerken de molen kunnen belemmeren in zijn windvang en/of de belevingswaarde van de molen aantasten. De belevingswaarde van een molen is groter indien de molen vrij in een ruimte staat waarin geen grootschalige objecten voorkomen.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan de bestemming Maatschappelijk wijzigen naar Groen waar een wro zone- wijzigingsgebied is opgenomen. Het is bij het opstellen van het bestemmingsplan nog niet besloten of het vogelhospitaalbinnen het plangebied in de zone zoals aangegeven in de gebiedsvisie Kleverlaanzone nieuwbouw zal realiseren met een maximaal oppervlak van 1200 m2 bvo of dat het vogelhospitaal nieuwbouw realiseerd op een locatie buiten het plangebied .

6.6 Hoofdstuk 4: overgangs-en slotregels

Artikel 26 Overgangsregels

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

Artikel 27 Slotregel

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

Bijlage 1 Zoneringslijst

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

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de bedrijvenlijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn slechts toegestaan waar dat nader is aangeduid op de verbeelding.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

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

De gemeente Haarlem heeft op de volgende wijze onderzoek gedaan om de bestaande situatie goed in beeld te brengen ten behoeve van de totstandkoming van dit bestemmingsplan en de verbeelding in het bijzonder:

- bouwblokonderzoek,
- daarnaast zijn er meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- waar nodig is er een analyse gemaakt van de luchtfoto's uit 2011 en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- waar nodig is ten behoeve van dit bestemmingsplan het gemeentelijke bouwarchief geraadpleegd met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen.

Met de informatie van deze bronnen is een compleet beeld van het plangebied ontstaan op basis waarvan de bestemmingen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de bouwvlakken op de verbeelding konden worden vastgelegd en in de regels konden worden geregeld.

6.7.1 Bebouwingsgrenzen

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- diverse aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. In de regels is per bestemming aangegeven wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die betreffende bestemming. Voorbeelden van veel voorkomende bestemmingen zijn: wonen, groen, verkeer, maatschappelijk. Soms worden ook verzamelbestemmingen toegepast waarbinnen een grotere diversiteit aan functies mogelijk is, zoals gemengd. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan veelal een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Een andere dubbelbestemming is die voor diverse typen grotere leidingen, zoals 'Leiding - water', die worden opgenomen ter bescherming van de betreffende (hoofdtransport)leidingen. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Bouwvlakken

Bouwvlakken zijn een essentieel onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan. Bouwvlakken bepalen veelal ook de voorgevelrooilijn van gebouwen of clusters van gebouwen, waardoor ze een belangrijk element vormen bij de bescherming van een bepaald straatbeeld. Ook de achtergevelrooilijn wordt vaak al bepaald met een deel van de bouwvlaklijn. Hier geldt echter vaak een vergunningsvrije bouwmogelijkheid, waar er hier minder sprake is van een beschermend karakter in vergelijking met de voorgevelzijde.

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het vigerend beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

6.7.2 Aanduidingen

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

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen
3. maatvoeringsaanduidingen
4. gebiedsaanduidingen

1. functieaanduidingen

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

2. bouwaanduidingen

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

In bestemmingsplan Bomenbuurt worden zaken met betrekking tot verschijningsvorm in de regels beschreven. De enige bouwaanduidingen die op de plankaart voorkomen betreffen de volgende specifieke bouwaanduidingen:

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

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

3. Maatvoeringsaanduidingen

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

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

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

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

Maximale goothoogte

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

Maximale bouwhoogte

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

Maximum bebouwingspercentage

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

Bouwhoogte

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

Goothoogte

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

4. Gebiedsaanduidingen

Gebiedsaanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen om voor een op de verbeelding afgebakend gebied een specifieke regeling op te kunnen nemen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om een wijzigingsgebied, waarvoor de bestemming gewijzigd kan worden. Dit wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied'. Een ander voorbeeld is de gebiedsaanduiding voor een vrijwaringszone, zoals de 'Vrijwaringszone - zichtlijn'. Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen herkenbaar door hun schuine roodgekleurde arceringen.

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Het bestemmingsplangebied Bomenbuurt is een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet op handen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden en een nadrukkelijke plaats te geven bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied. In het geheel als beschermd stadsgezicht aan te wijzen gebied is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. In het grootste deel van het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht is het historisch karakter in sterke mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimten en de structuur van verkaveling en bebouwing is in een groot deel van het gebied nog blijven bestaan.

Gezien de op handen zijnde aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is voor het plangebied een waarderingskaart voor de gebouwde omgeving opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te regelen. De waarderingskaart vormt een onderdeel van de toelichting. De waarderingskaart is door middel van een indeling in drie verschillende orden (orde 1, 2, 3 en nieuwbouw), ensembles en seriebouw gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels.

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

De verbeelding heeft een indirecte koppeling met de waarderingskaart. Op de verbeelding zijn gebouwen met Orde 1 en Orde 2 strak bestemd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke bebouwing hier is overgenomen. Voor gebouwen met Orde 3 en Nieuwbouw zijn ruimere contouren aangehouden daar waar het stedenbouwkundig ruimtelijk toelaatbaar is. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 gebouwen een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 gebouwen de bestaande goothoogte is vastgelegd op de verbeelding in combinatie met een te handhaven kaprichting of dakvorm.

Objectwaardering (waardering van afzonderlijke gebouwen)

Orde 1 (rood) betreft gebouwen die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijk monumentenverordening. In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde

monumenten zijn daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Aangewezen gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart voorzien van de aanduiding 'Orde 1'. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde.

De lijst met monumenten is opgenomen in paragraaf 4.7.

Orde 2 (oranje) betreft gebouwen (ook bruggen) die ouder zijn dan vijftig jaar en die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht, maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Behoud van de specifieke waarden van deze gebouwen voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage 4 van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

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

Bij de nieuwbouw (grijs) aanduiding gaat het om gebouwen die de afgelopen vijftig jaren zijn gebouwd. Omdat deze grens steeds opschuift wordt als peilmoment de start van het opstellen van het bestemmingsplan genomen. Het niet-cultuurhistorisch waarderen van panden jonger dan 50 jaar betekent niet dat deze panden geen waarde zouden hebben. Om een goed oordeel te kunnen geven over een gebouw object wordt ervoor gekozen om een zekere afstand in de tijd te hebben. Door de afstand in tijd is het makkelijker een gebouw object los te zien van de emoties rondom het ontstaansproces. Ook kan er pas na langere tijd bepaald worden hoe het pand gezien kan worden in zijn tijd; als een typische representant van zijn periode of juist als een uniek en uitzonderlijk object. Tenslotte is het vaak pas na een tijd mogelijk om goed te beoordelen hoe het object zich gedraagt in zijn omgeving en of het bijvoorbeeld mooi veroudert.

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

ensemble of seriebouw zodanig te gebeuren dat het betreffende ensemble of seriebouw niet in onevenredige mate wordt verstoord. Bij het bestemmingsplan is naast de verbeelding ook een waarderingskaart toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle gebouwen die vallen onder het genomineerd beschermd stadsgezicht gewaardeerd. Het doel van de waarderingskaart is de beschermende werking van het toekomstige beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens de Kleverlaanzone voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. In de Kleverlaanzone wordt uitgegaan van ruimtelijke ingrepen op en rond de Stadskweektuin. Deze ingrepen dienen kostenneutraal te worden uitgevoerd. Inkomsten zoals uit verkoop van de kaatsbaan, uitgifte aan horeca en vogelhospitaal worden ingezet als dekking voor investeringen in het kader van de gebiedsvisie. Het onderhoudsbudget van Stadskweektuin en openbare ruimte in het gebied blijft gelijk. Nieuwe en bestaande functies “bedruipen zichzelf” conform de nota Grondprijzen van de gemeente Haarlem. Verhuur van gebouwen (maatschappelijk in witte gebouw en te behouden helft van de kassen) wordt marktconform en minimaal kostendekkend. De economische uitvoerbaarheid van de lange termijnvisie is (mede) afhankelijk van subsidies en investeringen van derden.

7.2 Uitkomst watertoets

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Bomenbuurt heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland 14 maart 2013 een positief wateradvies voor het plangebied gegeven.

7.3 Uitkomsten overleg

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

Dienst Vastgoed Defensie, Hoogheemraadschap Rijnland,
Luchtverkeersleiding Nederland, Ministerie van EL & I, Provincie Noord-Holland,
Rijkswaterstaat Noord-Holland, Alliander, Waternet, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het MKB Nederland.

De hier genoemde instanties hebben geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

7.4 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het

protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Bijlage 1 Wm bedrijvenlijst

inr_naam	inr_straat	inr_huisnummer_l	inr_huisnummer_h	inr_postc	inr_plaats	inr_code	functiemenging	inr_sbi_opmerking
ABN AMRO	Rijksstraatweg	41		2023	HB Haarlem	2717	B	Bank
Chinees Restaurant Lok Moon	Rijksstraatweg	23		2023	HB Haarlem	1023	A	Chin.Ind. restaurant
Sector Stadsbeheer, Service Bedrijf Haarlem	Kleverlaan	9		2023	JC Haarlem	1015	B	Plantsoenendienst
Poolster B.V. Koeltechniek	Kleverlaan	7 a		2023	JC Haarlem	1034	B	Installatiebedrijf
Gasstation 1143 Ripperdakazerne	Kleverlaan	9		2023	JC Haarlem	8170	B	Gasdrukregel- en meetstation
Gemeentelijke begraafplaats Kleverlaan	Kleverlaan	7 b		2023	JC Haarlem	7978	A	Begraafplaats
Gasstation 33	Kleverlaan		naast 14	2023	JG Haarlem	813	B	Gasdrukregel- en meetstation
Loodgietersbedrijf Kroon en Zn.	Kleverlaan	28		2023	JG Haarlem	2431	B	Loodgieter
Squash Haarlem BV	Kleverlaan	202		2023	JM Haarlem	1651	B	Sportcentrum + CBR-examenplaats
Gemeentelijk Bergbezinkbassin Kleverlaan	Kleverlaan		x	2023	JM Haarlem	7731	B	bergbezinkbassin voor rioolwater
Schietvereniging De Vrijheid	Kleverlaan	200		2023	JM Haarlem	1044	A	Schietsportaccomodatie, gedeeltelijk overdekt
Maartens verf	Kleverlaan	176		2023	JM Haarlem	7924	A	detailhandel in verf
HKC "Haarlem "	Hoenstraat, 't	1		2023	JP Haarlem	1405	B	Korfbalver. met clubhuis.
Korfbalvereniging C.S.V.Rapid Kleinhout	Hoenstraat, 't	3		2023	JP Haarlem	7724	B	sportvereniging met clubhuis
Snack 30	Stuijvesantplein	30		2023	KT Haarlem	1012	A	Cafetaria/snackbar
banketbakkerij Theo Bijman	Stuijvesantplein	31		2023	KT Haarlem	1013	B	D.H. koek en banket
Coop Compact v.d. Wijden	Stuijvesantplein	10 -11-12		2023	KT Haarlem	1247	B	detailhandel: Supermarkt
HOED en kinderdagverblijf	Hoenstraat, 't	3		2023	KW Haarlem	8523	B	
KOV Sportiv-O All Stars - BSO	Hoenstraat, 't	1		-3	2023 KW Haarlem	9527	B	
KOV Kleef en co - KDV	Hoenstraat, 't	7		2023	KW Haarlem	9615	B	
KOV Kleef en Co - BSO	Hoenstraat, 't	7		2023	KW Haarlem	9654	B	
Stichting Artisklas	Schendelpad, A. van	1		2023	LB Haarlem	1593	B	natuurstudie voor de jeugd
De Woonmaatschappij	Delftlaan	501		-671	2023 LB Haarlem	740	A	Woongebouw
Daisy-Bell	Oorkondelaan	3		2023	MN Haarlem	7557	B	Geluidsstudio
Gemeentelijke Basisschool De Wilgenhoek	Wilgenstraat	81		2023	NN Haarlem	2426	B	Basisschool
KOV Octopus - BSO	Wilgenstraat	81		2023	NN Haarlem	8978	B	
Coop Compact van de Wijden	Sinneveldstraat	4		2023	PA Haarlem	1154	B	Opslag t.b.v. supermarkt
Marnix Apotheek	Marnixstraat	65		2023	RB Haarlem	6586	A	Apotheek
garagebedrijf A. Busscher	Marnixstraat	115		-117	2023 RD Haarlem	2270	B	Benzineservicestation zonder LPG en garagebedrijf
Ivy's Black & White Coupes	Marnixstraat	119 zw		2023	RD Haarlem	5805	A	kapper
Gasstation 163	Marnixstraat	A		2023	RE Haarlem	2268	B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 1141	Marnixstraat	B		2023	RE Haarlem	8128	B	Gasdrukregel- en meetstation
Tandartsenpraktijk Kennemerland	Marnixstraat	80		2023	RG Haarlem	8393	A	Tandartspraktijk
Toornend BV	Marnixstraat	136		2023	RK Haarlem	2272	A	IJzerhandel/kantoor
Politiebureau Noord	Marnixplein	11		2023	RL Haarlem	2757	A	Politiebureau
Piek & Zn BV, S.W.J.	Marnixplein	21		2023	RL Haarlem	6053	A	Schoonmaakbedr. v. gebouwen
Rob Blom	Altenastraat	9		2023	RV Haarlem	6203	A	Handel in aardappelen, groente en fruit
Grandstand Housing bv	Plataanstraat	31		2023	SB Haarlem	8099	A	kantoor
KOV Stichting BOB - BSO	Plataanstraat	99		2023	SC Haarlem	9664	B	
Fa. C.F. Korving & Zoon Vishandel	Plataanstraat	30		2023	SE Haarlem	1032	A	D.H. vis, schaal-,weekdieren
AKS Andrew Kaasenbrood Service	Populierstraat	18		2023	SP Haarlem	9769	B	Garage
El Habet	Kastanjestraat	42		2023	TG Haarlem	2470	A	Snackbar
Haba BV Aannemingsbedrijf	Schoterbosplein	2 en 14		2023	TP Haarlem	1544	B	Timmermanswerkplaats
Studio Musicord	Schoterbosplein	11		2023	TP Haarlem	7926	B	Opnamestudio muziek en video met kleine muziekschool
K. Klomp	Schoterbosstraat	1		2023	TR Haarlem	1332	A	Doe-het-zelfbedrijf/drogist
ING-bank	Soendaplein	9		-11	2023 TT Haarlem	1800	B	Bank
V.O.F. Stomerij Garant	Soendaplein	37		2023	TT Haarlem	981	A	Chemische wasserij
Pré Wonen	Boothstraat, William	97		2023	TT Haarlem	735	A	Woongebouw
IJscafe da Benito	Soendaplein	33		2023	TT Haarlem	2385	A	IJssalon
Aannemersbedrijf D. Baas & Zoon	Tamarindestraat	1 a		2023	VM Haarlem	2622	B	Aannemer
Sportschool Nijhoff	Pijnboomstraat	53		2023	VN Haarlem	1919	B	Sportkantine
Ned.Herv.Gemeente, jeugdhuis "De Schakel"	Pijnboomstraat	17		2023	VN Haarlem	1187	B	Buurtcentrum
Tandartspraktijk A.W. de Groof	Pijnboomstraat	19		2023	VN Haarlem	7679	A	Tandarts
Buurtsuper de Pijnboom	Pijnboomstraat	103		2023	VP Haarlem	9481	B	
Vogelhospital	Kweektuinstraat	1		2023	WL Haarlem	7155	A	Vogel opvangcentrum
Huysman Schilderwerken B.V.	Sparrenstraat	2		2023	W> Haarlem	8590	B	opslag bouwmaterialen
Meinema	Sparrenstraat	28		-30	2023 W> Haarlem	977	B	Garage

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Bijlage 2 Geluidonderzoek

Bijslage bestemmingsplan Bomenbuurt Geluid

Wettelijk kader en Geluidzones

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

-Zones wegverkeer

In artikel 74 van de wet is aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Volgens de definitie van de wet is het stedelijk gebied het “gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”, en het buitenstedelijk gebied het “gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”.

De zone wordt gemeten vanuit de as van de weg. In onderstaande tabel is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-
4 of meer	-	600

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:

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

-Zones spoorwegverkeer

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

-Zones industrieterrein

De geluidzone rond een industrieterrein wordt vastgesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan. Er geldt dat buiten de zone de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Geluidbelasting

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

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

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

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

Geluidsnormen

-Normering wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 2 of 5 dB mag worden afgetrokken. Deze aftrek heeft betrekking op het redelijkerwijs te verwachten stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting. Bij wegen met een maximale snelheid vanaf 70 km/uur mag 2 dB aftrek worden toegepast en bij de overige wegen 5 dB.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. Hierbij zijn specifieke beleidsregels van toepassing. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. In buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale waarde voor nieuwe situaties 53 dB (58 dB vanwege uitvoering van een agrarisch bedrijf) en 68 dB in bestaande situaties.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Hiervoor wordt naar paragraaf 5.4 verwezen.

-Normering spoorweglawaai

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

-Normering industrielawaai

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

Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidsreducerende maatregelen als volgt:

Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

Bronmaatregelen

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

Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen.

In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

Geluidwerende maatregelen

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

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

Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Bomenbuurt is, met uitzondering van de ontwikkeling in de Beukenstraat, een consoliderend plan. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd en ligt binnen de geluidzone van het spoortraject Haarlem-Uitgeest.

Binnen het bestemmingsplan is dan ook sprake van wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai.

Voor de ontwikkeling in de Beukenstraat is formeel geen onderzoek nodig omdat dit een 30 km gebied is.

Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

De wegverkeersgegevens zijn ontleend aan het model NHZ 1.31 2021. Voor de verkeersgegevens voor het maatgevende peiljaar 2022 is uitgegaan van 0,5 % autonome groei per jaar vanaf 2021. Voor de Westelijke Randweg is een groei gehanteerd van 1 % per jaar. De verdeling over de verschillende etmaalperioden is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem) en de verdeling over de voertuigcategorieën is afgeleid uit tellingen.

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2011-2012). Voor de intensiteit in 2022 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen. Per wegvak is in tabel 1 de te hanteren verkeersintensiteit en voertuigverdeling voor 2022 aangegeven.

Voor de Westelijke Randweg geldt een snelheidsbeperking van 70 km/uur en voor de overige wegen binnen het plangebied 50 km/uur. De Westelijke Randweg heeft, met uitzondering van het gedeelte van 100 meter voor- en na kruisingen waar SMA ligt, een wegdek van Microville. De Zaanenlaan heeft tussen de Orionweg en het Marnixplein een klinkerbestrating. De overige in tabel 1 genoemde wegen hebben een wegdek van DAB (Dicht Asfaltbeton).

De andere wegen binnen het plangebied zijn 30 km gebieden zodat de onderzoeksplicht in het kader van de Wet geluidhinder voor deze wegen vervalt.

Tabel 1. Verkeersgegevens voor het akoestisch maatgevende jaar 2022.

Wegvak	Etmaalint [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit [mvt/etm]
				Daag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Westelijke Randweg	37673	70	Microville / SMA	6,1	3,9	0,8	97	2	1	0
Zaanenlaan t.W.v. Orionweg	4422	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	0
Zaanenlaan t.O.v. Orionweg	8241	50	DAB/ Klinkers	6,5	3,9	0,8	97	2	1	0
Rijksstraatweg	7638	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	422 ¹⁾
Marnixstraat	4321	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	177 ²⁾
Kleverlaan t.W.v. Velsersstraat	9045	50	DAB	7,0	2,6	0,7	98	2	0	0
Kleverlaan t.O.v. Velsersstraat	8542	50	DAB	7,0	2,8	0,6	98	2	0	0
Duinoordstraat	1106	50	DAB	7,0	2,6	0,7	98	2	0	177 ²⁾
Plataanstraat	1407	50	DAB	7,0	2,6	0,7	98	2	0	177 ²⁾

1. De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 5,4 – 5,0 en 1,9 % (dag, avond, nacht).
2. De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 6,4 – 4,2 en 0,8 % (dag, avond, nacht).

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

Resultaten

In de bijlagen zijn de berekeningssheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Tabel 2. Geluidbelasting in dB.

Wegvak	Aftrek artikel 110	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Westelijke Randweg (met/zonder Microville)	2	30	63-67
Zaanenlaan t.W.v. Orionweg	5	14	57
Zaanenlaan t.O.v. Orionweg	5	15	60
Rijksstraatweg	5	17	60
Marnixstraat	5	12	58
Kleverlaan t.W.v. Velsersstraat	5	12	60
Kleverlaan t.O.v. Velsersstraat	5	12	59
Duinoordstraat	5	13	53
Plataanstraat	5	9	55

De geluidbelasting is langs alle genoemde wegen groter dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het plan aan de Beukenstraat is uit oogpunt van goede ruimtelijke ontwikkeling een indicatieve berekening van de geluidbelasting gemaakt. Hierbij is er van uitgegaan dat het verkeer, na realisatie van het plan, weer door de Beukenstraat kan rijden. Bij een intensiteit van meer dan 350 motorvoertuigen per etmaal wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De verwachting is dat de intensiteit voor deze woonstraat lager zal liggen.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer die groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Langs alle genoemde wegen wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet overschreden. Voor de ontwikkeling aan de Beukenstraat is indicatief de geluidbelasting berekend. Bij een verwachte intensiteit van minder dan 350 motorvoertuigen per etmaal wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.



Wegvaknaam : Westelijke Randweg

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	65,72	63,78	56,90	66,90	66,77
4,5	66,30	64,36	57,48	67,48	67,35

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 321,1 [m] 53,0 dB : 158,5 [m]
 58,0 dB : 85,0 [m] 63,0 dB : 48,1 [m]

Rijlijnen

Naam	West. randweg DAB (Ref.)		
Wegdekverharding	0,0		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	30,0		
Afstand hard [m]	25,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	0,50		
Correctie Art. 110g Wgh	-2,0		
Etmaalintensiteit	37673		
Snelheid	70		
Snelh. vv.	70		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,10	3,90	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	83,40	81,45	74,57

Microville -4 dB.



Wegvaknaam : Zaanenlaan

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	56,21	53,99	47,11	57,11	57,10
4,5	56,40	54,18	47,30	57,30	57,28

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 46,9 [m] 53,0 dB : 25,7 [m]
 58,0 dB : 11,7 [m] 63,0 dB : 4,0 [m]

Rijlijnen

Naam	Zaanenlaan (w)		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	14,0		
Afstand hard [m]	14,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	4422		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	71,98	69,77	62,89



Zaenenlaan (O)

Wegvaknaam : Zaenenlaan

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	58,57	56,35	49,47	59,47	59,45
4,5	58,79	56,57	49,69	59,69	59,68

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 65,6 [m] 53,0 dB : 36,5 [m]
 58,0 dB : 19,2 [m] 63,0 dB : 7,2 [m]

Rijlijnen

Naam	Zaenenlaan ^(o)		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	15,0		
Afstand hard [m]	15,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	8241		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	74,69	72,47	65,59



Rijksstraatweg

Wegvaknaam : Rijksstraatweg

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	58,33	56,46	50,34	60,34	59,70
4,5	58,62	56,75	50,62	60,62	59,99

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 75,0 [m] 53,0 dB : 41,9 [m]
 58,0 dB : 22,4 [m] 63,0 dB : 8,8 [m]

Rijlijnen

Naam	Rijksstraat weg DAB (Ref.)			Ov DAB (Ref.)		
Wegdekverharding	0,0			0,0		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	17,0			17,0		
Afstand hard [m]	17,0			17,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	7638			422		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	5,40	5,00	1,90
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	74,36	72,14	65,26	67,01	66,68	62,47



Wegvaknaam : Marnixstraat

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	57,53	55,37	48,44	58,44	58,44
4,5	57,62	55,46	48,54	58,54	58,53

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 48,3 [m] 53,0 dB : 26,5 [m]
 58,0 dB : 13,0 [m] 63,0 dB : 4,5 [m]

Rijlijnen

Naam	Marnixstraat †	Ov				
Wegdekverharding	DAB (Ref.)	DAB (Ref.)				
Vaste correctiewaarde	0,0	0,0				
Hoogte wegdek [m]	0,0	0,0				
Afstand tot waarnemer [m]	12,0	12,0				
Afstand hard [m]	12,0	12,0				
Afstand tot obstakel	0,0	0,0				
Afstand tot kruispunt	0,0	0,0				
Zichthoek [grad]	127,0	127,0				
Objectfractie	1,00	1,00				
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0	-5,0				
Etmaalintensiteit	4321	177				
Snelheid	50	50				
Snelh. vv.	50	50				
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,40	4,20	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	71,88	69,67	62,79	63,98	62,15	54,94



Kleverlaan (W)

Wegvaknaam : Kleverlaan (W)

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	60,09	55,79	50,09	60,09	60,22
4,5	60,18	55,88	50,18	60,18	60,31

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 59,8 [m] 53,0 dB : 32,9 [m]
 58,0 dB : 17,3 [m] 63,0 dB : 6,7 [m]

Rijlijnen

Naam	Kleverlaan ^(w)		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	12,0		
Afstand hard [m]	12,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	9045		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	7,00	2,60	0,70
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	75,10	70,79	65,10



Wegvaknaam : Kleverlaan (O)

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	58,34	54,04	48,34	58,34	58,47
4,5	58,44	54,13	48,44	58,44	58,56

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 48,5 [m] 53,0 dB : 26,6 [m]
 58,0 dB : 13,1 [m] 63,0 dB : 4,5 [m]

Rijlijnen

Naam	Kleverlaan (O)		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	12,0		
Afstand hard [m]	12,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	0,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	8542		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	7,00	2,60	0,70
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	74,85	70,55	64,85



Duinoordstraat

Wegvaknaam : Duinoordstraat

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	52,69	49,52	43,10	53,10	53,18
4,5	52,84	49,66	43,24	53,24	53,33

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 27,6 [m] 53,0 dB : 13,5 [m]
 58,0 dB : 4,7 [m] 63,0 dB : 1,2 [m]

Rijlijnen

Naam	Duinoordstraat DAB (Ref.)			Ov DAB (Ref.)		
Wegdekverharding	0,0			0,0		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	13,0			13,0		
Afstand hard [m]	13,0			13,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	1106			177		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	7,00	2,60	0,70	6,40	4,20	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	65,97	61,67	55,97	63,98	62,15	54,94



Wegvaknaam : Plataanstraat

Opmerkingen :

Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	55,16	51,84	45,50	55,50	55,60
4,5	55,05	51,73	45,39	55,39	55,49

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 27,0 [m] 53,0 dB : 14,0 [m]
 58,0 dB : 5,4 [m] 63,0 dB : 1,5 [m]

Rijlijnen

Naam	Plataanstraat at DAB (Ref.)			Ov DAB (Ref.)		
Wegdekverharding	0,0			0,0		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	9,0			9,0		
Afstand hard [m]	9,0			9,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	1407			177		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	7,00	2,60	0,70	6,40	4,20	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	67,02	62,71	57,02	63,98	62,15	54,94

Aswin 2008 Rekenscherm

peiljaar **R2008 (v 06/11)** kilometer begin **1100** versie **1**
 traject **422** kilometer eind **6400** zone **300**
 kilometerstand **2015** aantal sporen **2** spoor **S**

voertuigen	aantallen (bakken/uur)			snelheid door-	snelheid stop-	stopfractie		
	dag	avond	nacht	gaand (km / u)	pend (km / u)	dag	avond	nacht
Cat. 1	3.59	1.29	0.70	72.00	-82.00	0.02	0.06	0.03
Cat. 2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 3	0.17	0.16	0.84	72.00	72.00	0.43	0.36	0.08
Cat. 4	10.12	5.74	4.02	57.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 6	0.43	0.29	0.24	57.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 8	28.30	27.57	7.90	72.00	86.00	0.55	0.57	0.74
Cat. 9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

bovenbouwcode **1 voegloos spoor met betonnen dwarsligger (mono/duoblok) en ballastbed**

afstand waarnemer **217.0** meter
 hoogte waarnemer **5.0** meter
 hoogte spoor **2.0** meter
 hoogte scherm **0.0** meter
 afstand scherm **45.0** meter
 overzijde spoor **0.00** fr. bebouwd
 bodemfactor **0.80** fr. zacht

Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)

	etmaal	Lden	dag	avond	nacht
emissietotaal	79.4	77.1	73.9	72.8	69.4
mmissie scherm	51.3	49.1	45.9	44.8	41.3
immissie	51.3	49.1	45.9	44.8	41.3

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijslage bestemmingsplan Bomenbuurt Bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 5. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

Stof (mg/kd droge stof)	Arsee n		Cadmi um		Chro m		Kope r		Kwik		Lood		Nikkel		Zink		Pak's		EOX		mo	
P95 bovengrond																						
Kwaliteits zone 5	7,9	-	0,53	-	21,83	-	30,94	s	0,3	s	121,09	s	13,15	-	108,21	s	5,26	s	0,7	s	225,4	s
P95 ondergrond																						
Kwaliteits zone 5	8,1	-	0,5	-	16,77	-	26,96	s	0,22	-	62,99	s	9,37	-	71,9	s	2,42	s	0,6	s	129,25	s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondg ehalte)																						
Kwaliteits zone 5	5,0	-	0,29	-	12,05	-	12,75	-	0,12	-	40,34	-	7,27	-	48,86	-	1,31	s	0,21	-	90,35	s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondg ehalte)																						
Kwaliteits zone 5	4,54	-	0,26	-	9,69	-	8,07	-	0,07	-	16,84	-	5,82	-	24,99	-	0,58	s	0,16	-	75,29	s

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

Bodemkwaliteitszone 5

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

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In de ondergrond kunnen bovendien plaatselijk lichte verontreinigingen met koper, lood en zink voorkomen.

Bodemonderzoek

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

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

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

Binnen het bestemmingsplangebied zijn plekken bekend met een ernstige bodemverontreiniging. Dit zijn:

Stuyvesantstraat 97: deze locatie is vroeger in gebruik geweest als een chemische wasserij. Deze chemische wasserij heeft een ernstige verontreiniging in het grondwater veroorzaakt tot een diepte van 10 meter minus maaiveld met vluchtige chlooralifaten veroorzaakt. Deze verontreiniging van het grondwater is beperkt van omvang (kleiner dan 6.000 m³ bodemvolume) en is beoordeeld als niet spoedeisend.

Eventuele ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied, waarbij grondwater onttrokken wordt moeten in relatie tot deze verontreiniging beoordeeld worden door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb).

Soendaplein 37: deze locatie is in gebruik van een chemische wasserij. Deze chemische wasserij heeft een ernstige verontreiniging in het grondwater veroorzaakt tot een diepte van 6 meter minus maaiveld met vluchtige chlooralifaten veroorzaakt. Deze verontreiniging van het grondwater is beperkt van omvang (kleiner dan 6.000 m³ bodemvolume) en is beoordeeld als niet spoedeisend.

Eventuele ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied, waarbij grondwater onttrokken wordt moeten in relatie tot deze verontreiniging beoordeeld worden door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb).

Duinoordstraat 84: Op deze locatie is als gevolg van de aanwezigheid van een ondergrondse tank een verontreiniging met minerale olie aanwezig. Dit geval

is beoordeeld als ernstig, niet spoedeisend. De ondergrondse tank is nog aanwezig en afgevuld met zand.

Bij ontwikkelingen waar gewerkt wordt in verontreinigde grond moet een melding aan bevoegd gezag gedaan worden.

Voor de overige ondergrondse brandstoftanks binnen het bestemmingsplangebied geldt dat deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn eveneens gesaneerd of beheerst.

Conclusie

De huidig bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien bestemmingen worden gewijzigd of nieuwe bestemmingen worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd, dan wel worden gesaneerd.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Bijlage 4 Redengevende omschrijving orde 2 panden

BESTEMMINGSPLAN BOMENBUURT, LIJST ORDE 2

Acaciastraat	115	Onderdeel complex Voorduinstraat 1-67, 2-54
Acaciastraat	46 t/m 54, 60 t/m 78	Onderdeel complex Elzenplein 1931, bouwmeester H. Tuninga, in opdracht van G. Kamminga
Acaciastraat	82	Onderdeel blok Delftlaan 141-145
Akendamstraat	3 t/m 15, 4 t/m 10	Klein complex woningen, in 1930 gebouwd in opdracht van de NV Bouw- en Exploitatiemaatschappij Hogerveka, naar ontwerp van Huib Tuninga in een traditioneel-zakelijke stijl. Het geknikte straatje verbindt de Duinoordstraat met de Heussensstraat, waar het toegankelijk is via de centrale poort van het woningcomplex aan die straat. Het complexje aan de Akendamstraat bestaat uit twee blokjes geschakelde woningen van één bouwlaag, met een zadeldak, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. De daken hebben houten overstekken en op het voorschild flinke houten dakkapellen met vernieuwde ramen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in Vlaams verband en per woning voorzien van een driezijdige houten erker, deels nog met de originele detaillering en glas-in-lood, en een ingang onder een houten luifel met ijzeren trekstangen. De ingangen hebben deels nog de originele houten deuren met panelen en ruiten en smalle enkelruits nevenlichten. Bij sommige tuinen nog de oorspronkelijke bakstenen tuinmuurtjes.
Altenastraat	1rd	Onderdeel van complex Stuyvesantplein 15-27, 15rd-26rd.
Altenastraat	3 en 3rd	Onderdeel van complex Voorduinstraat 1-67, 2-54
Berkenstraat	10	In 1928 gebouwd als verenigingsgebouw van de Vereniging van Vrijzinnig Protestanten in Haarlem, naar ontwerp van architect H. Heidstra in de stijl van de Nieuwe Haagse School, met accenten in Amsterdamse Schoolstijl. Het in hoofdvormen en diverse details redelijk goed bewaarde gebouw heeft in hoofdzaak een rechthoekige plattegrond, met één- en tweelaags bouwdelen met een complexe opbouw. De straathoek waaraan het pand ligt wordt gemarkeerd door een slanke traptoren. Het geheel heeft platte daken, afgezet met oranje knikpannen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteensverband, met diverse siermetselwerkaccenten, onder meer onder de daklijst. In de gevels vensters met diverse vormen, waaronder markante driehoekige kozijntjes en liggende vensters met zware houten omlijstingen. De invullingen zijn deels gemoderniseerd. Aan de zijde van de Berkenstraat bevindt zich op de verdieping tussen toren en uitspringend rechter bouwdeel een langgerekt balkon.
Beukenstraat	5 t/m 37	Complex, ook: Eikenstraat 2-28. Woningbouwcomplex uit 1920-1921, gebouwd in opdracht van de Woningbouwvereniging Eigen Haard in Schoten (Beukenstraat) en in opdracht van Jac. Van Vliet en B.D.G. Wardenburg (Eikenstraat), naar ontwerp van de bouwkundige W.J. Nelissen in een sobere traditionele trant met invloed van het Rationalisme. Het betreft 31 geschakelde arbeiderswoningen met verspringende rooilijnen in een min of meer symmetrische opzet. Het naar het midden toe telkens verder inspringende bouwblok vormt een groot deel van de oostelijke straatwand van de Beukenstraat. De woningen hebben één bouwlaag en een dwars of haaks geplaatst zadeldak, gedekt met rode tuiles du Nord. De dwarse daken hebben houten overstekken op doorgestoken sporen en brede dakkapellen met lessenaarsdaken. Gemetselde schoorstenen boven de woningscheidende muren. De haakse daken gaan schuil achter gemetselde topgevels met afsluitende rollagen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband met rollagen als sierbanden en boven de deuropeningen en vensters. De grote voorgevel vensters hebben forse uitkragende kozijnen op klosjes en zijn bij

		enkele woningen als erkerkozijnen uitgevoerd. De ingangen zijn opgenomen in rechthoekige portieken. Op enkele plaatsen zijn er poortjes naar de achtertuinen. Vrij gaaf bewaard gebleven.
Beukenstraat	2 t/m 32	Complex; ook: Eikenstraat 3-9, Lindenstraat 1-31. Woningbouwcomplex uit 1920-1921, gebouwd in opdracht van de Woningbouwvereniging St. Bavo, naar ontwerp van architect A.J. Prinsenberg. Het betreft een complex van 37 arbeiderswoningen in een sobere traditionele stijl met invloed van het Rationalisme. De door doorgangen naar de achtererven gescheiden en ten opzichte van elkaar verspringende woningblokjes tellen één bouwlaag en hebben een schild- of zadeldak met vernieuwde dekking van rode opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Eenvoudige houten bakgoten, bakstenen schoorstenen en kleine houten dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en verlevendigd met uitspringend gemetselde lagen. Boven de ingangen kleine siermetselwerkaccenten. De voorgevels hebben per woning een ingang met 9-ruits deur, een klein wc-vensters en een groot venster met bakstenen dorpel, deels vernieuwde detaillering en bovenlicht met glas-in-lood.
Blekenbergplein	1 t/m 7	Complex; ook Blekenbergstraat 5-15, 17-37, 2-10. Het complex is gebouwd in 1928-1929 naar ontwerp van bouwmeester H. Tuninga. Klein, redelijk gaaf bewaard complex woningen, in een traditioneel-zakelijke stijl. Het geknikte straatje met centraal pleintje verbindt de Stuyvesantstraat met de Marnixstraat. Het complexje vormt een eenheid met de vergelijkbare woningen aan de overzijde (ontwerp J. Dop) en bestaat uit blokken geschakelde woningen van één bouwlaag, met een zadeldak, gedekt met rode tuiles du Nord. De daken hebben houten overstekken met bakgoten en op het voorschild flinke houten dakkapellen met vernieuwde ramen. De gevels zijn gemetseld in gele baksteen in halfsteens verband, met gemetselde plint met rollaag. De voorgevels hebben per woning een driezijdige houten erker, deels nog met de originele detaillering en glas-in-lood, en een ingang onder een houten luifel. De ingangen hebben deels nog de originele houten deuren met panelen en ruiten en smalle enkelruits nevenlichten. De woning op nr. 15 heeft als enige aan haakse kap met topgevel aan de voorzijde en vormt door de uitspringende rooilijn een markant accent in de straat.
Blekenbergplein	8 t/m 16	Complex; ook Blekenbergstraat 12-20. Woningbouwcomplex van 16 woningen uit 1930, naar ontwerp van architect J. Dop. Klein, redelijk gaaf bewaard complex woningen, in een traditioneel-zakelijke stijl. Het geknikte straatje met centraal pleintje verbindt de Stuyvesantstraat met de Marnixstraat. Het complexje vormt een eenheid met de vergelijkbare woningen aan de overzijde (ontwerp H. Tuninga) en bestaat uit een rond het pleintje gebogen reeks geschakelde woningen van één bouwlaag, met een zadeldak, gedekt met rode tuiles du Nord. De daken hebben houten overstekken met bakgoten en op het voorschild flinke houten dakkapellen met vernieuwde ramen. De gevels zijn gemetseld in gele baksteen in halfsteens verband, met gemetselde plint met rollaag. De voorgevels hebben per woning een driezijdige houten erker, deels nog met de originele detaillering en glas-in-lood, en een ingang onder een houten luifel. De ingangen hebben deels nog de originele houten deuren met panelen en ruiten en smalle enkelruits nevenlichten. Boven de luifel nog een reeks bovenlichtjes.
Blekenbergstraat	5 t/m 15, 17 t/m 37, 2 t/m 10	Onderdeel complex Blekenbergplein 1-7
Blekenbergstraat	12 t/m 20	Onderdeel complex Blekenbergplein 8-16.
Delftlaan	5 t/m 37	Complex middenstandswoningen uit 1933, gebouwd in opdracht van de NV Vliet zorg, naar ontwerp van H. Tuninga in zakelijke

		stijl. Het betreft een blok in vrij gave staat verkerende geschakelde middenstandswoningen, deel uitmakend van de karakteristieke lange oostelijke gevelwand van de Delftlaan. Het bouwblok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en voorzien van houten overstekken en dakkapellen op het voorschild. Nabij de hoek met de Heussensstraat springen de woningen 7 en 9 gezamenlijk licht naar voren, waardoor een markant accent in de lange reeks ontstaat. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met plint met trasraam in donkere steen. De voorgevels bezitten markante driezijdige erkerpartijen over twee bouwlagen, aansluitend onder het dakoverstek. De ingangen zijn hetzij gevat onder een rondboog, met omlopend nevenlicht, hetzij onder een luifel. Veel vensters en ingangen hebben nog de oorspronkelijke detaillering met roedenramen en glas-in-lood. Diverse voortuintjes met lage gemetselde tuinmuurtjes.
Delftlaan	39 t/m 61	Complex van 10 middenstandswoningen uit 1933, gebouwd door en naar ontwerp van J.C. Dop, in zakelijke stijl. Het betreft een blok in vrij gave staat verkerende geschakelde middenstandswoningen, deel uitmakend van de karakteristieke lange oostelijke gevelwand van de Delftlaan. Het bouwblok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen en voorzien van houten overstekken en dakkapellen op het voorschild. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met plint met trasraam in donkere steen. De voorgevels bezitten markante driezijdige erkerpartijen over twee bouwlagen, aansluitend onder het dakoverstek. De erkers hebben enkelruits ramen met bovenlichten, die in veel gevallen gevuld zijn met glas-in-lood. De ingangen hebben originele paneeldeuren met smalle nevenlichten en bovenlichten. Tegen het deurschild is een houten luifel aangebracht. Veel vensters en ingangen hebben nog de oorspronkelijke detaillering met roedenramen en glas-in-lood. Diverse voortuintjes met lage gemetselde tuinmuurtjes.
Delftlaan	63 t/m 79	Complex van 8 eengezinswoningen, 1 beneden- en 2 bovenwoningen uit 1934, gebouwd in opdracht van de NV Bouwen Exploitatiemaatschappij Hogerveka, naar ontwerp van architect H. Tuninga, in zakelijke stijl. Het betreft een blok in redelijk gave staat verkerende geschakelde middenstandswoningen, deel uitmakend van de karakteristieke lange oostelijke gevelwand van de Delftlaan. Aan de noordzijde grenst het blok aan de Stuyvesantstraat. Het bouwblok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat, gedekt met rode opnieuw verbeterde Hollandse pannen en voorzien van houten overstekken en dakkapellen op het voorschild. De nrs. 67-71 (een beneden- en twee bovenwoningen) vormen in het blok een hoog opgaand risalerend deel over drie bouwlagen, met een topgevel en een steekkap. Dit bouwdeel is de pendant van een vergelijkbare risaliet in het bouwblok Delftlaan 81-117. Samen vormen deze elementen markante stedenbouwkundige accenten aan de Delftlaan. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in kettingverband, met plint met rollaag in donkere steen. De voorgevels bezitten ondiepe rechthoekige portieken en brede vensterpartijen onder een doorgaande betonnen lijst. Boven deze lijst heeft het woonkamervenster een smal bovenlicht. De portieken bevatten in veel gevallen nog de originele 8-ruits voordeuren. Op de verdieping bevinden zich telkens een breed en een smal venster. Bij sommige vensters en ingangen zijn de oorspronkelijke details behouden gebleven, bij enkele woningen

		zijn deze vervangen door moderne oplossingen. Diverse voortuintjes met lage gemetselde tuinmuurtjes.
Delftlaan	81 t/m 117	Complex middenstandswoningen uit 1933-1934, naar ontwerp van architect J.C. Dop, in zakelijke stijl. Het betreft een blok in redelijk gave staat verkerende geschakelde middenstandswoningen, deel uitmakend van de karakteristieke lange oostelijke gevelwand van de Delftlaan. Aan de zuidzijde grenst het blok aan de Stuyvesantstraat. Het bouwblok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en voorzien van houten overstekken en dakkapellen op het voorschild. De nrs. 89-93 (een beneden- en twee bovenwoningen) vormen in het blok een hoog opgaand risalerend deel over drie bouwlagen, met een topgevel en een steekkap. Dit bouwdeel is de pendant van een vergelijkbare risaliet in het bouwblok Delftlaan 63-79. Samen vormen deze elementen markante stedenbouwkundige accenten aan de Delftlaan. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met plint met rollaag in donkere steen. De voorgevels bezitten markante driezijdige erkerpartijen over twee bouwlagen, aansluitend onder het dakoverstek. De erkers hebben enkelruits ramen met bovenlichten. De ingangen hebben veelal originele paneeldeuren met smalle nevenlichten en bovenlichten. Tegen het deurekalf is een houten luifel aangebracht. Veel kozijnen, ramen en deuren nog met de originele detaillering. Diverse voortuintjes met lage gemetselde tuinmuurtjes.
Delftlaan	141 t/m 175	Ook: Acaciastraat 82. Complex middenstandswoningen uit 1936-1937, in drie fasen gebouwd naar ontwerp van Huib Tuninga (nrs. 141-145) en A.J. Kuiper (nrs. 147-159 en 161-175), in zakelijke stijl. Kuiper ontwikkelde de woningen samen met A.P. Spook. De ontwerpen van Tuninga en Kuiper zijn nauwelijks van elkaar te onderscheiden. De woningen maken deel uit van de karakteristieke lange oostelijke gevelwand van de Delftlaan. Aan de zuidzijde grenst het blok aan de Acaciastraat, aan de noordzijde bij de school aan de Wilgenstraat. Het in redelijk gave staat verkerende complex bestaat uit vijf blokken van telkens vier geschakelde middenstandswoningen van twee bouwlagen met zadeldak, gekoppeld door éénlaags verbindingsleden, eveneens met een zadeldak. In deze lage bouwdelen bevinden zich de ingangen van de belendende woningen. De zadeldaken hebben de nokrichting evenwijdig aan de straat, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en voorzien van houten overstekken en dakkapellen op het voorschild. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband of Vlaams verband, met plint met rollaag in donkere steen. De voorgevels bezitten op de begane grond driezijdige erkers met enkelruits ramen met bovenlichten. De ingangen hebben veelal originele paneeldeuren met ruiten en bovenlichten met roedenverdeling en glas-in-lood. Tegen het deurekalf is een houten luifel aangebracht. De woningen, die een ingang in de lage koppeldelen bezitten hebben naast de erker een tuindeur. Op de verdieping bevinden zich brede vensters met brede middenramen, nevenlichten en bovenlichten, veelal met glas-in-lood, en kleinere vensters in de as boven de ingang. Veel kozijnen, ramen en deuren nog met de originele detaillering. Diverse voortuintjes met lage gemetselde tuinmuurtjes.
Delftlaan	181 t/m 197	Complex Delftlaan 181-197; ook Wilgenstraat 118 en Zaanenlaan 195. Complex middenstandswoningen uit 1936, gebouwd naar ontwerp van A.J. Kuiper, door hem zelf ontwikkeld samen met A.P. Spook.), in zakelijke stijl. De woningen maken deel uit van de karakteristieke lange oostelijke gevelwand van de Delftlaan, die hier een sprong maakt, waardoor ruimte zich voor een klein plein

		met plantsoen. Aan de zuidzijde grenst het blok aan de Wilgenstraat, aan de noordzijde aan de Zaanenlaan. De hoekwoningen hebben aan deze zijden hun hoofdingang. Het in redelijk gave staat verkerende complex bestaat uit drie blokken van telkens drie of vier geschakelde middenstandswoningen van twee bouwlagen met zadeldak, gekoppeld door éénlaags verbindingsleden, eveneens met een zadeldak. In deze lage bouwdelen bevinden zich de ingangen van de belendende woningen. De zadeldaken hebben de nokrichting evenwijdig aan de straat, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en voorzien van houten overstekken en dakkapellen op het voorschild. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband, met plint met rollaag in donkere steen. De voorgevels bezitten op de begane grond driezijdige erkers met enkelruits ramen met bovenlichten. De ingangen hebben veelal originele rondboog paneeldeuren met ruiten, gevat in gemetselde rondbogen. De woningen, die een ingang in de lage koppeldelen bezitten hebben naast de erker een tuindeur. Op de verdieping bevinden zich brede vensters met brede middenramen, nevenlichten en bovenlichten, soms met glas-in-lood, en kleinere vensters in de as boven de ingang. Veel kozijnen, ramen en deuren nog met de originele detaillering. Diverse voortuintjes met lage gemetselde tuinmuurtjes.
Duinoordstraat	1 t/m 3	Complex Duinoordstraat 1-3; ook Heussensstraat 2-8. Klein complex van 6 middenstandswoningen uit 1929, gebouwd naar ontwerp van Huib. Tuninga, in zakelijke stijl. Het betreft twee blokken, één van twee woningen op de scherpe hoek Heussensstraat-Duinoordstraat, en een blok van vier woningen parallel aan de Heussensstraat. De woningblokken hebben een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en schilddaken, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen, en voorzien van flinke houten overstekken en dakkapellen met platte daken op het voorschild. Het blok aan de Heussensstraat heeft aan de voorzijde links een risalerend deel, de kap maakt hierboven een sprong. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband. Iedere woning bezit op de begane grond een driezijdige erker met balkon met houten balustrade (bij sommige woningen vernieuwd in staal). De erkers hebben enkelruits ramen met dito bovenlichten. Op de balkons dubbele balkondeuren met roedenramen en smalle nevenlichten, eveneens met roedenramen. Bij enkele huizen is deze detaillering gemoderniseerd. De ingangen hebben houten deuren tussen smalle nevenlichten onder houten luifels. Op de verdieping bevinden zich ter hoogte van de ingangen brede gekoppelde vensterpartijen met daarin roedenramen. Duinoordstraat 3 heeft de ingang in de zijgevel. Hier bevindt zich ook een erker met balkon. De voortuintjes worden nog deels afgescheiden door lage gemetselde tuinmuurtjes.
Duinoordstraat	5 t/m 11	Blok van 4 middenstandswoningen uit 1929, gebouwd naar ontwerp van Huib. Tuninga in zakelijke stijl. Het blok ligt aan de zuidwestzijde van de Duinoordstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Duinoordstraat 5-11 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, waarbij de twee linker woningen licht naar voren springen en zo de entree van de straat markeren. Het grote schilddak volgt deze sprong. Het blok heeft twee bouwlagen, het schilddak is gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen, en bezit een houten overstek met bakgoot en gekoppelde dakkapellen op het voorschild. De gevels

		zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband. Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, bekroond door een balkon met bakstenen balustrade. Op het balkon een dubbele balkondeur met nevenlichten. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met nevenlichten. De voortuintjes sluiten af met lage gemetselde muurtjes.
Duinoordstraat	13 t/m 23	Blok van 6 middenstandswoningen, in 1929 gebouwd naar ontwerp van de bouwkundige A.J. Kuiper, in zakelijke stijl. Het blok ligt aan de zuidwestzijde van de Duinoordstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Duinoordstraat 13-23 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok parallel aan de voorgevel. De woningen nrs. 15 en 21 hebben aan de voorzijde een topgevel met steekkap, waardoor het blok een markante symmetrie kent. Het dak is gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en bezit een houten overstek met bakgoot en dakkapellen op het voorschild. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband, met onder het dakoverstek brede stroken siermetselwerk. Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, bekroond door een balkon met houten balustrade. Op het balkon een dubbele balkondeur. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met in sommige gevallen de originele voordeur en één nevenlicht onder een houten luifel. Uitgezonderd de hoekwoningen bevinden zich boven deze luifels nog driedelige bovenlichten, soms nog met glas-in-lood. De voortuintjes sluiten af met lage gemetselde muurtjes. Nr. 23 is via een laag tussenlid met zadeldak gekoppeld aan nr. 25.
Duinoordstraat	25 t/m 31	Klein blok van 4 middenstandswoningen, in 1929 gebouwd in opdracht van de Verenigde Haarlemsche Bedrijven Firma Jan Muller, de firma Adr. v.d. Lande en C.F. Kruijff. Kruijff was vermoedelijk de ontwerper. Hij voerde de huizen uit in een zakelijke stijl, met aan de Amsterdamse school verwante details. Het blok ligt aan de zuidwestzijde van de Duinoordstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Duinoordstraat 25-31 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok parallel aan de voorgevel. De hoekwoningen hebben aan de voorzijde een topgevel met steekkap, waardoor het blok een markante symmetrie kent. Het dak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en bezit een houten overstek met bakgoot en een brede gekoppelde dakkapel op het voorschild. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in kruisverband, met onder het dakoverstek een strook siermetselwerk. De topgevels hebben getrapte siermetselwerkaccenten en ook elders in de gevels en naast de ingangen bevindt zich siermetselwerk. Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, alleen bij de twee middelste woningen bekroond door een balkon met vernieuwde balustrade. Op het balkon een dubbele balkondeur met bovenlichten. Naast de erker heeft iedere woning een ingang onder een houten luifel. De deuren zijn deels gewijzigd. Nr. 31 heeft nog de oorspronkelijke deur. In de topgevels bevinden

		zich vensterpartijen met bakstenen tussenstijlen en kleine zoldervensters. Nr. 25 is via een laag tussenlid met zadeldak gekoppeld aan nr. 23.
Duinoordstraat	33 t/m 59	Blok middenstandswoningen uit 1930-1932, gebouwd naar ontwerp van J.C. Dop voor verschillende opdrachtgevers. Het blok, uitgevoerd in een zakelijke stijl, ligt aan de zuidwestzijde van de Duinoordstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Aan de noordwestzijde grenst het blok aan de Akendamstraat. Duinoordstraat 33-59 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok parallel aan de voorgevel. De hoekwoningen hebben aan de voorzijde een topgevelrisaliet met steekkap, waardoor het blok een markante symmetrie kent. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord en bezit een houten overstek met bakgoot en kleine afzonderlijke dakkapellen, deels met roedenramen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met plint met rollaag en rollagen boven de gevelopeningen. De topgevels zijn voorzien van gemetselde vlechtingen. Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, deels nog met glas-in-lood. Uitgezonderd de erkers van de nrs. 33 en 59 worden de erkers bekroond door een balkon met gemetselde balustrade, die bij de woningen nr. 35 en 57 op de risalerende hoekwoning aansluiten. Op het balkon een dubbele balkondeur met nevenlichten. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met veelal nog de originele paneeldeur met ruitjesstrook en smalle nevenlichten onder een houten luifel. Boven de houten luifel bevinden zich kleine bovenlichtjes. De brede en smalle vensters op de verdieping hebben houten details en deels nog de originele roedenramen.
Duinoordstraat	61 t/m 89	Complex. Ook Stuyvesantplein 1-12. Blok van 15 middenstandswoningen aan de Duinoordstraat en 9 woningen en enkele voormalige winkelwoningen aan het Stuyvesantplein uit 1930, gebouwd door en naar ontwerp van H. Heidstra. Het blok, uitgevoerd in een zakelijke stijl, ligt aan de zuidwestzijde van de Duinoordstraat en de zuidzijde van het Stuyvesantplein en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Aan de zuidoostzijde grenst het blok aan de Akendamstraat, aan de westzijde aan de Jan Haringstraat. Het blok is in matige staat bewaard, de hoofdvorm is intact, maar vele details zijn gewijzigd. Het blok heeft een geknikte rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok parallel aan de voorgevel. De hoekwoningen en nr. hebben aan de voorzijde een topgevelrisaliet met steekkap, hetgeen het blok markante stedenbouwkundige accenten geeft. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord en bezit een houten overstek met bakgoot en kleine afzonderlijke dakkapellen, deels met roedenramen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met plint met rollaag en rollagen boven de gevelopeningen. De topgevels zijn voorzien van gemetselde vlechtingen. M.u.v. de nrs. 61-77 heeft iedere woning op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, deels nog met glas-in-lood. De erkers worden bekroond door een balkon met gemetselde balustrade. Op het balkon een dubbele balkondeur met

		nevenlichten. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met rondboogdeur en gebogen veelruits bovenlicht. De winkelhuizen hebben op de begane grond een rechthoekig uitgebouwde winkelpui (erker) met daarboven in het muurvlak een reeks bovenlichten. De puien hebben nog diverse oorspronkelijke details. De nrs. 61-77 hebben driezijdige erkers over twee bouwlagen, die onder het dakoverstek aansluiten. De erkerramen beneden hebben bovenlichten met glas-in-lood. De erkerramen op de verdieping hebben een veelruits roedenverdeling, die bij enkele woningen nog aanwezig is. De ingangen van deze woningen hebben houten deuren met nevenlichten onder een luifel.
Duinoordstraat	4 t/m 10	Blok van 4 middenstandswoningen uit 1929, gebouwd naar ontwerp van H. Tuninga, in zakelijke stijl. Het blok ligt aan de noordoostzijde van de Duinoordstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Duinoordstraat 4-10 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, waarbij de twee rechter woningen licht naar voren springen en zo de entree van de straat markeren. Het grote schilddak volgt deze sprong. Het blok heeft twee bouwlagen, het schilddak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen, en bezit een houten overstek met bakgoot en gekoppelde dakkapellen op het voorschild. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband. Onder het dakoverstek bevindt zich een siermetselwerklijst. Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, bekroond door een balkon met bakstenen balustrade. Op het balkon een dubbele balkondeur met nevenlichten. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met originele strokondeur en nevenlichten onder een houten luifel. Nr. 4 heeft de ingang in een kleine uitbouw tegen de rechter zijgevel. De voortuintjes sluiten af met lage gemetselde muurtjes.
Duinoordstraat	12 t/m 22	Blok van 6 middenstandswoningen uit 1933, gebouwd naar ontwerp van H. Tuninga, in zakelijke stijl. Het blok ligt aan de noordoostzijde van de Duinoordstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Duinoordstraat 12-22 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een dwars zadeldak, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen, en bezit een houten overstek met bakgoot en enkelvoudige dakkapellen op het voorschild. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband. De woning op nr. 20 heeft een wit geschilderde voorgevel (niet oorspronkelijk). Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met in enkele gevallen nog originele deur met glas-in-loodruiten en aan een zijde een nevenlicht. Op de verdieping een afwisseling van brede venters met driedelige raampartij en kleine venster met dubbele draairamen. De voortuintjes sluiten af met lage gemetselde muurtjes.
Duinoordstraat	24 t/m 30, 32 t/m 54, 56 t/m 60	Blok van 4, 12 en 3 middenstandswoningen uit 1930-1932. De nrs. 32-60 zijn in 1930 ontworpen door Jules van Straaten uit Amsterdam, de nrs. 24-30 zijn in sterk vergelijkbare trant toegevoegd naar ontwerp van J.C. Dop, in een traditioneel-zakelijke stijl. Het blok ligt aan de noordoostzijde van de Duinoordstraat en

		maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Het blok is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een dwars zadeldak, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen, en bezit een houten overstek met bakgoot en enkelvoudige lage dakkapellen op het voorschild. Enkele woningen springen in de reeks naar voren en hebben een hoger opgaand dak, wat het blok een markante afwisseling geeft. De gevels zijn gemetseld in geelbruine baksteen in halfsteens verband, bij de woningen van Van Straaten met een decoratief gemetselde plint in rode en gele steen. De woning op nr. 26 heeft een wit geschilderde voorgevel (niet oorspronkelijk). Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, merendeels met glas-in-lood. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met in enkele gevallen nog originele deur met kleine ruitjes en aan een zijde een nevenlicht. Boven de ingang een houten luifel aan ijzeren beugels. De ingangen van de woningen in de risalieten hebben een eenvoudige bakstenen omlijsting. Op de verdieping in stroken geplaatste ventesters met smalle penanten. Enkele voortuintjes worden nog afgeschieden door de originele gemetselde muurtjes.
Duinoordstraat	62 t/m 82	Blok middenstandswoningen uit 1929-1930, gebouwd naar ontwerp van Huib. Tuninga, in zakelijke stijl. Het blok ligt aan de noordoostzijde van de Duinoordstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Duinoordstraat 62-82 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een dwars zadeldak, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen, en bezit een houten overstek met bakgoot en enkelvoudige dakkapellen op het voorschild. Een aantal woningen is voorzien van een topgevel met steekkap naar het hoofddak, hetgeen het blok een markante afwisseling geeft. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen. Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten en op de erker een balkon met bakstenen balustrade en een dubbele balkondeur. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met in enkele gevallen nog originele 4-ruits deur met smalle nevenlichten onder een houten luifel. De voortuintjes sluiten nog deels af met lage gemetselde muurtjes.
Duinoordstraat	84 t/m 90	Onderdeel complex Stuyvesantplein 28-31
Eikenstraat	3 t/m 9	Onderdeel complex Beukenstraat 2-32
Eikenstraat	11 t/m 21, 23 t/m 33	Onderdeel complex Kastanjestraat 1-29, 2-22
Eikenstraat	35 t/m 47, 34 t/m 60	Complex; ook Esdoornstraat 2-38. Woningbouwcomplex uit 1921-1922, gebouwd in opdracht van de Coöp. Woningbouwvereniging "Eigen Woning", naar ontwerp van de architecten H.J. W. Meijran en A. ten Broeke. Het betreft 32 arbeiderswoningen. Het vooral in hoofdvorm goed bewaarde complex is gebouwd in traditioneel-zakelijke trant. De woningen zijn gekoppeld in langgerekte blokken. De drie blokken Eikenstraat 34-60 vormen een symmetrisch geheel, waarbij het middenblok iets naar achteren wijkt en de zijblokken licht schuin zijn geplaatst. Het blok aan de Esdoornstraat geeft naar het midden toe eveneens een verruiming van het straatprofiel te zien. De blokken hebben één

		bouwlaag en een in de kap opgenomen verdieping. De nadrukkelijk aanwezige langgerekte mansardedaken zijn gedekt met rode tuiles du Nord en hebben eenvoudige houten bakgoten en bakstenen schoorstenen. Op het voorschild een afwisseling van kleine dakkapellen met lessenaarsdaken en vermoedelijk later toegevoegde brede gekoppelde dakkapellen met platte daken. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen met siermetselwerkdetails boven de vensters en een plint met rollaag. Iedere woning bezit in de voorgevel een ingang met luifeltje, smal gangvenster en een vierkant woonkamervenster. De detaillering van deze elementen is vernieuwd.
Eikenstraat	2 t/m 28	Onderdeel complex Beukenstraat 5-37. Complex arbeiderswoningen uit 1920-1921, gebouwd in opdracht van Jac. Van Vliet en B.D.G. Wardenburg naar ontwerp van W.J. Nelissen. Hoort bij Beukenstraat 5-37
Elzenplein	1 t/m 59, 2 t/m 62	Complex; ook Acaciastraat 46-54, 60-78, Laurierstraat 2-56, Plataanstraat 35-89, Wilgenstraat 61, 65-77 In hoofdlijnen vrij gaaf bewaard complex van 200 arbeiderswoningen op het gemeenteterrein in het toenmalige Schoten, in opdracht de Bouwvereniging "Eigen Haard", naar ontwerp van architect A. Verschoor. Het complex is in 1925 gebouwd. Het bestaat uit reeksen geschakelde arbeiderswoningen in een gesloten bouwblok. Aan het Elzenplein vormen de straatwanden door de symmetrisch terugspringende rooilijnen een markante ovale pleinruimte, één van de historisch-stedenbouwkundig meest karakteristieke elementen in de Bomenbuurt. Bij de inspringingen zijn de woningen voorzien van opvallend afgeronde hoeken, De woningblokken hebben twee bouwlagen en platte daken met aan de voorzijde een overstek op klossen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteensverband, voorzien van een gemetseld plint met rollaag en eenvoudige strekken en rollagen boven de vensters. De gevelopeningen zijn origineel. Kozijnen, ramen en deuren zijn bij recente renovatiewerkzaamheden vernieuwd.
Esdoornstraat	1 t/m 23	Onderdeel complex Kastanjestraat 1-29, 2-22
Esdoornstraat	2 t/m 38	Onderdeel complex Eikenstraat 35-47, 34-60
Heussensstraat	2 t/m 8	Onderdeel complex Duinoordstraat 1-3
Heussensstraat	90 t/m 114	Onderdeel complex Jan Haringstraat 25-55, 4-20a, 22-32
Hogerwoerdstraat	27	Hoekwinkelpand uit 1925, onderdeel van overigens gewijzigd blok woningen, gebouwd naar ontwerp van A. Romeyn. Het voormalige winkelpand ligt markant op de hoek van de Hogerwoerdstraat en de Dennenstraat. Het bleef in hoofdvorm en detaillering redelijk gaaf bewaard. Het pand heeft een rechthoekige plattegrond met afgeschuinde noordoosthoek, twee bouwlagen en een plat dak met flink houten overstek op klossen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en hebben aan de staatzijde een hoge plint in verticaal gemetselde baksteen. Aan weerszijden van de vroegere winkelingang bevinden zich afgeronde gemetselde muurdammen. De gevelopeningen hebben rollagen en gemetselde lekdorpels. De winkelpui op de hoek heeft enkelruits ramen met kleine bovenlichten, waarin decoratief glas-in-lood is opgenomen. De voormalige winkel deur in de afgeschuinde hoek is veranderd in een venster. Rechts in de gevel aan de Dennenstraat bevindt zich een woonkamervenster met drie enkelruits ramen en bovenlichten met glas-in-lood, De vensters op de verdieping hebben gemoderniseerde ramen.
Hogerwoerdstraat	45-45rd	Hoekwinkelpand met bovenwoning uit 1928, onderdeel van overigens gewijzigd blok woningen en winkels, gebouwd naar ontwerp van H. Tuninga. Het voormalige winkelpand, thans een kapsalon, ligt markant op de hoek van de Hogerwoerdstraat en de

		Sparrenstraat. Het bleef in hoofdvorm en detaillering redelijk gaaf bewaard. Het pand heeft een rechthoekige plattegrond met afgeschuinde zuidoosthoek, twee bouwlagen en een plat dak met vernieuwd boeibord. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteensverband en hebben een gemetselde plint met rollaag. De gevels sluiten aan de bovenzijde af met een markante brede strook siermetselwerk in verticaal vermetselde steen. De winkelpui op de hoek een omhoekende houten luifel en in de afgeschuinde hoek de winkelingang met enkelruits deur en bovenlicht met glas-in-lood. Rechts van de ingang is er een erkerfenster met bakstenen plint en enkelruits ramen met glas-in-loodbovenlichten, links een enkelruits etalageraam met bovenlichten. Aan de Hogerwoerdstraat is er nog een ingang met paneeldeur (ook nog onder de luifel) voor de bovenwoning. De tweede bouwlaag heeft op de hoek een markante vensterpartij, die driezijdig omhoek en bestaat uit drie grote enkelruits ramen met houten tussenstijlen en een bloembak op klossen, geflankeerd door dubbele kleine raampjes.
Jan Haringstraat	25 t/m 55, 4-20a, 22-32	Complex. Ook: Heussensstraat 90-114 Complex middenstandswoningen uit 1932-1933, gebouwd naar ontwerp van H. Tuninga voor verschillende opdrachtgevers. Het in redelijk gave staat bewaarde complex maakt deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen aan de Jan Haringstraat en de Heussensstraat, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. De woningblokken hebben een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorgaand zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Het dak is voorzien van houten overstekken met bakgoten, kleine dakkapellen op het voorschild, gemetselde schoorstenen op de woningscheidingen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband, met een plint met rollaag en rollagen boven de vensters op de verdieping. Iedere woning heeft een houten driezijdige erker op bakstenen plint, met enkelruits ramen met bovenlichten, deels met glas-in-lood. De huizen Jan Haringstraat 25-31 hebben boven de erkers balkons met gemetselde balustrades en dubbele balkondeuren met bovenlichten. De ingangen van Jan Haringstraat 25-55 en 22-32 hebben veelal originele houten rondgebogen paneeldeuren onder brede gemetselde rondbogen. Aan weerszijden zijn er smalle nevenlichten. De overige woningen hebben een rechthoekige paneeldeur onder een luifeltje en een bovenlicht. Op de verdieping zijn er brede en smalle vensters, waarvan sommige nog met de originele roedenramen. De meeste vensterdetails zijn evenwel vereenvoudigd of geheel vernieuwd. De voortuintjes hebben in sommige gevallen nog de oorspronkelijke lage gemetselde tuinmuurtjes en hekposten.
Jan Haringstraat	57 t/m 87, 57rd	Complex. Ook: Sparenbergstraat 39. Blok middenstands- en beneden- en bovenwoningen uit 1933-1934, gebouwd naar ontwerp van J.C. Dop in zakelijke trant. Het in vrij gave staat bewaarde complex maakt deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen aan de Jan Haringstraat, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Dit blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorgaand zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Het dak is voorzien van houten overstekken met bakgoten en gemetselde schoorstenen op de woningscheidingen. Op het voorschild brede dakkapellen met houten bakgoten. De gevels zijn gemetseld in rode

		baksteen in halfsteensverband, met een plint met rollaag. De woning uiterst rechts (nr. 57) heeft als enige aan de voorzijde een topgevel met zadeldakvormige steekkap, die een markant accent vormt in de door dwarskappen bepaalde reeks. Op de begane grond zijn er kleine portieken met lateibalken of rollagen, waarin zich één of twee paneeldeuren met verticale raamstroken bevinden. Verder wordt de voorgevel gemarkeerd door zich over twee bouwlagen uitstrekkende erkerpartijen, die aan de bovenzijde onder het dakoverstek aansluiten. In de houten erkers enkelruits ramen met dito bovenlichten, veelal nog met het originele glas-in-lood. Tussen de erkers op de verdieping bevinden zich telkens twee vierkante ijzeren raampjes met decoratief glas-in-lood. De voortuintjes hebben in sommige gevallen nog de oorspronkelijke lage gemetselde tuinmuurtjes en hekposten.
Jan Haringstraat	89 t/m 103	Blok met drie beneden- en vijf bovenwoningen uit 1932, gebouwd voor en door H. Heidstra, in zakelijke trant. Het in vrij gave staat bewaarde complex maakt deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen aan de Jan Haringstraat, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Dit blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorgaand zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Het dak is voorzien van houten overstekken met bakgoten en gemetselde schoorstenen op de woningscheidingen. Op het voorschild brede dakkapellen met houten bakgoten. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteensverband, met een plint met rollaag. Op de begane grond zijn er per twee gekoppelde ingangen met houten luifels, veelruits deuren en lage bovenlichten met glas-in-lood. Verder wordt de voorgevel gemarkeerd door zich over twee bouwlagen uitstrekkende erkerpartijen, die aan de bovenzijde onder het dakoverstek aansluiten. In de houten erkers enkelruits ramen met dito bovenlichten, veelal nog met het originele glas-in-lood. Tussen de erkers op de verdieping bevinden zich vierkante vensters. De voortuintjes hebben in sommige gevallen nog de oorspronkelijke lage gemetselde tuinmuurtjes met hekposten en eenvoudige buishekken.
Jan Haringstraat	34 t/m 86	Groot blok van 9 beneden en 18 bovenwoningen uit 1934, gebouwd naar ontwerp van H. Tuninga in zakelijke trant. Het in redelijk gave staat bewaarde complex maakt deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen aan de Jan Haringstraat, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Dit blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorgaand zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Het dak is voorzien van houten overstekken met bakgoten en gemetselde schoorstenen op de woningscheidingen. Zeer brede dakkapel op het voorschild van de nrs. 34-38. De nok van dit dak ligt lager dan dat van het noordelijke deel van het blok. Het voorste dakschild van de nrs. 40-86 is over de volle lengte voorzien van een sprong, waarin een doorgaande dakkapel is geplaatst, voorzien van merendeels vernieuwde, maar oorspronkelijk van roeden voorziene ramen. De gevels zijn gemetseld in gele baksteen in kettingverband, met een plint met rollaag. Op de begane grond zijn er per beneden- en twee bovenwoningen telkens rechthoekige portieken met betonnen lateien en veelal originele veelruits houten deuren. De brede vensters in de eerste bouwlaag hebben betonnen lateien,

		oorspronkelijk telkens drie enkelruits ramen en kleine bovenlichten met glas-in-lood, boven de lateien geplaatst. Op de verdieping een markante afwisseling van telkens twee grote vensterpartijen (oorspronkelijk drie enkelruits ramen met bovenlichten) en twee kleine vensters. Veel vensterdetails zijn vereenvoudigd of geheel vernieuwd. De voortuintjes hebben in sommige gevallen nog de oorspronkelijke lage gemetselde tuinmuurtjes en hekposten.
Kastanjestraat	1 t/m 29, 2 t/m 22	Complex; ook Lindenstraat 1-31, Eikenstraat 11-21, 23-33, Esdoornstraat 1-23, 2-32. Complex arbeiderswoningen, in 1920-1921 gebouwd in opdracht van de Arbeiderswoningbouwvereniging "Volkshuisvesting", naar ontwerp van architectenbureau Gulden en Geldmaker uit Amsterdam. Het voor dit deel van de Bomenbuurt vrij grote complex arbeiderswoningen heeft als centraal element de pleinvormige verwijding van de Kastanjestraat, waar de in het complex geïntegreerde poort en de verspringende rooilijnen voor het intieme pleinkarakter zorgen. De overige woningen bevinden zich in blokken aan enkele omringende straatjes. Hier wordt gespeeld met symmetrische bouwvolumes en licht inspringende middenpartijen, die zorgen voor afwisseling en schilderachtigheid. Het complex is in hoofdvormen en veel details vrij goed behouden gebleven. Bij recente renovaties zijn details van ramen en deuren deels vereenvoudigd, windveren en goten zijn vernieuwd en de topgevels zijn deels nieuw bekleed. De woningen zijn gerangschikt in blokjes van verschillende grootte en typologie en éénlaags met verdieping in de kap. Er zijn verschillende kapvormen: schild- en zadeldaken, mansardedaken, kappen met wolfeinden en combinaties hiervan. De daken zijn gedekt met rode tuiles du Nord en hebben lichte overstekken met bakgoten. Op diverse dakschilden bevinden zich kleine houten dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in lichtrode baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen en licht overkragend metselwerk in de bovenbouw. De vensters hebben bakstenen lekdorpels. Aan de Kastanjestraat vormen de nrs. 23-23r en 16-16r een opvallende poort over de straat. Dit tweelaags bouwdeel heeft een schilddak met wolfeinden en éénlaags hoekaccenten met mansardedaken. De brede driedelige doorgang rust op in siermetselwerk uitgevoerde pijlers. In de noordgevel bevindt zich een gevelsteen met opschrift "Volkshuisvesting 1921". Op het plein in de Kastanjestraat staat een bakstenen monument.
Kleverlaan	1	Opzichterswoning van de begraafplaats aan de Kleverlaan, in 1929 gebouwd naar ontwerp van Openbare Werken Haarlem. De woning is in vrij gave staat behouden gebleven en staat op een markante locatie op de hoek van de Kleverlaan en de Schoterweg. Het is vormgegeven in een sobere zakelijke stijl en heeft de kenmerken van een klein landhuis. Het pand heeft een samengestelde plattegrond, één bouwlaag en een in de complexe kap opgenomen verdieping. Het T-vormige schilddak heeft flinke houten overstekken en is gedekt met leien in Maaslandse dekking. Op de nok van het hoogste dak twee bakstenen schoorstenen. Voorts zijn er enkele originele dakkapel met leien wangen en roedenramen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in staand verband en voorzien van een plint met rollaag. Onder de vensters is deze rollaag iets uitgemetseld. De gevelopeningen hebben houten kozijnen en roedenramen. De ingang aan de zijde van de Kleverlaan heeft een 4-ruits deur onder een bovenlicht.
Kleverlaan	1a	Transformatorhuisje uit 1930, aan de noordzijde van de Kleverlaan, deels schuil gaand achter het pand Kleverlaan 3a. Het pandje verkeert in overwegend gave staat. Het heeft een rechthoekige

		plattegrond, één bouwlaag en een steil zadeldak, gedekt met leien. Het dak heeft houten windveren. De gevels zijn gemetseld in bruine baksteen in staandverband. De gevelopeningen hebben rollagen aan onder- en bovenzijde. In de naar het oosten gerichte kopgevel bevindt zich een ingang met stalen deur. In de zijgevel een liggende vensteropening, gevuld met glasbouwstenen. In de topgevels bevinden zich verticale stroken met ventilatieopeningen, met betonnen dwarsregels ("schoepen").
Kweektuinstraat	3	Transformatorhuisje uit 1930, aan de zuidzijde van de Kweektuinstraat, nabij de hoek met de Marnixstraat. Het pand verkeert in overwegend gave staat. Het heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een steil zadeldak, gedekt met mastiekleien. Het dak heeft houten windveren. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband en voorzien van een in verticale steen gemetselde plint. De gevelopeningen hebben rollagen aan onder- en bovenzijde. In de naar de Kweektuinstraat gerichte gevel bevindt zich een ingang met stalen deur en een liggende vensteropening, gevuld met glasbouwstenen. In de topgevels bevinden zich verticale stroken met ventilatieopeningen, met betonnen dwarsregels ("schoepen").
Kweektuinstraat	54	Onderdeel blok Marnixstraat 1-9
Laurierstraat	2 t/m 56	Onderdeel complex Elzenplein
Lindenstraat	1 t/m 31	Onderdeel complex Beukenstraat 2-32
Lindenstraat	2 t/m 32	Onderdeel complex Kastanjestraat 1-29, 2-22
Marnixplein	11-11a	Voormalige school voor voorbereidend lager onderwijs, naar ontwerp van Openbare Werken, uit 1929. Het gebouw is markant gesitueerd aan de westzijde van het Marnixplein en heeft hier door zijn bijzondere hoofdvorm een accentfunctie. De school, thans een politiepost, is in redelijk gave staat behouden gebleven. De gangschool, vormgegeven in traditioneel-zakelijke trant, heeft een L-vormige plattegrond, één bouwlaag en een L-vormig zadeldak, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. In de dakschilden diverse recente dakramen. In de oksel tussen de beide poten van de L bevindt zich een vierkante toren, afsluitend met een zadeldak. Aan het Marnixplein heeft de school een risaliet met een hoge topgevel, die via een steekap aansluit op het hoofddak. De gevels zijn gemetseld in Vlaams verband. Ze sluiten onder de dakgoot af met een licht uitspringende rollaag. Boven de vensters bevinden zich eveneens rollagen. De lokaalvensters bestaan uit drie door een betonnen kalf gekoppelde smalle vensters, telkens met een dubbel enkelruits raam onder het kalf en een hoog dubbel 9-ruits raam boven het kalf. De gevel aan het Marnixplein heeft in de risaliet een vernieuwde ingang, geflankeerd door vensters met roedenramen. In het rechter deel gedeelte bevindt zich een lange reeks enkelruits ramen onder een doorgaande betonnen latei. In het linker deel is er een in de zijgevel omhoekende vensterstrook et veelruits ramen onder een lateibalk.
Marnixplein	1 t/m 9	Blok eengezinswoningen uit 1930, gebouwd naar ontwerp van architect J.C. Dop. Het blok, uitgevoerd in een zakelijke stijl, ligt aan de westzijde van het Marnixplein, en maakt hier deel uit van de markante bebouwing rond dit kleine wijkplein aan de noordrand van de Bomenbuurt. De woningen aan het plein zijn in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Aan de noordzijde grenst het blok aan de Zaanenlaan, aan de zuidzijde aan de Wilgenstraat. Het is in vrij gave staat behouden gebleven en slechts in enkele details gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De hoekwoningen hebben aan de voorzijde een topgevelrisaliet met

		steekkap, waardoor het blok een markante symmetrie kent. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord en bezit een houten overstek met bakgoot en kleine afzonderlijke dakkapellen, deels met roedenramen (in ruitvorm). De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met plint met rollaag en rollagen boven de gevelopeningen. De topgevels zijn voorzien van gemetselde vlechtingen. Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, deels nog met glas-in-lood. De erkers worden bekroond door een balkon met gedecoreerde ijzeren balkonhek. Op het balkon een dubbele balkondeur met nevenlichten. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met rondboogdeur (veelal nog de originele paneeldeur) binnen een kozijn met omlopende reeks raampjes (met glas-in-lood), onder een forse gemetselde rondboog. Boven de deuren bevindt zich op de verdieping een klein venster met dubbel draairaam, oorspronkelijk met roedenverdeling.
Marnixplein	12 t/m 21-21rd	Blok van oorspronkelijk 8 woningen en 2 winkelhuizen uit 1931, gebouwd naar ontwerp van Huib Tuninga. Het blok, uitgevoerd in een zakelijke stijl, ligt aan de zuidzijde van het Marnixplein, en maakt hier deel uit van de markante bebouwing rond dit kleine wijkplein aan de noordrand van de Bomenbuurt. De woningen aan het plein zijn in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Aan de westzijde grenst het blok aan de Olmenstraat, aan de oostzijde aan de Marnixstraat. Het is in redelijk gave staat behouden gebleven en slechts in enkele details gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De hoekwoningen hebben in de onderbouw een winkel en zijn in de architectuur verbijzonderd doordat een deel van de voorgevel risaleert en een iets hoger is opgetrokken en voorzien van een hoger zadeldak dat over de hoofdkap van het bouwblok grijpt. Deze verbijzonderde uiteinden geven het blok een markante symmetrie. Het dak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en bezit een houten overstek met bakgoot en brede lage dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met plint met rollaag. Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, deels nog met glas-in-lood. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met veelal nog oorspronkelijke paneeldeur onder een klein bovenlicht met glas-in-lood. Op de verdieping heeft iedere woning drie tegen het dakoverstek geplaatste vensters met dubbele draairamen, ver uitstekend kalf en een bovenlichtje. De winkelpuien zijn grotendeels behouden gebleven en hebben brede etalagevensters met enkelruits ramen en kleine bovenlichten. Bij nr. 12 kraagt de risaliet ten opzichte van de winkelpui over en rust hier op een gemetselde dam en een betonnen pijler. Bij nr. 21 ligt de pui in het zelfde vlak als de bovengevel. Op de verdieping bezitten de hoekwoningen vensters met vierkante kozijnen en enkelruits ramen. De ingangen naar de winkelwoningen bevinden zich in de zijgevels van het blok.
Marnixstraat	1 t/m 9	Ook: Kweektuinstraat 54 en Schoterveenstraat 47. Blok van 7 eengezinswoningen uit 1927. Opdrachtgever en ontwerper vooralsnog niet bekend. Het blok staat aan de westzijde van de Marnixstraat, tussen de aansluitingen van de Kweektuinstraat en de Schoterveenstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de

		detaillering. Marnixstraat 1-9 / Kweektuinstraat 54 en Schoterveenstraat 47 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. De hoofdvorm is intact. Het blok is vormgegeven in een zakelijke stijl met schilderachtige traditionele elementen en invloeden van de Amsterdamse School. De eindwoningen hebben een complexe opzet met diep afgestoken kappen, dakhuizen en grote schoorstenen. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en doorlopende zadeldaken met de nok evenwijdig aan de straat. De hoekwoningen hebben daarentegen een haaks op de straat geplaatste zadeldaken met topgevels voor en achter. Het zadeldak is aan de vrije zijde diep afgestoken tot boven de eerste bouwlaag. Hier bevinden zich grote stenen dakhuizen met plat dak en forse schoorstenen. De daken zijn gedekt met gesmoorde tuiles du Nord en hebben houten overstekken met bakgoten. Expressieve bakstenen schoorstenen met siermetselwerkdetails bij de eindwoningen. Op het voorschild ontbreken dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteensverband, met plint met rollaag in donkere steen, hoge rollagen bij verschillende gevelopeningen en ter afsluiting van de gevels. De bakstenen dakhuizen bij de zijgevels zijn van siermetselwerkstroken voorzien. De woningen hebben drieszijdige erkers met platte daken en veelal gewijzigde ramen. De ingangen van de woningen hebben deels de oorspronkelijke houten deuren met smalle nevenlichten onder houten luifels. Op de verdieping rechthoekige en zeskante vensters.
Marnixstraat	11 t/m 15	Ook Schoterveenstraat 40. Blok eengezinshuizen uit 1927 naar ontwerp van B. Bousema uit Overveen, in traditioneel-zakelijke stijl. Het blok ligt aan de oostzijde van de Marnixstraat (en op de hoek van de Schoterveenstraat) en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Marnixstraat 11-15 / Schoterveenstraat 40 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok evenwijdig aan de straat. Iedere woning heeft boven de gevels met de erker een kleine bakstenen topgevel die met een steekkap op het hoofddak aansluit. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord, en bezit een houten overstek met bakgoot en bakstenen schoorstenen op de woningscheidingen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteensverband en voorzien van een plint met rollaag en rollagen boven de gevelopeningen. Iedere woning heeft op de begane grond een drieszijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten (met glas-in-lood), bekroond door een balkon met houten hekwerk in originele vormgeving. Op het balkon een dubbele balkondeur. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met nevenlichten, een houten paneeldeur onder een luifel en hierboven een bovenlicht. Boven de ingangen bevinden zich op de verdieping vensters met dubbele draairamen. In de topgevels kleine zoldervensters.
Marnixstraat	21 t/m 31	Blok van zes eengezinshuizen uit 1927, gebouwd naar ontwerp van Huib Tuninga. Het blok staat aan de westzijde van de Marnixstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Marnixstraat 21-31 is in redelijk gave staat bewaard, maar veel details zijn gewijzigd. De hoofdvorm is intact. Het blok is vormgegeven in een zakelijke stijl met schilderachtige

		traditionele elementen en invloeden van de Amsterdamse School. De eindwoningen van de blokken hebben een complexe opzet met diep afgestoken kappen en dakhuizen. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorlopend zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat. De hoekwoningen hebben daarentegen een haaks op de straat geplaatst zadeldak met topgevel aan de voorzijde. Het zadeldak is aan de vrije zijde diep afgestoken tot boven de eerste bouwlaag. Hier bevinden zich grote stenen dakhuizen met plat dak. De daken zijn gedekt met rode tuiles du Nord en hebben houten bakgoten, met daaronder een golvende sierlijst. Bakstenen schoorstenen. Op het voorschild grote niet oorspronkelijke dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in kruisverband, met plint met rollaag, rollagen boven de gevelopeningen en vlechtingen in de topgevels. De woningen hebben driezijdige erkers met balkons, waarvan de oorspronkelijke balustrades niet meer aanwezig zijn. De erkers hebben enkelruits ramen met bovenlichten, deels met glas-in-lood. Ingangen met rondboogdeuren of rechthoekige deuren, deze laatste gekoppeld onder houten luifels. Op de verdieping zijn er dubbele balkondeuren met nevenlichten en kleine vensters met dubbele draairamen, waarvan sommige met roedenverdeling. De voortuintjes sluiten deels af met lage bakstenen muurtjes.
Marnixstraat	33 t/m 43	Ook Sparrenstraat 21. Blok van 5 eengezinswoningen en een winkelhuis uit 1928, gebouwd naar ontwerp van A.J. Kuiper, in opdracht van hemzelf en A.P. Spook, in zakelijke stijl. Het blok ligt aan de oostzijde van de Marnixstraat (en op de hoek van de Sparrenstraat, waar zich de voormalige winkel bevindt) en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Marnixstraat 33-41 / Sparrenstraat 21 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met rode tuiles du Nord, en bezit een houten overstek met bakgoot en bakstenen schoorstenen op de woningscheidingen. Per woning een brede in details vernieuwde dakkapel. Op het noordelijke dakschild een grote bakstenen schoorsteen, deels omsloten door een houten dakkapel. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband en voorzien van een plint met rollaag en rollagen boven de gevelopeningen. Iedere woning (met uitzondering van 43) heeft een zich over beide bouwlagen uitstrekkende erker, die onder het dakoverstek aansluit. Op de begane grond heeft de erker ramen met bovenlichten (deels nog glas-in-lood), op de verdieping ontbreken de bovenlichten. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met nevenlichten, een houten paneeldeur onder een luifel en hierboven een bovenlicht, met glas-in-lood. Boven de ingangen bevinden zich op de verdieping vensters met dubbele draairamen. Het winkelhuis heeft twee brede etalagepuien (aan de Marnixstraat en aan de Sparrenstraat) met enkelruits ramen, zware uitstekende kalven en hierboven stroken met bovenlichten. Bij enkele woningen nog bakstenen tuinmuurtjes en hekposten.
Marnixstraat	65 t/m 67, 69 t/m 85, tevens 69rd, 73rd, 75rd, 79rd, 81rd en 85rd, 87 t/m 105, tevens 87rd t/m 105rd	Ook Pijnboomstraat 134. Blok van twee winkelwoonhuizen, 6 beneden- en 9 bovenwoningen, en nogmaals 10 beneden- en 10 bovenwoningen uit 1931-1933, naar ontwerp van Huib. Tuninga, in zakelijke stijl. Het grote blok ligt aan de oostzijde van de Marnixstraat, noordelijk van de Pijnboomstraat, waar zich de beide voormalig winkels (thans een apotheek) bevinden en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde

		middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Marnixstraat 65-105 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. Het blok is in fasen tot stand gekomen. Het heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en bezit een houten overstek met bakgoot. Per woning een brede in details vernieuwde dakkapel. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband en voorzien van een plint met rollaag en rollagen onder de gevelopeningen. De voorgevel wordt geleed door de vele zich over beide bouwlagen uitstrekkende erkers, die onder het dakoverstek, als dan niet met een bakstenen strook, aansluiten. De erkers hebben ramen met bovenlichten (deels nog glas-in-lood). Verder op de begane grond per twee of vier gekoppelde ingangen, deels met originele paneeldeuren, onder houten luifel en bovenlichten met glas-in-lood. De nrs. 65-67 bevatten de beide winkelhuizen. Deze hebben een markante opzet door de topgevelrisaliet met steekkap aan de voorzijde, en een eveneens met een topgevel afgesloten geveldeel aan de zijde van de Pijnboomstraat. De winkelpuien zijn deels vernieuwd, maar de oorspronkelijke opzet van de brede etalagevensters met bovenlichten is nog herkenbaar. Nr. 67 bezit boven de winkelpui een balkon. Bij enkele woningen nog bakstenen tuinmuurtjes en hekposten.
Marnixstraat	30 t/m 34, 36 t/m 42	Ook Duindoornstraat 2. Twee blokken van 4 eengezinswoningen uit 1928, naar ontwerp van Huib Tuninga, tot stand gekomen in twee fasen, in zakelijke stijl. De blokken liggen aan de westzijde van de Marnixstraat, noordelijk van de Duinoordstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Marnixstraat 30-42 / Duinoordstraat 2 is in redelijk gave staat bewaard, maar diverse details zijn gewijzigd. De blokken hebben een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met rode en gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. De daken bezitten houten overstekken met bakgoten, gemetselde schoorstenen op de woningscheidingen en houten dakkapellen, die bij 36-42 tot een markante aaneengesloten reeks zijn samengevoegd. De eindwoning Duinoordstraat 2 is haaks op het langgerekte blok geplaatst en heeft een afwijkende opbouw, als van een klein landhuis. Hiermee speelt het in op de pleinvormige ruimte bij de aansluiting van de Duinoordstraat op de Marnixstraat. Duinoordstraat 2 heeft een samengestelde plattegrond, één bouwlaag en een in de hoge kap op genomen verdieping. Die kap heeft de vorm van een zadeldak met geknikt schild aan de westzijde. Daar bevindt zich ook een lage éénlaags uitbouw met schilddak. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens en Vlaams (36-42) verband en voorzien van een plint met rollaag en rollagen onder en boven de gevelopeningen. De topgevel van nr. 2 heeft vlechtingen. De gevels aan de Marnixstraat worden geleed door driezijdige erkers met enkelruits ramen en bovenlichten, met daarboven balkons met gesloten gemetselde borstweringen. Boven de erkerramen van de nrs. 36-42 bevinden zich lateien van sierbeton. Op de balkons dubbele balkondeuren met nevenlichten, deels nog met de oorspronkelijke veelruits roedenverdeling. Ingangen, deels met de oorspronkelijke deuren, met nevenlichten onder houten luifels. Bij de nrs. 36-42 zijn drie naar voren toe driehoekig en zijn ze

		gekoppeld aan de zware waterlijsten aan de erker. De hoekwoning Duinoordstraat 2 heeft aan de zuidzijde een rondboogportiek, geflankeerd door een kozijn met tuindeuren. Aan de zijde van de Marnixstraat bevindt zich een brede houten erker. In de topgevel onder meer een karakteristiek driehoek zoldervenster met decoratieve houten omlijsting.
Marnixstraat	80-80a	Winkel met magazijnen, in 1940 gebouwd in opdracht van P. de Gruyter & Zoon in Den Bosch, naar ontwerp van het bouwbureau van De Gruyter, in Delftse Schooltrant. Voormalig winkelpand (kruidenierswinkel), thans een tandartspraktijk, vooral ook door zijn prominent aanwezige hoofdvorm zeer markant gesitueerd op de hoek van de Marnixstraat en de Stuyvesantstraat. Het pand is wat betreft de bovenbouw in gawe staat behouden gebleven, de winkelpui is volledig gemoderniseerd. Het voorhuis heeft twee bouwlagen en een zadeldak met de nok haaks op de voorgevel, gedekt met gesmoorde romaanse pannen en voorzien van goten op doorgestoken sporen. De gevels zijn gemetseld in geelbruine baksteen in kettingverband. De beide kopgevels zijn als tuitgevel uitgevoerd met schoorstenen op de nok en naar opzij uitkragende schouders met kunststenen consoles en bekroningen. De vensters in de bovenverdieping zijn smal, getoogd en voorzien van segmentbogen met kunststenen geboortesteentjes en ijzeren veelruits roedenramen. Voor de vensters zijn siersmeedijzeren hekjes aangebracht. De lagere achterbouw heeft deels anderhalve bouwlaag met kap, deels één bouwlaag met plat dak. De oorspronkelijke gevelopeningen, met segmentbogen en rollagen zijn behouden gebleven, maar de invulling is deels gemoderniseerd.
Marnixstraat	88 t/m 106, 88rd t/m 106 rd	Blok beneden- en bovenwoningen uit 1930, naar ontwerp van J.C. Dop, die zelf als ontwikkelaar optrad. Het blok, uitgevoerd in zakelijke stijl, ligt aan de westzijde van de Marnixstraat, noordelijk van de Stuyvesantstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Marnixstraat 88-106 is in vrij gawe staat bewaard en in slechts enkele details gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Het dak bezit houten overstekken met bakgoten, gemetselde schoorstenen op de woningscheidingen en brede houten gekoppelde dakkapellen, deels met de oorspronkelijke roedenverdeling (ruitvormig). De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband en voorzien van een plint met rollaag en rollagen onder en boven de gevelopeningen. De gevel aan de Marnixstraat wordt geleed door dubbele driezijdige erkers met enkelruits ramen en bovenlichten over twee bouwlagen, die aansluiten onder het dakoverstek. In veel bovenlichten nog decoratief glas-in-lood. In de muurvlakken tussen de erkers bevinden zich brede portieken met open zijlichten met borstwering, waarin zich telkens vier ingangen bevinden (twee naar de beneden- en twee naar de bovenwoningen). De veelruits houten deuren zijn origineel. Op de verdieping bevinden zich hierboven telkens twee inpandige balkons of loggia's met houten bloembakken en dubbele veelruits balkondeuren met bovenlichten.
Marnixstraat	108 t/m 126, 108rd, 110rd, 114rd, 126rd	Blok beneden- en bovenwoningen uit 1930, naar ontwerp van Huib Tuninga, in opdracht van H. Kamminga. Het blok, uitgevoerd in zakelijke stijl, ligt aan de westzijde van de Marnixstraat, noordelijk van de Stuyvesantstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks karakteristieke blokken geschakelde middenstandswoningen, die in

		verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Marnixstraat 108-1126 is in vrij gave staat bewaard en in slechts enkele details gewijzigd. Het blok heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Het dak bezit houten overstekken met bakgoten, gemetselde schoorstenen op de woningscheidingen en brede houten gekoppelde dakkapellen, deels met de oorspronkelijke roedenverdeling (kruisvormig). De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband en voorzien van een plint met rollaag en rollagen onder en boven de gevelopeningen. De gevel aan de Marnixstraat wordt geleed door dubbele driezijdige erkers over twee bouwlagen, die aansluiten onder het dakoverstek. Beneden hebben de erkers enkelruits ramen met bovenlichten, veelal nog met decoratief glas-in-lood, op de verdieping ontbreken de bovenlichten en zijn er lage bakstenen lijsten boven de ramen, in de zijlichten nog hier en daar de oorspronkelijke roedenramen. In de muurvlakken tussen de erkers bevinden zich per twee of vier gekoppelde ingangen naar de beneden- en bovenwoningen, met de originele paneeldeuren met twee raampjes, onder houten luifels. Op de verdieping bevinden zich hierboven telkens twee inpandige balkons of loggia's met dubbele balkondeuren. Bij nr. 12 is het balkon met een venster dichtgezet. Bij de eindwoningen bevinden zich vensters met dubbele ramen in plaats van balkons. Bij enkele woningen nog oude gemetselde tuinmuurtjes en hekposten.
Middenweg	20a-20b	Oorspronkelijk een winkelhuis (slagerij) met woonhuis en bergplaats uit 1923, naar ontwerp van architect J. van de Wateren. Het pand, vormgegeven in traditioneel-zakelijke trant, is markant gesitueerd op de hoek van de Middenweg en de westelijke entree tot het Raadhuisplein. Het neemt hier, mede door de opvallende hoofdvorm en de markante hoekoplossing een beeldbepalende positie in. Het pand heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting haaks op de voorgevel aan de Middenweg. De hoek is afgeschuind en wordt bekroond door een overhoeks geplaatste schoorsteen. Het dak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen, met houtenbakgoot en op het noordelijke schild een niet oorspronkelijke dakkapel. De gevels zijn gemetseld in geelbruine baksteen in halfsteens verband en voorzien van een plint met rollaag en diverse siermetselwerkaccenten boven de gevelopeningen, in de gevelstrook onder de dakgoot en bij de schoorstenen. De aan het Raadhuisplein gelegen zijgevel heeft een uitgemetseld rookkanaal die door de dakvoet is gestoken. De begane grond heeft een winkelpui, waarvan de drie uitgebouwde etalage-erkers (met dicht gezette bovenlichten) tot de oorspronkelijke opzet behoren. In de afgeschuinde hoek is er een veelruits winkeldeur. Op de verdieping zijn er diverse vensters met enkelvoudige en dubbele enkelruits ramen met vernieuwde detaillering. De topgevel aan de straatzijde is voorzien van vlechtingen in rode steen.
Olmenstraat	3 t/m 9, 17 t/m 23	Onderdeel van complex Weteringstraat 1-49
Pijnboomstraat	27 t/m 31, 33 t/m 37	Twee blokjes van 3 middenstandswoningen uit 1938, gebouwd naar ontwerp van Huib Tuninga. De woningen zijn gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl en in opmerkelijke gave staat behouden gebleven. De blokken maken deel uit van een gaaf ensemble middenstandswoningen, die in verschillende kleine projecten in de jaren dertig zijn gerealiseerd aan de Pijnboomstraat, die door zijn brede profiel met middenberm een voornaam karakter heeft. De twee blokken hebben een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de

		voorgevel, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Het dak heeft een overstek, bij voor- en achtergevel op de doorgestoken sporen. Op de nok bakstenen schoorstenen. Op het voorschild van 33-37 drie originele dakkapellen met lessenaarsdaken, leien wangen en dubbele ramen (oorspronkelijk met roedenverdeling) en klauwstukken. Op het voorschild van 27-31 eenvoudige rechthoekige dakkapellen. Op de zijgevels sluiten uitbouwtjes met lessenaarsdaken aan. Hierin bevinden zich portieken voor de ingangen van de hoekwoningen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in kettingverband, plint met rollaag. De voorgevels zijn asymmetrisch ingedeeld en bezitten twee gekoppelde erkers en een enkelvoudige erker met kroonlijst en driedelige vensterpartijen met enkelruits ramen en bovenlichten, deze laatste soms nog met glas-in-lood. Ingangen met houten deuren, in de voorgevel in ondiepe portieken met gemetselde dagkanten, betonnen luifeltje en hierboven een bovenlicht. De nrs. 31 en 33 hebben in de voorgevel nog een klein, bij nr. 33 met gecementeerde omlijsting, die omhoeft in de portiekaanbouw. Op de verdieping bevinden zich in de voorgevel twee brede vensterpartijen met vier enkelruits ramen met bovenlichten met glas-in-lood. Eén van de hoekwoningen heeft in de voorgevel een getoogde gevelopening met dubbele balkondeuren en een ondiep balkon boven de erker. De voortuintjes sluiten af met lage bakstenen muurtjes en hekposten.
Pijnboomstraat	39 t/m 51	Blok van 7 eengezinswoningen uit 1935, naar ontwerp van architect J.C. Dop. De woningen zijn gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl en in redelijk gave staat behouden gebleven. De blokken maken deel uit van een gaaf ensemble middenstandswoningen, die in verschillende kleine projecten in de jaren dertig zijn gerealiseerd aan de Pijnboomstraat, die door zijn brede profiel met middenberm een voornaam karakter heeft. Het grote blok 39-51 valt op door de lengte en de repeterende elementen als dakkapellen, vensterreeksen en erkers. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Het dak heeft een overstek, bij voor- en achtergevel, met bakgoot op klossen. Op het voorschild per woningen een dakkapel met zadeldakvormige steekkap, gedekt met pannen, een houten topgeveltje en dubbele draairamen, waarvan sommige nog met de oorspronkelijke roedenverdeling. Op de woningscheidingen staan gemetselde schoorstenen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband. De voorgevel bezit per woning een driezijdige erker met houten lijst, enkelruits ramen met bovenlichten, veelal gevuld met glas-in-lood. Naast de erker (met uitzondering van de hoekwoning nr. 51) bevindt zich een ingang met houten deur (bij sommige woningen nog authentiek) in een houten omlijsting met luifeltje en bovenlicht. Op de verdieping per woning drie vensters met dubbele draairamen (oorspronkelijk met roedenverdeling) en een enkelruits bovenlichtje met glas-in-lood. De voortuintjes worden afgesloten door de oorspronkelijke gemetselde tuinmuurtjes en hekposten met buishekkens.
Pijnboomstraat	4	Fors, in gave staat bewaard woonhuis uit 1938, mogelijk in samenhang gebouwd met het nabij gelegen complex Soendaplein 7-9 (woonhuis met artspraktijk, polikliniek). Geen verdere gegevens in het gemeentelijke bouwarchief (niet gescand). Het pand is gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl, met invloed van de Delftse School. Het maakt deel uit van een gaaf ensemble middenstandswoningen, die in verschillende kleine projecten in de jaren dertig zijn gerealiseerd aan de Pijnboomstraat, die door zijn brede profiel met middenberm een voornaam karakter heeft. Het

		pand heeft een samengestelde plattegrond, twee bouwlagen (met onderbouw, waarin een inpandige garage), met een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en voorzien van houten goten. Op het voorschild een brede dakkapel met roedenramen. Rechts voor heeft de voorgevel een smal gevel, bekroond door een dakhuis met topgevel en steekkap. Aan de achterzijde een uitbouw met plat dak. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband en voorzien van een plint met rollaag. De topgevels sluiten af met rollagen. Hier en daar eenvoudige siermetselwerkaccenten. Boven enkele gevelopeningen bevinden zich gemetselde korfbogen. Vensters met houten kozijnen en roedenramen. De voorgevel heeft rechts beneden een in het souterrain opgenomen dubbele garagedeur onder een korfboog. Tegen het linker deel van de gevel een erker met roedenramen en een in het gevelvlak geplaatst bovenlicht. Op de rechter zijgevel sluit een tweede garage aan in een rechthoekige aanbouw met zadeldak. Hierin een dubbele garagedeur onder een drievoudige bakstenen rondboog.
Pijnboomstraat	6 t/m 10, 12 t/m 16	Blokjes middenstandswoningen uit 1938 , gebouwd door Spook en Kuiper, naar ontwerp van de laatste, architect A.J. Kuiper. De woningen zijn gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl en in opmerkelijke gave staat behouden gebleven. De blokken maken deel uit van een gaaf ensemble middenstandswoningen, die in verschillende kleine projecten in de jaren dertig zijn gerealiseerd aan de Pijnboomstraat, die door zijn brede profiel met middenberm een voornaam karakter heeft. De twee blokken hebben een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met zadeldakvormige kap aan de voorzijde, met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Het dak heeft een overstek, bij voor- en achtergevel met houten bakgoot. Op het voorschild per woning een brede dakkapel met drie ramen, bij de nrs. 6 en 14 nog met roedenverdeling. Op de zijgevels van de nrs. 10, 12 en 16 sluiten uitbouwtjes met lessenaarsdaken aan. Hierin bevinden zich portieken voor de ingangen van de hoekwoningen. De gevels zijn gemetseld in bruinrode baksteen in Vlaams verband, plint met rollaag in rode steen. De voorgevels zijn min of meer symmetrisch ingedeeld en bezitten twee erkerpartijen over twee bouwlagen, die onder het dakoverstek aansluiten. De erkervensters hebben driedelige vensterpartijen met enkelruits ramen en bovenlichten, deze laatste soms met glas-in-lood. De bakstenen borstwering boven de onderste erkers is bij de schuine kanten voorzien van trapsgewijs inspringend siermetselwerk. De middelste woning heeft alleen op de begane grond een erker, waarvan de afsluitende gootlijst is doorgezet als luifel bij de belendende ingang. Boven de luifel heeft de erker nog een strook bovenlichten. Voorts zijn er in de voorgevel ingangen met meestal nog de originele houten deuren onder luifels en tweedelige bovenlichten met glas-in-lood. Op de verdieping zijn er vensters met dubbele draairamen (soms veranderd in enkelruits vaste ramen), al dan niet met bovenlichten. De portieken tegen de zijgevels hebben een overstek, rustend op een houten stijl, die geplaatst is op een bakstenen voetmuur. De voortuintjes sluiten af met lage bakstenen muurtjes en hekposten.
Pijnboomstraat	18 t/m 22	Blokje van drie middenstandswoningen uit 1938, gebouwd naar ontwerp van architect Huib Tuninga. De woningen zijn gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl en in redelijk gave staat behouden gebleven. Het blok maakt deel uit van een gaaf ensemble middenstandswoningen, die in verschillende kleine projecten in de jaren dertig zijn gerealiseerd aan de Pijnboomstraat, die door zijn brede profiel met middenberm een voornaam karakter heeft. Het

		blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Het dak heeft een overstek, bij voor- en achtergevel met houten bakgoot op klossen. Op het voorschild per woning een dakkapel met twee ramen, bij nr. 20 nog met roedenverdeling. Gemetselde schoorstenen op de nok. De gevels zijn gemetseld in gele baksteen in Vlaams verband, plint met rollaag. De voorgevel heeft bij de nrs. 18 en 20 een rechthoekige erker met enkelruits ramen met bovenlichten, gevuld met glas-in-lood. Nr. 22 bezit hier een in details volledig vernieuwd vensters. Deze woning heeft tegen de linker zijgevel aan erker. Ook deze is vernieuwd. De nrs. 20 en 22 hebben een ingang met houten deur (bij 22 vernieuwd) tussen gemetselde penanten met rode baksteenaccenten, onder een houten, met keramische leien gedekte luifel op houten korbeelstellen. De ingang van nr. 18 bevindt zich in een kleine aanbouw met lessenaarsdak tegen de rechter zijgevel. Op de verdieping bevinden zich in de voorgevel zeer brede vensterpartijen met vier enkelruits ramen en bovenlichten, gevuld met eenvoudig glas-in-lood. Bij nr. 22 is dit venster volledig in kunststof vernieuwd. De voortuintjes sluiten af met lage bakstenen muurtjes, hekposten en bushekken.
Pijnboomstraat	24 t/m 26	Dubbel woonhuis uit 1938-1939, gebouwd naar ontwerp van architect H.W. van Kempen uit Bloemendaal. De woningen zijn gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl en in redelijk gave staat behouden gebleven. Het blok maakt deel uit van een gaaf ensemble middenstandswoningen, die in verschillende kleine projecten in de jaren dertig zijn gerealiseerd aan de Pijnboomstraat, die door zijn brede profiel met middenberm een voornaam karakter heeft. Het blok met twee woningen van ongelijke grootte, heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Het dak heeft een overstek, bij voor- en achtergevel met houten bakgoot op klossen. Op het voorschild drie dakkapellen met pannengedekte lessenaarsdaken, leien wangen en twee ramen, de twee kapellen van nr. 24 nog met roedenverdeling. Gemetselde schoorstenen op de nok. Nr. 24 bezit rechts achter een eenlaags uitbouw met zadeldak, dat deels langs de hoofdbouwmassa is geschoven. Nr. 26 bezit tegen de linker zijgevel een ondiepe rechthoekige aanbouw met zadeldak haaks op de zijgevel. Hierin bevindt zich de ingangspartij. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in klezorverband, plint met rollaag. Nr. 24 heeft in de voorgevel een halfronde erker met balkon met ijzeren balustrade, erkerramen met bovenlichten en op het balkon een 4-ruits balkondeur met nevenlichten met roedenverdeling. Naast de erker een portiek met betonnen luifel en een houten voordeur met glas-in-loodraam. Voorts in de eerste en tweede bouwlaag vensters met 4-ruits roedenramen. De rechter zijgevel heeft onder meer een grote trappenhuisvensterpartij met drie slanke roedenramen. Nr. 26 heeft in de voorgevel een breed getoogd venster met enkelruits ramen met bovenlichten, en een oculusvenster met rollaag rondom. Op de verdieping vensters met enkelruits ramen (zonder roedenverdeling). De uitbouw tegen de linker zijgevel heeft een woonkamervenster en een ingang met houten deur. De topgevel is bekleed met hout. Op de verdieping onder meer een oculusvenster en smalle trappenhuisvensters. Links een uitgemetseld rookkanaal met schoorsteen bovendaks. De voortuintjes sluiten af met lage bakstenen muurtjes en hekposten met ezelsruggen.
Pijnboomstraat	28 t/m 38a	Blok van 6 middenstandswoningen met bergplaatsen en garages, uit 1939, naar ontwerp van architect A.J. Kuiper, in eigen beheer. De

		woningen zijn gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl en in redelijk gave staat behouden gebleven. Het blok maakt deel uit van een gaaf ensemble middenstandswoningen, die in verschillende kleine projecten in de jaren dertig zijn gerealiseerd aan de Pijnboomstraat, die door zijn brede profiel met middenberm een voornaam karakter heeft. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Het dak heeft een overstek, bij voor- en achtergevel met houten bakgoot op klossen. Op het voorschild vijf dakkapellen met platte daken en gemoderniseerde ramen. De meest linker woning (38a) is via een smal éénlaags tussenlid aan dit blok gekoppeld en bezit een geheel afwijkende opzet. De woning steekt ver naar voren, heeft twee bouwlagen en een zadeldak met de nok haaks op de straat. Hiermee vormt deze woning voor het blok, maar vooral ook in het straatbeeld, een belangrijk stedenbouwkundig accent. Het markeert de overgang tussen het brede voorname gedeelte van de Pijnboomstraat, en het veel smallere westelijke deel van de straat. Vanaf het zuidelijke dakschild van nr. 38a rijst een zeer forse bakstenen schoorsteen op. Op de linker zijgevel van 38a sluit een aanbouw met zadeldak aan. Nr. 28 heeft tegen de zijgevel een kleine aanbouw met zadeldak, waarin zich aan de voorzijde een portiek met hoofdingang bevindt. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband, plint met rollaag en rollagen boven de gevelopeningen. De woningen hebben in de voorgevel een driezijdige erker met enkelruits ramen met bovenlichten, veelal gevuld met glas-in-lood. De ingangen hebben houten deuren met luifels en dubbele bovenlichtjes, met glas-in-lood. Nr. 28 heeft in de voorgevel een dubbele tuindeur. Op de verdieping zijn er brede vensters met drie enkelruits ramen met bovenlichten en kleine vensters met dubbele draairamen. De voortuintjes sluiten af met lage bakstenen muurtjes en hekposten en ijzeren hekwerken.
Pijnboomstraat	134	Onderdeel complex Marnixstraat 65-105
Plataanstraat	35 t/m 89	Onderdeel complex Elzenplein
Plataanstraat	93 t/m 95	Onderdeel complex Wilgenstraat 4-54, 58-114
Plataanstraat	99	Onderdeel complex Zaanenlaan 145-151
Plataanstraat	80a, 80 t/m 84	Onderdeel complex Wilgenstraat 4-54, 58-114
Populierstraat	29	Onderdeel complex Zaanenlaan 69-95
Raadhuisplein	2	Woonhuis "Jeanna" uit 1921-1922, gebouwd naar ontwerp van G. Kamminga, tevens de opdrachtgever. Het in redelijk gave staat verkerende huis staat aan de westelijke entree tot het Raadhuisplein en markeert hier de noordoosthoek van het plein. Het pand vormt de pendant van het overigens ingrijpend gewijzigde Raadhuisplein 1-1a. Het is vormgegeven in traditioneel-zakelijke stijl, met invloeden van de Amsterdamse school in de expressieve kapvorm en het siermetselwerk. Het pand heeft een samengestelde plattegrond, anderhalve bouwlaag (de tweede laag is deels in de kap opgenomen) en een hoog opgaand schilddak. Aan de voorzijde sluit op de kap een Vlaamse gevel met afgeknotte topgevel en wolfdak aan. Op het zijschild een aangekapte dakkapel. Het dak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en heeft houten goten en zinken pironen op de nok. Op de zuidwesthoek sluit op het pand een overhoeks geplaatste portaaluitbouw aan, voorzien van een twee tweezijdige schildkapjes met pannen. Aan de zuidzijde is er een driezijdige erker met schilddakje. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in kruisverband en sluiten aan de bovenzijde af met rijke siermetselwerklijsten en boven de gevelopeningen met rollagen. In de gevelopeningen roedenramen. De ingang heeft een luifel op houten stijlen en een houten paneeldeur.

Rijksstraatweg	1	Herenhuis uit 1920, gebouwd in opdracht van L. Büner, naar ontwerp van architect Joseph Herman. Het pand is in het recente verleden geheel gerenoveerd. Het ligt aan de westelijke zijde van de Rijksstraatweg, op de noordelijke hoek met de Schoterbosstraat. Aan de Rijksstraatweg maakt het huis deel uit van een karakteristieke aaneengesloten reeks grote woningen uit de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw. Het pand reageert op de hoekligging via een hoekloggia en een risaliet met overdekte hoofdentree aan de zijde van de Schoterbosstraat. Het pand is vormgegeven in traditioneel-zakelijke trant. Het heeft in hoofdzaak een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een afgeplat omlopend schilddak met rode verbeterde Hollandse pannen, met pironen op de hoeken, houten bakgoten en dakkapellen met roedenramen. Het middendeel van de zuidgevel aan de Schoterbosstraat, in feite de hoofdgevel, risaleert, het dak is hier omgezet. Het risalerende deel kraagt over boven de entreepartij en rust hier op bakstenen kolommen. Aan de voorzijde is er links een driezijdige erker en op de verdieping een grote loggia met hoekpijler. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met rollagen en bakstenen lekdorpels bij de vensters en diverse siermetselwerkaccenten. De vensters hebben houten kozijnen, onderdelen met roedenramen en luiken. De entree heeft een bakstenen borstwering met hoekdammen en sierbollen. De gevel aan de Rijksstraatweg heeft rechts een van het maaiveld opgaand overhoeks geplaatst uitgebouwd rookkanaal.
Rijksstraatweg	3-5	Fors dubbel woonhuis, in 1913 gebouwd in opdracht en naar eigen ontwerp van S. Stam. Het dubbele herenhuys, dat in vrij gave staat bewaard is gebleven, ligt aan de westelijke zijde van de Rijksstraatweg en maakt hier deel uit van een karakteristieke aaneengesloten reeks grote woningen uit de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw. Het object is vormgegeven in traditioneel-zakelijke trant, met veel decoratieve details in de geest van de late Jugendstil. Het dubbele huis heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde tuiles du Nord. Het dak heeft aan de voorzijde een houten bakgoot op gesneden klossen en een viertal houten dakkapellen met vlakke en getoogde tandlijsten en ramen met veelruits bovenlichten. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, op verschillende niveaus verlevendigd met rollagen en siermetselwerkaccenten en wat betreft de tweede bouwlaag wit gepleisterd, met baksteenaccenten boven de gepleisterde lateien en in de balkonbalustrades. Links en rechts zijn er erkers met balkons, met enkelruits ramen en dito bovenlichten met decoratief glas-in-lood. De naast elkaar gelegen ingangen hebben elk een originele paneeldeur met nevenlichten met glas-in-lood, een houten luifel op gesneden consoles en hierboven een ovaal bovenlicht met rollaag rondom en glas-in-lood. Op de verdieping zijn er vensters en dubbele balkondeuren met veelruits bovenlichten. De voortuintjes sluiten af met een decoratief ijzeren hekwerk tussen gemetselde posten.
Rijksstraatweg	7 t/m 15	Groot blok van 5 middenstandswoningen uit de periode rond 1915, vormgegeven in een sobere traditioneel-zakelijke stijl. Het blok is in de hoofdvorm en de gevelindelingen goed behouden gebleven, maar veel details zijn veranderd. Het staat aan de westelijke zijde van de Rijksstraatweg en maakt hier deel uit van een karakteristieke aaneengesloten reeks grote woningen uit de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde is voorzien van een lessenaarsdak. De hoektraveeën eindigen met een stenen dakhuis met veelhoekige bekroningen, met steekkap naar het dakschild. De dakschilden zijn gedekt met rode tuiles du Nord. Op

		het voorschild bevinden zich dakkapellen van verschillende grootte, die in detaillering volledig zijn vernieuwd. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen boven de gevelopeningen, siermetselwerkaccenten onder de vensters op de verdieping en een fries van siermetselwerk onder de gootlijst. De topgevels hebben vlechtingen. De woningen 9-13 hebben een driezijdige erker met bakstenen plint en daarboven een balkon, met bakstenen balustrade (9-11) of ijzeren hekwerk (13). De erker van nr. 7 is tweezijdig en heeft een balkon met getrapt naar het midden toe aflopende gemetselde balustrade en ijzeren hekwerk, Op het balkon een dubbele balkondeur met nevenlichten. Nr. 15 heeft een rechthoekige erker over twee bouwlagen. De erkervensters hebben enkelruits ramen met bovenlichten. De ingangen hebben houten deuren onder luifels op geprofileerde gemetselde en houten consoles (bij nr. 15 gemoderniseerd). Boven de luifel bevinden zich bovenlichten. De tweede bouwlaag bevat naast de balkondeuren ook nog vensters met deels gewijzigde ramen.
Rijksstraatweg	17	In 1918 met een verdieping verhoogd iets ouder huis (uit circa 1910). De verbouwing is uitgevoerd door architect J. Bors. Het pand is vormgegeven in traditionele stijl, met kenmerken van de overgangsarchitectuur. Het is vooral in hoofdvorm goed behouden gebleven, de detaillering is deels gewijzigd. Het staat aan de westelijke zijde van de Rijksstraatweg en maakt hier deel uit van een karakteristieke aaneengesloten reeks grote woningen uit de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw. De plattegrond is rechthoekig, er zijn drie bouwlagen en een zadeldak met de nok haaks op de voorgevel, waar zich ook een klein wolfeind bevindt. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord, met piron op de nok voor, en een overstek met houten lijsten op kleine gesneden klossen. De voorgevel is gemetseld in bruinrode baksteen in kruisverband, met kleine siermetselwerkaccenten in gele en rode verblendsteen in de topgevel. Het rechter deel van de gevel heeft een opmerkelijke vijfzijdige erker over twee bouwlagen. De onderste brede erker heeft een kozijn met vernieuwde dubbeldeuren en smalle ramen met bovenlichten, met daarboven een kroonlijst en een schilddak met licht gezwenkte schilden, die de onderbouw vormt van het erkerkozijn bij de tweede bouwlaag. Dit heeft ramen met bovenlichten met originele roedenverdeling. Link in de voorgevel een ingang met originele paneeldeur tussen neven- en bovenlichten met eenvoudig glas-in-lood. In de tweede bouwlaag hierboven bevindt zich een licht uitgebouwd erkerkozijn met drie enkelruits ramen met originele veelruits bovenlichtjes. In de bovenste verdieping zijn er twee vensters met originele lekdorpels, kunststenen lateien en verblendstenen rollagen. De ramen zijn geheel vernieuwd.
Rijkstraatweg	19 t/m 21, 19a, 19b, 21a, 21b	Fors winkel-woonhuis, gebouwd in 1923 naar ontwerp van architect H. Lamberts, tegenwoordig deels als apotheek in gebruik. Het pand is vormgegeven in zakelijke trant, met invloed van de Amsterdamse school in de expressieve kap en de detaillering van vensters en bloembakken. In hoofdvorm is het goed behouden gebleven, de detaillering is deels vernieuwd en ook de grijze verflaag op de gevels is niet oorspronkelijk. Het staat aan de westelijke zijde van de Rijksstraatweg, op de hoek met het Raadhuisplein en maakt hier deel uit van een karakteristieke aaneengesloten reeks grote woningen uit de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw. Het gebouw heeft een complexe plattegrond vanwege de verschillende in- en uitspringende geveldelen, twee bouwlagen en een samengesteld schilddak met diverse steekappen en insnijdingen. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord en bezit forse houten overstekken met bakgoten. Bij de topgevels ontbreken

		de overstekken. Aan de voorzijde en rechter zijde bevinden zich topgevelrisalieten met steekkappen. In de inspringende hoek rechts is een slank torenachtig bouwdeel geplaatst, dat met vierkante tegels is bekleed en tevens door siermetselwerkstroken wordt geflankeerd. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen boven de gevelopeningen en langs de topgevelwanden. De begane grond heeft vensterpartijen, geflankeerd door in expressieve vormen gemetselde muurdammen. De pui van de apotheek is gemoderniseerd. Op de verdieping zijn er vensters met houten kozijnen en originele bloembakken op klossen. De topgevelrisaliet aan het Raadhuisplein heeft beneden een ingangspartij met portiek en luifel en op de verdieping een reeks van vier driehoekige, met de punt naar beneden gerichte vensters met roedenramen en siermetselwerkdetails. Ook in de topgevel is siermetselwerk aangebracht. Deze gevel wordt rechts geflankeerd door een hoge bakstenen schoorsteen.
Rijksstraatweg	23 t/m 37	Blok van oorspronkelijk acht forse geschakelde woonhuizen, in 1919 gebouwd naar ontwerp van J. Alta, die tevens als architect optrad. Het blok is vormgegeven in traditioneel-zakelijke trant, met invloed van de Amsterdamse school in het rijke siermetselwerk. In hoofdvorm is het goed behouden gebleven, de detaillering is deels vernieuwd. In nr. 23 is een restaurant gerealiseerd. Het blok staat aan de westelijke zijde van de Rijksstraatweg, op de hoek met het Raadhuisplein en maakt hier deel uit van een karakteristieke aaneengesloten reeks grote woningen uit de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw. Het blok is min of meer symmetrisch opgezet en bestaat uit drie bouwdelen met twee bouwlagen en afgeplatte schilddaken. Het middenblok van drie woningen met schilddak wordt geflankeerd door de zeer licht uitspringende topgevelrisalieten van de beide flankerende woningen. Nr. 23 bezit ook aan de zijde van het Raadhuisplein een topgevelrisaliet met steekkap. De hoge schilddaken en de topgevels verlenen het complex een karakteristiek silhouet. De daken zijn gedekt met rode tuiles du Nord, met gevelpannen bij de topgevels en (deels vernieuwde) houten bakgoten. Op het voorschild zijn er kleine dakkapellen met marakten hoge schildkappen, deels nog met roedenramen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met gemetseld plint met rollaag, rollagen onder en boven de gevelopeningen en siermetselwerk in de borstweringen van de erkers en bovenlangs de gevels. De topgevels hebben vlechtingen. De voorgevel wordt gemarkeerd door erkers over twee bouwlagen, afsluitend met zinken schilddakjes en voorzien van ramen met bovenlichten met glas-in-lood. De topgevelrisalieten hebben evenwel een erker met daarboven een balkon, bij 33 nog met de oorspronkelijke houten balustrade. De ingangen hebben houten deur, waarvan sommige nog origineel, onder houten luifels en driedelige bovenlichten met glas-in-lood. Bij nr. 23 is de erker beneden vervangen door een uitkragend vensterkozijn, met links daarvan een brede entree met segmentboog en kunststenen sierblokken in de dagkanten, uit het midden van de 20^{ste} eeuw.
Rijksstraatweg	41-41a	Voormalige villa uit circa 1915-1920, waarvan de ontwerper vooralsnog niet bekend is. Het pand is in het recente verleden geheel gerenoveerd. Het ligt aan de westelijke zijde van de Rijksstraatweg, op de zuidelijke hoek met de Zaanenlaan. Aan de Rijksstraatweg maakt het huis deel uit van een karakteristieke, deels aaneengesloten reeks grote woningen uit de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw. Het pand reageert op de hoekligging via een bijna driekwartronde hoektoren, die een bepalende rol speelt in het straatbeeld. Het pand is vormgegeven in traditioneel-zakelijke trant. Het heeft een samengestelde plattegrond, twee bouwlagen en een

		fors tentdak met overstekken, een leiddekking en een piron op de nok. Het risalerende bouwdeel links aan de Rijkstraatweg heeft anderhalve bouwlaag en een door de dakvoet gestoken topgevel met steekkap naar het hoofddak. Het rechter deel van deze gevel loopt richting straathoek door in de gevel van een ronde hoektoren met eigen tentdak met piron en houten goten. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverbandverband (de hoektoren in koppenverband), met een lage plint met rollaag, siermetselwerkdetails langs de gootlijsten en gemetselde segment- en rondbogen boven de lateibalken van de vensters op de verdieping. De vensters op de begane grond hebben tot het maaiveld doorgezette puiën met blinden panelen, enkelruits ramen en bovenlichten. Ook de vensters op de verdieping hebben benedenramen met veelruits bovenlichten. Deze vensters hebben bakstenen lekdorpels. De gevel aan de Zaanenlaan heft rechts een entree met dubbele deur tussen nevenlichten, met links hiervan een in siermetselwerk uitgevoerd halfronde muurdam. Aan de Zaanenlaan sluit via een vernieuwd tussenlid enkellaag bakstenen bouwdeel aan met zadeldak, voorzien van vernieuwde vensters met roedenramen en een kleine erker met schilddak, eveneens met roedenramen. .
Schoterveenpolder	1a	Kleine woning bij molen De Delft, markant gesitueerd in het restant van de Schoterveenpolder. Het huis, vermoedelijk uit de periode rond 1885, is in hoofdvorm intact gebleven, maar in detaillering vernieuwd, weliswaar in historiserende trant. Het pand heeft één bouwlaag en een zadeldak met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Bij de zijgevels heeft het dak flinke overstekken met klossen en windveren. Op de nok een bakstenen schoorsteen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met boven de gevelopeningen strekken met gepleisterde geboorte- en sluitstenen. In de gevels diverse ijzeren muurankers. De vensters hebben houten roedenramen. Aan de achterzijde is er een eenvoudige houten aanbouw.
Schoterveenstraat	47	Onderdeel blok Marnixstraat 1-9
Schoterveenstraat	40	Onderdeel blok Marnixstraat 11-15
Schoterweg	83	Restant van de prestedelijke bebouwing langs de Schoterweg, thans gelegen op de hoek met de Pijnboomstraat. Het betreft een gebouw dat in oorsprong dateert uit 1861 en mogelijk als horecagelegenheid in gebruik is geweest. In 1951 hersteld / gerestaureerd door architect Bert Schultheiss in opdracht van de Stichting Jeugdhuis van de Ned. Hervormde gemeente Schoten. Bij die gelegenheid is het pand uitgebreid. Het historische gedeelte is een éénlaags rechthoekig gebouw met een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met rode opnieuw verbeterde Hollandse pannen en voorzien van smalle groten op klossen. Boven de zijtopgevel aan de Pijnboomstraat een bakstenen schoorsteen. Op het voorschild kleine dakkapellen met roedenramen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van een laag gemetseld plint. De voorgevel sluit aan de bovenzijde af met een eenvoudige architraaflijst en een gepleisterd fries. De vensters hebben anderhalfsteens strekken en houten kozijnen met vernieuwde veelruits ramen. Het oorspronkelijke deel van de voorgevel is symmetrisch ingedeeld en heeft vijf vensterassen. De middelste bevat de ingang met klassieke houten omlijsting en een vernieuwde veelruits deur met bovenlicht. De uitbreiding links heeft een vergelijkbare detaillering van de voorgevels. Aan de achterzijde bevindt zich een recente uitbreiding.
Sinneveltstraat	3 en 3rd	Onderdeel van complex Voorduinstraat 1-67, 2-54
Sinneveltstraat	2 t/m 4	Onderdeel van complex Stuyvesantstraat 75 t/m 89, 75rd t/m 89rd, 91-97, 91rd-97rd, 76-82, 78rd t/m 82rd

Sparenbergstraat	39	Onderdeel complex Jan Haringstraat 57-87
Sparrenstraat	21	Onderdeel complex Marnixstraat 33-43.
Stuyvesantplein	1, 1rd, 1zw t/m 12, 12rd	Onderdeel complex Duinoordstraat 61-89.
Stuyvesantplein	15 t/m 27, 15rd t/m 26rd	Complex, ook Altenastraat 1rd. Complex van beneden- en bovenwoningen uit 1931, gebouwd door J.C. Dop, die tevens als architect optrad. Het complex, vormgegeven in zakelijke trant, vormt de volledige noordelijke gevelwand van het Stuyvesantplein en is in vrij gave staat behouden gebleven. De zijgevels van het blok grenzen aan de Sinneveltstraat en de Altenastraat, waar zich de ingang van één van de bovenwoningen bevindt. Het maakt in deze omgeving deel uit van een veelheid aan grote en kleine blokken blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Dit blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorgaand zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Het dak is voorzien van houten overstekken met bakgoten en gemetselde schoorstenen op de woningscheidingen. Op het voorschild brede dakkapellen met houten bakgoten. De gevels zijn gemetseld in helrode baksteen in halfsteensverband, met een in grijze steen gemetselde plint met rollaag. Onder het dakoverstek en aan weerszijden van de ingangen bevinden zich siermetselwerkaccenten. Op de begane grond zijn er rondboog portieken, waarin zich vier ingangen naar de beneden- en bovenwoningen bevinden, veelal met de originele paneeldeuren met dekstukken en bovenlichten. Aan weerszijden van de portieken kleine halvensters. Verder wordt de voorgevel gemarkeerd door zich over twee bouwlagen uitstrekkende erkerpartijen, die aan de bovenzijde onder het dakoverstek aansluiten. In de houten erkers enkelruits ramen met bovenlichten, oorspronkelijk met roedenverdeling en glas-in-lood. De detaillering is deels gewijzigd. Op de verdieping zijn er verder boven de portieken telkens vier kleine vensters met enkelruits ramen. De beneden- en bovenwoning op de hoek met de Altenastraat heeft geen portiek, maar in de gevel aan het plein en aan de Altenastraat een ingang met paneel deur en een venster met enkelruits raampje, onder een omhoekende houten luifel, veelal nog met het originele glas-in-lood.
Stuyvesantplein	28 t/m 31	Complex; ook Duinoordstraat 84-90, Stuyvesantstraat 65, 65r, 67. Het complex bestaat uit 5 (voormalige) winkels met bovenwoningen uit 1933, naar ontwerp van architect J.C. Dop. Het sluit aan op de markante bouwblokken van de Duinoordstraat, maar heeft vooral door zijn naar voren geschoven positie en hoge volume een belangrijke accentfunctie aan het Stuyvesantplein. Het blok heeft een samengestelde plattegrond, twee tot drie bouwlagen en een complex opgezet dak met diverse aankappingen en steekappen. Het winkelhaakvormige drielaags gedeelte heeft een schilddak met inspringende hoeken boven de afgeschuinde hoekgevels van het gebouw. Het dak is gedekt met gesmoorde romaanse pannen en heeft houten overstekken en bakgoten en diverse oorspronkelijke dakkapellen met houten bakgoten en roedenramen. Diverse gemetselde schoorstenen. De gevels zijn gemetseld in orangerode baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen. De beganegrond wordt ingenomen door een reeks winkelpuien, die nog gedeeltelijk in de oorspronkelijke staat verkeren. De puien zijn deels bekleed met natuursteen, deels betegeld. De grote etalagepuien hebben reeksen bovenlichten, gevuld met glas-in-lood. In de bovenverdiepingen

		zijn er vensters van verschillende formanten, met ramen met bovenlichten. De smalle afgeschuinde hoekgevels van het middenblok hebben in de tweede en de derde bouwlaag kleine balkons met ijzeren balustrade en enkelruits balkondeuren met bovenlichten,
Stuyvesantstraat	75 t/m 89, 75rd t/m 89rd, 91-97, 91rd-97rd, 76-82, 78rd t/m 82rd	Complex, ook Sinneveltstraat 2-4. Drie blokken met oorspronkelijk 5 winkelwoningen, 11 beneden- en 17 bovenwoningen, gebouwd in 1933 door H. Heidstra, die tevens als architect optrad. Het complex is vormgegeven in zakelijke trant. De blokken met de oneven nummers vormen de zuidelijke gevelwand van het meest westelijke deel van de Stuyvesantstraat en is in vrij gave staat behouden gebleven. De twee blokken flankeren de entree tot de Veenbergstraat. Het blok met de een nummers maakt deel uit van de noordelijke gevelwand en grenst in het oosten aan het Stuyvesantplein. Het complex maakt in deze omgeving deel uit van een veelheid aan grote en kleine blokken blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. De blokken (van ongelijke grootte) hebben een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorgaand zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met rode romaanse en verbeterde Hollandse pannen. Het dak is voorzien van houten overstekken met bakgoten. Op het voorschild brede dakkapellen met houten bakgoten. De hoektraveeën, met daarin telkens een (voormalige) winkel met bovenwoning, risaleren en hebben aan de voor- en achterzijde een hoge topgevel met haaks zadeldak, met grote gemetselde schoorstenen op het zijschild. Nr. 76 heeft tegen de zijgevel nogmaals een lage risaliet met topgevel en ondiepe steekkap. Deze topgevelrisalieten vormen markante accenten in het straatbeeld. Ze markeren tevens de nauwe poortvormige entree tot de Veenbergstraat. De gevels zijn gemetseld in bruinrode baksteen in halfsteensverband. De ingangen naar de woningen zijn per twee gekoppeld onder een eenvoudige houten luifel. De enkelruits paneeldeuren zijn merendeels oorspronkelijk. Verder wordt de voorgevel gemarkeerd door zich over twee bouwlagen uitstrekkende erkerpartijen, die aan de bovenzijde onder het dakoverstek aansluiten. In de houten erkers enkelruits ramen met bovenlichten, oorspronkelijk met roedenverdeling en glas-in-lood. De detaillering is deels gewijzigd. Op de verdieping zijn er verder boven de ingangen telkens twee vensters met draairamen, oorspronkelijk met roedenverdeling. In de topgevelrisalieten bevinden zich geheel of gedeeltelijk bewaarde, maar wel goed herkenbaar gebleven winkelpuizen met doorgaande luifels, grote etalagevensters, enkelruits deuren en boven de luifel geplaatste bovenlichten. De winkelpuizen op de hoek van de Veenbergstraat en het Stuyvesantplein hoeken in deze straten om. Aan de Sinneveltstraat sluit een éénlaags bouwdeel met flauw hellend zadeldak en aan de straatzijde twee dubbele garagedeuren onder rondbogen aan.
Stuyvesantstraat	84 t/m 118	Groot blok beneden- en bovenwoningen uit 1933, gebouwd naar ontwerp van J.C. Dop, die tevens als ontwikkelaar optrad. Het complex, vormgegeven in zakelijke trant, vormt een deel van de noordelijke gevelwand van het meest westelijke deel van de Stuyvesantstraat en sluit in het oosten aan op de nrs. 76-82, die tot een ander project behoren. Het is in redelijk gave staat behouden gebleven. Het complex maakt in deze omgeving deel uit van een veelheid aan grote en kleine blokken blokken geschakelde middenstandswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten

		en onderscheiden zich in de detaillering. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorgaand zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Het dak is voorzien van houten overstekken met bakgoten. Op het voorschild brede dakkapellen met houten bakgoten. De linker hoektravee risaleert en heeft aan de voor- en achterzijde een hoge topgevel met haaks zadeldak. Dit bouwdeel is de pendant van een vergelijkbare hoekoplossing van Stuyvesantstraat 76. Deze topgevelrisalieten vormen markante accenten in het straatbeeld. De gevels zijn gemetseld in bruinrode baksteen in halfsteensverband, met rollagen boven de gevelopeningen. De ingangen naar de woningen zijn per twee gekoppeld en schuin geplaatst in een ondiep portiek of enkelvoudig. De deuren, met panelen, raamstroken en dekstukken zijn merendeels oorspronkelijk. Verder wordt de voorgevel gemarkeerd door zich over twee bouwlagen uitstreckende erkerpartijen, die aan de bovenzijde onder het dakoverstek aansluiten. In de houten erkers enkelruits ramen met bovenlichten, oorspronkelijk met glas-in-lood. De detaillering is deels gewijzigd. Op de verdieping zijn er verder boven de ingangen telkens vensters met schuiframen en bovenlichten, oorspronkelijk met glas-in-lood. In de topgevelrisalieten bevindt zich centraal een venster tussen twee ingangen.
Van Dortstraat	4 t/m 90, 16rd, 18rd, 80rd	Groot complex eengezinswoningen en enkele beneden- en bovenwoningen uit 1932-1933, in fasen gebouwd naar ontwerp van Huib Tuninga, in opdracht van de NV Bouw- en Exploitatiemaatschappij Hogerveka. Het complex werd gerealiseerd ten noorden van het woningbouwcomplex Huis ter Cleeff, dat in 1921 werd gerealiseerd naar ontwerp van Van Loghem. De Van Dortstraat vormt met de bebouwing daarin een soort van <i>crescent</i> binnen het bouwblok van Van Loghem. Het complex grenst aan de noordzijde aan het groengebied van de Schoterveenpolder. Het bestaat uit twee winkelhaakvormige blokken, gescheiden door de Ter Cleeffstraat. De doorgang wordt als een poort geflankeerd door verbijzonderde hoekwoningen. Het complex is in goede staat behouden gebleven. Het is vormgegeven in zakelijke trant. De woningblokken hebben twee bouwlagen en doorgaande zadeldaken met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met rode opnieuw verbeterde Hollandse pannen. De daken hebben een overstek met houten bakgoten, gemetselde schoorstenen op de woningscheidingen en op het voorschild per woning een dakkapel met plat dak en twee ramen met roedenverdeling. De eindwoningen hebben een complexere opzet met tegen de zijgevels éénlaags risalieten met hoge topgevels en steekkapen, die op haaks op de voorgevel gerichte zadeldaken aansluiten. De gevels zijn gemetseld in gele baksteen in kettingverband, met een plint met rollaag. Langs de eerste bouwlaag loopt een uitstekende betonnen band, die tevens dienst doet als latei van de portieken en kalf van de brede vensters. Deze vensters hebben drie grote enkelruits ramen en boven het kalf smalle driedelige bovenlichten met ijzeren ramen en glas-in-lood. In de portieken diep liggende kozijnen met de oorspronkelijke houten voordeuren. Op de verdieping heeft iedere woning een brede vensterpartij met vier 6-ruits draairamen, die hier en daar echter vervangen zijn door enkelruits ramen. De eindwoningen hebben een afwijkende gevelindeling. Boven in de topgevels vensters met roedenramen, Voortuintjes met hagen en soms nog bakstenen muurtjes en hekposten. Bij de hoekwoningen aansluitende tuinmuren en garages met zadeldaken.
Veenbergplein	4 t/m 27, 7rd, 10rd, 11rd, 15rd, 16rd, 28-	Complex eengezinswoningen, beneden- en bovenwoningen aan plein en straat; ook: Veenbergstraat 1-19, 2-18. Complex uit 1933,

	40, 31rd, 37rd	in verschillende fasen gebouwd naar ontwerp van Huib Tuninga, deels in opdracht van de NV Bouw- en Exploitatiemaatschappij Hogerveka. De woningen Veenbergplein 28-40 zijn in opdracht van de NV Vliet zorg (D. Zonneveld directeur) gebouwd. Het complex omvat de vierzijdig omlopende pleinbebouwing van het Veenbergplein en de beide gevelwanden van de Veenbergstraat, die de noordelijke toegang vormt tot het plein, inclusief de poortvormige vernauwing op de overgang tussen straat en plein. Het complex maakt in deze omgeving deel uit van een veelheid aan grote en kleine blokken blokken geschakelde middenstands- en arbeiderswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Het complex bestaat uit blokken geschakelde woningen, van twee bouwlagen met zadeldaken met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Bij de vernauwing tussen plein en straat bevinden zich woningen met op de straat gerichte topgevelrisalieten. Ook de in de gevelwand opgenomen nrs. 27-28 en 40 risaleren en hebben een topgevel met steekkap. De daken hebben houten bakgoten en op het voorschild dakkapellen met platte daken. Bakstenen schoorstenen op de woningscheidingen. De gevels zijn gemetseld in bruinrode baksteen in halfsteens verband, uitgezonderd de nrs. 28-40, die in kettingverband zijn gemetseld. Uitgezonderd de nrs. 28-40 hebben bijna alle woningen in de eerste bouwlaag een driezijdige erker met plat dak, enkelruits ramen met smalle bovenlichten, veelal gevuld met glas-in-lood. Hiernaast een ingang met authentieke rondboogdeur met smalle nevenlichten onder een brede gemetselde rondboog. De woningen in de Veenbergstraat hebben rechthoekige deuren met luifels en bovenlichten. Op de verdieping zijn er vensters met vaste en draairamen, waarvan sommige nog met de originele roedenverdeling. Bij de nrs. 28-40 loopt langs de eerste bouwlaag een uitstekende betonnen band, die tevens dienst doet als latei van de portieken en kalf van de brede vensters. Deze vensters hebben drie grote enkelruits ramen en boven het kalf smalle driedelige bovenlichten, soms met glas-in-lood. In de portieken diep liggende kozijnen met de oorspronkelijke 8-ruits houten voordeuren.
Veenbergstraat	1 t/m 19, 2 t/m 18	Onderdeel van complex Veenbergplein 4-40
Voorduinstraat	1 t/m 23, 27 t/m 67, 27rd, 47rd, 49rd, 2-54	Complex; ook Acaciastraat 115, Altenastraat 3, 3rd en Sinneveltstraat 3 en 3rd. Complex eengezinswoningen en enkele beneden- en bovenwoningen, in 1931-1933 gebouwd naar ontwerp van Huib Tuninga in opdracht van G. de Boer. Het complex bestaat uit een drietal grote blokken aan weerszijden van de Voorduinstraat, die in twee bouwprojecten tot stand zijn gekomen. Binnen de bouwblokken bevinden zich enkele karakteristieke stedenbouwkundige oplossingen zoals de spring in het noordelijk blok ter hoogte van de aansluiting van de Sinneveltstraat en de binnenhoekoplossing met bovenwoningen in het haakvormige deel van de Voorduinstraat. Het complex maakt in deze omgeving deel uit van een veelheid aan grote en kleine blokken blokken geschakelde middenstands- en arbeiderswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Het is in vrij gave staat behouden gebleven en slechts in enkele details gewijzigd. De blokken hebben een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De hoekwoningen hebben een iets hogere kap. De daken zijn gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en bezitten een houten overstek met bakgoot en kleine afzonderlijke dakkapellen, deels met roedenramen. Bakstenen

		schoorstenen op de woningscheidingen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met plint met rollaag en rollagen boven de gevelopeningen. Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker met enkelruits ramen en bovenlichten, deels nog met glas-in-lood. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met rechthoekige deur (veelal nog de originele paneeldeur), met luifel en smal bovenlichtje, ook vaak nog met glas-in-lood. Op de verdieping reeksen gelijkvormige vensters met vast kalf, dubbele draairamen en bovenlichten met glas-in-lood. Diverse ramen vernieuwd. Bij de hoekwoningen (beneden- en bovenwoningen) bevinden zich erkers over twee bouwlagen.
Weteringstraat	1 t/m 49, 4-50	Complex; ook Olmenstraat 3-9, 17-23. Complex van 32 eengezinswoningen uit 1931, gebouwd in opdracht van de NV Bouw- en Exploitatiemaatschappij Hogerveka (nrs. 1-49, Olmenstraat 1-9), deels in opdracht van J.W. Lassing (nrs. 4-50), naar ontwerp van Huib Tuninga, in zakelijke trant. De lange blokken staan aan de noord- en zuidzijde van de Weteringstraat en de westzijde van de Olmenstraat. Het complex is in twee fasen gerealiseerd, met lichte verschillen in de detaillering. Het complex maakt in deze omgeving deel uit van een veelheid aan grote en kleine blokken blokken geschakelde middenstands- en arbeiderswoningen, die in verschillende kleine bouwprojecten tot stand zijn gekomen. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Het is in redelijk gave staat behouden gebleven en slechts in enkele details gewijzigd. De blokken hebben een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De daken zijn gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en bezitten een houten overstek met bakgoot en kleine afzonderlijke dakkapellen, deels met roedenramen. Bakstenen schoorstenen per twee woningen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in staand verband (even zijde) of Vlaams verband (oneven zijde). Iedere woning heeft op de begane grond een driezijdige erker, aan de oneven zijde met een balkon met bakstenen balustrade, aan de even zijde met een plat dak. Naast de erker heeft iedere woning een ingang met rechthoekige deur (veelal nog de originele paneeldeur), met luifel en smal bovenlichtje of met een nevenlicht en luifel. Op de verdieping reeksen vensters met draai- en vaste ramen, deels met roedenverdeling. Op de balkons balkondeuren met zijramen. Bij enkele woningen nog lage bakstenen tuinmuurtjes en hekposten.
Wilgenstraat	61, 65 t/m 77	Onderdeel complex Elzenplein
Wilgenstraat	4 t/m 54, 58 t/m 114	Complex; ook Plataanstraat 93-95, 80a, 80-84. Complex arbeiderswoningen uit 1929, gebouwd in opdracht van de Coöperatieve Woningbouwvereniging "Volkshuisvesting", naar ontwerp van architectenbureau Gulden en Geldmaker uit Amsterdam. Het complex bestrijkt de gehele noordkant van de Wilgenstraat en beide gevelwanden van het noordelijke stukje van de Plataanstraat. Aan de Wilgenstraat gaat het om twee langgerekte blokken, die ter hoogte van de huisnrs. 38-40 en 86-88 in rooilijn verspringen en zo markante accenten vormen in het straatprofiel. Op de oostelijke hoek Wilgenstraat-Plataanstraat bevindt zich een naar voren geschoven voormalig winkelhuis van twee bouwlagen met kap, die door de bijzondere positie en de hoogte een belangrijk accent vormt aan de entree van de Wilgenstraat ("poort"). Het complex is vormgegeven in een traditioneel-zakelijke stijl. Het is vooral wat betreft de hoofd- en kapvormen in gave staat behouden gebleven. De detaillering is vernieuwd. De blokken hebben twee bouwlagen, maar dat is aan de openbare weg niet zichtbaar doordat hier boven de eerste bouwlaag kappen zijn aangebracht. De

		afwisseling in kapvormen (per één of meer woningen) is opmerkelijk: zadeldaken haaks op de straat, zadeldaken evenwijdig aan de straat en hoger aangezette schilddaken, met de nok evenwijdig aan de straat. Deze schilddaken bekronen bouw delen met ook aan de straatzijde een zichtbaar tweede bouwlaag. De daken zijn gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en bezitten vernieuwde bakgoten. Bij een enkele woning is de originele geprofileerde goot behouden. Op de voorschilden eenvoudige vernieuwde dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in halfsteens verband, met rollagen onder en boven de vensters. In de topgevels eenvoudige siermetselwerkaccenten. De woningen hebben gekoppelde ingangen met vernieuwde deuren onder vernieuwde luifels en per woning een woonkamervenster met gemoderniseerd raam. Een enkele woning heeft een houten erker op gemetselde plint tegen de voorgevel. De kleine voortuinen sluiten aan de straatzijde af met gemetselde muurtjes.
Wilgenstraat	118	Onderdeel complex Delftlaan 181-197
Zaanenlaan	1 t/m 3, 5 t/m 7 en 9 t/m 11	Drie dubbele landhuizen, in 1921 gebouwd naar ontwerp van Louis Puijman, de nrs. 5-11 in opdracht van G. Kamminga. Redelijk gaaf bewaard gebleven ensemble van drie twee-onder-een-kap villa's aan de zuidzijde van de Zaanenlaan. Vormen een pendant van de twee-onder-eenkapwoningen aan de noordzijde van de straat. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied nog tot de gemeente Schoten. In de zone rond de Rijksstraatweg werd in kleine delen gebouwd als overloop van Haarlem. De villa's zijn symmetrisch opgezet in een sobere, traditioneel-zakelijke trant met prominent aanwezige kapvormen en eenvoudige siermetselwerkdetails, typerend voor de 1920er jaren. De panden hebben een samengestelde plattegrond, bestaande uit een rechthoekig middenblok van twee bouwlagen met een tentdak, en lagere zijvleugels (één bouwlaag), met schilddak, dat is aangekapt aan het hoofddak. Erkers met balkons aan de voorzijde. De daken zijn gedekt met rode verbeterde (1-3) en rode tuiles du Nord, en hebben overstekken met houten goten. Diverse moderne dakramen. Nr. 5-7 heeft op het voorschild kleine driehoekige dakkapelletjes. Bakstenen schoorstenen op de nok. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in kruisverband, voorzien van een plint met rollaag, rollagen boven de gevelopeningen en eenvoudige siermetselwerkdetails op de balkonbalustrades. Nr. 1-3 bezit in het middendeel driezijdige erkers met balkons, enkelruits erkerramen met bovenlichten en op het balkon dubbele balkondeuren met nevenlichten. In de zijvleugels bevinden zich ingangen met paneeldeuren en een smal venstertje. Bij nr. 7 is de oorspronkelijke erker met balkon vervangen door een nieuwe rechthoekige erker en ook bij 9-11 zijn de erkers gewijzigd. Voor- en zijtuinjes, zonder historische hekwerken.
Zaanenlaan	13 t/m 15	Onderdeel van vrij gaaf bewaard gebleven ensemble van in totaal acht zeven twee-onder-een-kap villa's aan de noord- en zuidzijde van de Zaanenlaan. Het ensemble is grotendeels gebouwd in 1923 voor de particuliere opdrachtgever J.P. Kok, naar ontwerp van architect H. Lamberts (?). Nr. 13-15, aan de zuidzijde van de Zaanenlaan, is het enige binnen het bestemmingsplangebied Bomenbuurt. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied nog tot de gemeente Schoten. In de zone rond de Rijksstraatweg werd in kleine delen gebouwd als overloop van Haarlem. De dubbele villa is symmetrisch opgezet in plastische vormen, die met het rijke baksteengebruik vrij typisch zijn voor de 1920er jaren. Het pand heeft een min of meer rechthoekige plattegrond en bevatten een begane grond onder een groot mansarde-tentdak waarin een verdieping en een zolder zijn

		ondergebracht. In de zijgevels zijn kleine doorstekende topgevels met steekkappen te vinden, en in de voorgevel is er een breed risalerend deel met een brede topgevel met steekkap. Deze wordt bij nr. 13 nog geflankeerd door de oorspronkelijke bakstenen schoorsteen. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord en heeft houten overstekken op klossen. De gevels zijn opgetrokken in roodbruine baksteen in Vlaams verband en voorzien van diverse decoratieve details in het metselwerk. Midden voor twee erkers. De ramen zijn veelal gewijzigd. Nr. 13 heeft nog de oorspronkelijke houten voordeur. Voor- en zijtuinjes, met hagen.
Zaanenlaan	17 t/m 21	Drie geschakelde woningen uit 1923, naar ontwerp van architect H. Lamberts van Bouwbureau J.P. Kok. Het blokje staat aan de zuidzijde van de Zaanenlaan, op de oostelijke hoek met de Middenweg en maakt hier deel uit van een lange reeks geschakelde kleine villa's en middenstandswoningen, die in de jaren twintig en dertig in verschillende kleine bouwprojecten werden gerealiseerd. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied nog tot de gemeente Schoten. Zaanenlaan 17-21 is in redelijk gave staat behouden gebleven en onderging voornamelijk in de detaillering enige wijzigingen. De hoofdvorm is intact. Het blok is vormgegeven in een sobere zakelijke stijl met traditionele elementen en veel siermetseldetails. Het heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak met de nok evenwijdig aan de straat en steekkappen naar de grote topgevels aan de voorzijde. Het dak is gedekt met gesmoorde tuiles de Nord en heeft overstekken met eenvoudige houten bakgoten. Bakstenen schoorstenen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met gemetselde plint en rollagen boven de gevelopeningen. Sobere siermetselwerkaccenten in de topgevels. Ingangen met zijlichten en bij de nrs. 17 en 19 nog de originele houten deuren onder luifels. Voorts eenvoudige vensters met houten kozijnen en ramen, die oorspronkelijk van roedenverdeling waren voorzien. De hoek rechts voor is voorzien van een markant rond gemetseld accent. De vensters op de verdieping hebben houten bloembakken. Voor- en zijtuinjes met eenvoudige ijzeren hekwerken.
Zaanenlaan	23 t/m 37	Blok van 8 eengezinshuizen uit 1929, gebouwd naar ontwerp van architect Cornelis van Gelder, in opdracht van Ph. Romeijn. Het blok staat aan de zuidzijde van de Zaanenlaan, tussen de aansluitingen van de Middenweg en de Iepenstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks geschakelde kleine villa's en middenstandswoningen, die in de jaren twintig en dertig in verschillende kleine bouwprojecten werden gerealiseerd. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied al tot de gemeente Haarlem. Zaanenlaan 23-37 is in redelijk gave staat behouden gebleven en onderging voornamelijk in de detaillering wijzigingen. De hoofdvorm is intact. Het blok is vormgegeven in een sobere zakelijke stijl met traditionele elementen en eenvoudige siermetseldetails. Het heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorgaand zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat en steekkappen naar de beide topgevels van de nrs. 25 en 35, die markante accenten vormen in het eenvoudige ontwerp. Het dak is gedekt met rode opnieuw verbeterde Hollandse pannen gesmoorde tuiles de Nord en heeft overstekken met eenvoudige houten bakgoten. Bakstenen schoorstenen. Op het voorschild enkele niet oorspronkelijke dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband, met rollagen boven de gevelopeningen en vlechtingen in

		de topgevels. De woningen hebben drieszijdige erkers, oorspronkelijk met ramen met bovenlichten en balkons. Bij enkele woningen zijn de erkers vernieuwd en de balkons vervangen of verdwenen. Ingangen met zijlichten en veelal nog de originele houten deuren met drie raampjes onder luifels aan ijzeren beugels. Op de verdieping vensters met veelal gewijzigde ramen. Voor- en zijtuintjes met vaak de originele of herstelde bakstenen muurtjes (met ezelsruggen) en hekposten.
Zaanenlaan	39 t/m 51	Blok van 7 eengezinshuizen uit 1929, gebouwd naar ontwerp van architect L. Jonker, in opdracht van A. Klaassen. Het symmetrische blok staat aan de zuidzijde van de Zaanenlaan, tussen de aansluitingen van de Iepenstraat en de Abeelstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks geschakelde kleine villa's en middenstandswoningen, die in de jaren twintig en dertig in verschillende kleine bouwprojecten werden gerealiseerd. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied al tot de gemeente Haarlem. Zaanenlaan 39-51 is in redelijk gave staat behouden gebleven en onderging voornamelijk in de detaillering wijzigingen. De hoofdvorm is intact. Het blok is vormgegeven in een sobere zakelijke stijl met traditionele elementen en eenvoudige siermetseldetails. Het heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een doorgaand zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat en een steekkap naar de topgevelrisaliet van de middelste woning, nr. 45, die een markant accent vormt in het eenvoudige ontwerp. Het dak is gedekt met gesmoorde tuiles du Nord en heeft overstekken met eenvoudige houten bakgoten. Deze zijn opvallend ver omgezet in de zijtopgevels. Bakstenen schoorstenen. Op het voorschild enkele niet oorspronkelijke dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in kruisverband, met rollagen boven de gevelopeningen, hoge rollagen onder het dakoverstek en langs de topgevelranden. De topgevel heeft naar opzij uitkragende schouders. De woningen hebben drieszijdige erkers met balkons of over twee bouwlagen doorgezette erkers die onder het dakoverstek aansluiten. Ingangen met originele houten paneeldeuren met nevenlichten (met glas-inlood) onder luifels aan beugels. De bovenlichten, gevuld met glas-inlood zijn getoogd of rechthoekig. Voor- en zijtuintjes met vaak gewijzigde hekwerken.
Zaanenlaan	69 t/m 95	Complex; ook Populierstraat 29 en Marnixplein 10. Complex eengezinswoningen uit 1930-1931, gebouwd naar ontwerp van architect-bouwkundige A.J. Kuiper van Bureau Spook en Kuiper, in eigen beheer. Het complex bestaat uit drie blokken van 6, 4, en 6 geschakelde woningen aan de zuidzijde van de Zaanenlaan, tussen de aansluitingen van de Populierstraat en de Marnixstraat en maakt hier deel uit van een lange reeks geschakelde kleine villa's en middenstandswoningen, die in de jaren twintig en dertig in verschillende kleine bouwprojecten werden gerealiseerd. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied al tot de gemeente Haarlem. Zaanenlaan 69-95 is in vrij gave staat behouden gebleven en onderging voornamelijk in de detaillering wijzigingen. De hoofdvorm is intact. Het blok is vormgegeven in een sobere zakelijke stijl met schilderachtige traditionele elementen. De eindwoningen van de blokken zijn als kleine landhuizen met diep afgestoken kappen en deels houten topgevels opgezet. De blokken hebben een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en doorlopende zadeldaken met de nok evenwijdig aan de straat. De hoekwoningen hebben daarentegen een topgevel aan de voorzijde, voorzien van een zadeldakvormige kap, die aan de

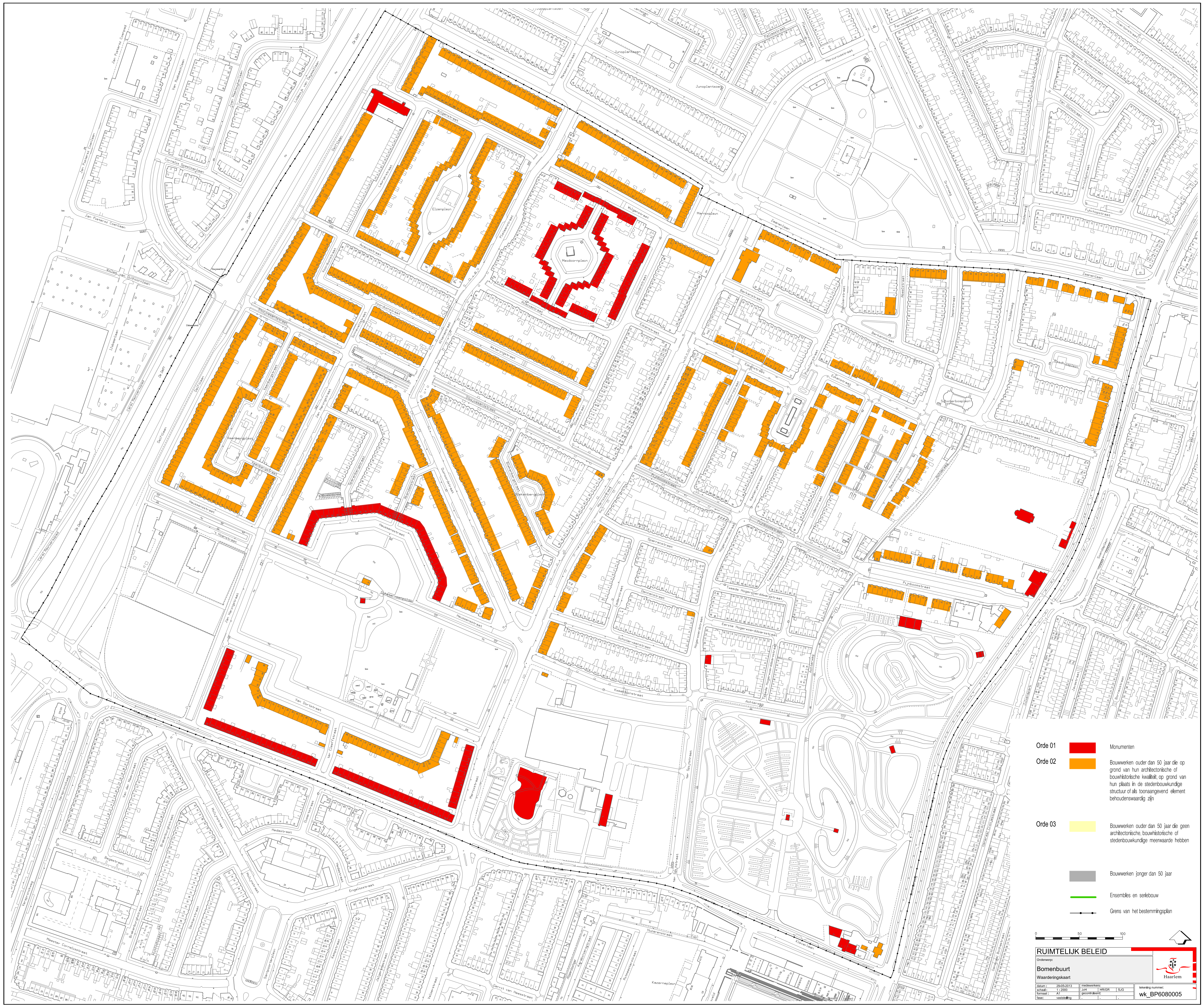
		vrije zijde diep is afgestoken tot boven de eerste bouwlaag. Hier bevinden zich grote houten dakkapellen. De daken zijn gedekt met rode romaanse pannen en flinke houten overstekken met bakgoten. Bakstenen schoorstenen op de woningscheidingen en per woning een brede dakkapel met plat dak op het voorschild, sommige ramen hebben nog de oorspronkelijke roedenverdeling. De gevels zijn gemetseld in bruingle baksteen in Vlaams verband, met plint met rollaag, rollagen boven verschillende gevelopeningen. De woningen hebben driesijdige erkers over twee bouwlagen, aansluitend onder het dakoverstek of de overkragende (houten) topgevels van de eindwoningen. De erkervensters hebben enkelruits ramen met dito bovenlichten, waarvan sommige nog met glas-in-lood. Bij de erkerramen op de verdieping ontbreken de bovenlichten. Nr. 69 heeft boven de erker een balkon met bakstenen balustrade. Deze woning heeft aan de linker zijde een houten serreachtige uitbouw, met daarnaast de hoofdingang met oorspronkelijke deur en nevenlichten, geplaatst onder het grote dakoverstek. De ingangen van de andere woningen hebben originele deuren met roedenverdeling, nevenlichten en houten luifels. Enkele woningen hebben een rondboogdeur. Op de verdieping voorts vensters met daaronder bloembakken. De voortuintjes sluiten deels af met lage bakstenen muurtjes met hekposten en ijzeren buishekken.
Zaanenlaan	99 t/m 143	Drie blokken van 6 en één van 5 eengezinswoningen uit 1932-1933, naar ontwerp van architect-bouwkundige A.J. Kuiper van Bureau Spook en Kuiper, in eigen beheer. Het complex ligt aan de zuidzijde van de Zaanenlaan, westelijk van de aansluiting van het Marnixplein en oostelijk van de Plataanstraat. Het maakt hier deel uit van een lange reeks geschakelde kleine villa's en middenstandswoningen, die in de jaren twintig en dertig in verschillende kleine bouwprojecten werden gerealiseerd. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied al tot de gemeente Haarlem. Zaanenlaan 99-143 is in vrij gawe staat behouden gebleven en onderging voornamelijk in de detaillering wijzigingen. De hoofdvorm is intact. Het blok is vormgegeven in een sobere zakelijke stijl met traditionele elementen. De drie blokken zijn geschakeld via smalle éénlaags bouwdelen waarin zich de ingangen van de belendende woningen bevinden. De blokken hebben een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en schilddaken met de nok evenwijdig aan de straat. De daken zijn gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en hebben flinke houten overstekken met bakgoten. Bakstenen schoorstenen op de woningscheidingen en per woning een brede dakkapel met plat dak op het voorschild, veel ramen hebben nog de oorspronkelijke roedenverdeling. De gevels zijn gemetseld in bruingle baksteen in Vlaams verband, met plint met rollaag. De woningen hebben driesijdige erkers over twee bouwlagen, aansluitend onder het dakoverstek. De erkervensters hebben enkelruits ramen met dito bovenlichten, waarvan de meeste nog met glas-in-lood. Bij de erkerramen op de verdieping ontbreken de bovenlichten. De ingangen hebben originele rondboogdeuren binnen brede gemetselde rondbogen met siermetselwerkdetails. In die bogen zijn kleine raampjes opgenomen. De hoekwoningen hebben in de eerste bouwlaag kozijnen ramen of tuindeuren. Op de verdieping voorts vensters met veelal de originele dubbele ramen met roedenverdeling. De voortuintjes sluiten deels af met lage bakstenen muurtjes met hekposten en (deels) de oude ijzeren buishekken.
Zaanenlaan	145 t/m 151	Ook: Plataanstraat 99. Klein complex van 4 woningen en een

		winkelwoonhuis uit 1934, naar ontwerp van H. Tuninga, in opdracht van G. Kamminga. Het blok van 4 woningen ligt aan de zuidzijde van de Zaanenlaan, westelijk van de aansluiting van de Plataanstraat. Het maakt hier deel uit van een lange reeks geschakelde kleine villa's en middenstandswoningen, die in de jaren twintig en dertig in verschillende kleine bouwprojecten werden gerealiseerd. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied al tot de gemeente Haarlem. Zaanenlaan 145-151 is in vrij gave staat behouden gebleven en onderging voornamelijk in de detaillering geringe wijzigingen. De hoofdvorm is intact. Het blok is vormgegeven in een sobere zakelijke stijl met traditionele elementen. Het blok is via een smal éénlaags tussenlid geschakeld aan het belendende blok Zaanenlaan 153 en verder. Hierin bevinden zich de ingangen van de belendende woningen. Het blok heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat. Het dak is gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en heeft houten overstekken met bakgoten op klossen. Bakstenen schoorstenen op de woningscheidingen en per woning een brede dakkapel met plat dak op het voorschild. De ramen hiervan hebben de roedenverdeling verloren. De gevels zijn gemetseld in geelbruine baksteen in halfsteens verband, met plint met rollaag, rollagen boven en onder de gevelopeningen en siermetselwerk in de borstweringen tussen de erkers. De twee middelste woningen hebben driesijdige erkers over twee bouwlagen, aansluitend onder het dakoverstek. De eindwoningen hebben alleen beneden een erker. De erkervensters hebben enkelruits ramen met dito bovenlichten, hier en daar nog met glas-in-lood. De ingangen hebben originele deuren met roedenverdeling onder een houten luifel en een bovenlicht met latei en rollaag. In de tweede bouwlaag vensters met dubbele draairamen met eenvoudig glas-in-lood en bij de hoekwoningen brede vensters met enkelruits middenramen met zij- en bovenlichten. Op de zijgevel van nr. 143 sluit een bakstenen erker met zadeldak aan. De voortuintjes sluiten deels af met lage bakstenen muurtjes met hekposten en (deels) de oude ijzeren buishekken. Plataanstraat 99 is een winkel met bovenwoning, in 1937 verbouwd door architect Huib Tuninga. Het pand is via een tweetal lage bouwdelen met zadeldaken gekoppeld aan de hoekwoning Zaanenlaan 145. Het winkelwoonhuis heeft twee bouwlagen en een eigen zadeldak. Detaillering van dak en gevels is overeenkomstig de woning. Op de begane gron is er een enigszins gewijzigde, maar in hoofdopzet bewaard gebleven winkelpui met enkelruits etalageramen onder een uitstekende lijst, met daarboven een reeks kleine bovenlichten. De winkel deur bevindt zich in de rechter zijgevel. Op de verdieping vensters met dubbele draairamen en 4-ruits bovenlichten.
Zaanenlaan	153 t/m 191	Blokken van 6 en 4 geschakelde eengezinswoningen uit 1934-1935, naar ontwerp van architect-bouwkundige A.J. Kuiper van Bureau Spook en Kuiper, in eigen beheer. Het complex ligt aan de zuidzijde van de Zaanenlaan, westelijk van de aansluiting van de Plataanstraat. Het maakt hier deel uit van een lange reeks geschakelde kleine villa's en middenstandswoningen, die in de jaren twintig en dertig in verschillende kleine bouwprojecten werden gerealiseerd. De ontwerpen tonen veel overeenkomsten en onderscheiden zich in de detaillering. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied al tot de gemeente Haarlem. Zaanenlaan 153-191 is in vrij gave staat behouden gebleven en onderging voornamelijk in de detaillering geringe wijzigingen. De

		hoofdvorm is intact. Het blok is vormgegeven in een sobere zakelijke stijl met traditionele elementen. Het in redelijk gave staat verkerende complex bestaat uit twee blokken van vier en twee van zes geschakelde middenstandswoningen van twee bouwlagen met zadeldak, gekoppeld door éénlaags verbindingsleden, eveneens met een zadeldak. In deze lage bouwdelen bevinden zich de ingangen van de belendende woningen. De zadeldaken hebben de nokrichting evenwijdig aan de straat, zijn gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en voorzien van houten overstekken en dakkapellen, deels nog met de roedenramen, op het voorschild. Gemetselde schoorstenen op de nok. De gevels zijn gemetseld in bruingele baksteen in Vlaams verband, met plint met rollaag en rollagen boven enkele gevelopeningen. De voorgevels bezitten op de begane grond driezijdige erkers met enkelruits ramen met bovenlichten met roedenramen en glas-in-lood. De ingangen hebben veelal originele rondboogdeuren met ruiten met roedenverdeling en glas-in-lood. De kozijnen zijn geplaatste in brede gemetselde rondbogen en hebben kleine nevenlichtjes. De woningen, die een ingang in de lage koppeldelen bezitten hebben naast de erker een venster met draairamen, deels met glas-in-lood. Op de verdieping bevinden zich brede vensters met brede middenramen, nevenlichten en bovenlichten, veelal met glas-in-lood, en kleinere vensters in de as boven de ingang. Veel kozijnen, ramen en deuren nog met de originele detaillering. Diverse voortuintjes met lage gemetselde tuinmuurtjes, met hekposten en buishekken.
Zaenenlaan	195	Onderdeel complex Delftlaan 181-197

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Bijlage 5 Waarderingskaart



- Orde 01 Monumenten
- Orde 02 Bouwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische of bouwhistorische kwaliteit op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn
- Orde 03 Bouwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische, bouwhistorische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben
- Bouwerken jonger dan 50 jaar
- Ensembles en seriebouw
- Grens van het bestemmingsplan

0 50 100

RUIMTELIJK BELEID

Orde 01

Orde 02

Orde 03

Bomenbuurt

Waarderingskaart

Haarlem

datum : 29-05-2013

schaal : 1:2000

format : A4

versie : 1.0

indien van toepassing

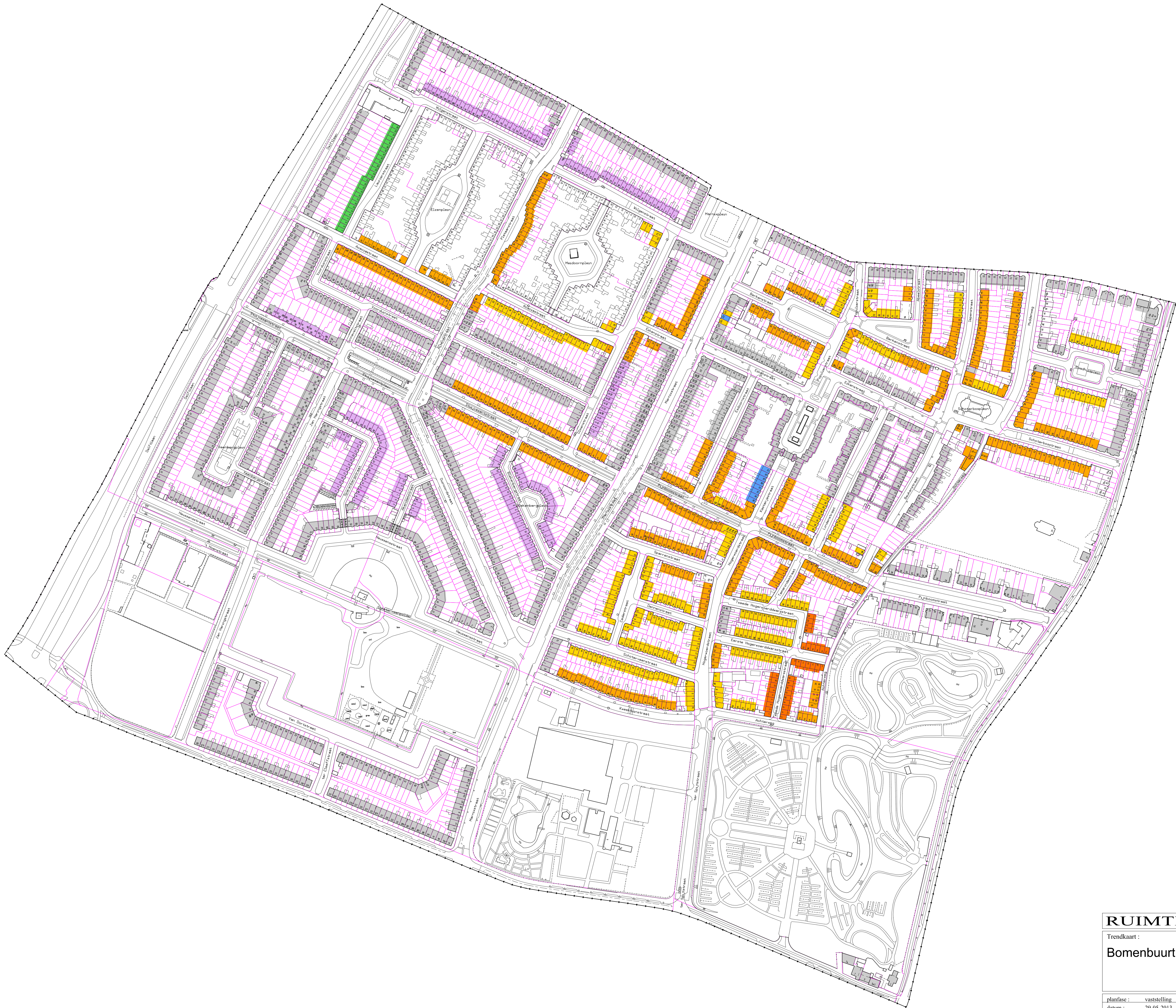
aan : HRCGR

gevoerd door : SJS

best : wk_BP080005

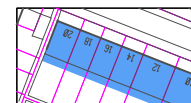
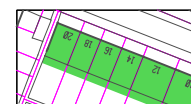
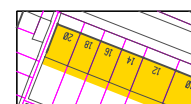
bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Bijlage 6 Trendkaart

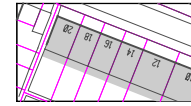


Legenda

Trends

-  Mansardekap
op verbeelding [sba-mk]
-  Nokverhoging
op verbeelding [sba-nv]
-  Opbouw (70-70)
op verbeelding [sba-ob]
-  Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)
op verbeelding [sba-ob1]
-  Opbouw 2
op verbeelding [sba-ob2]
-  Recht optrekken achterzijde
op verbeelding [sba-ora]

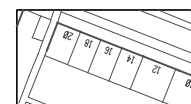
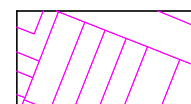
Basis

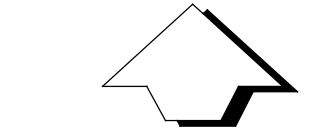
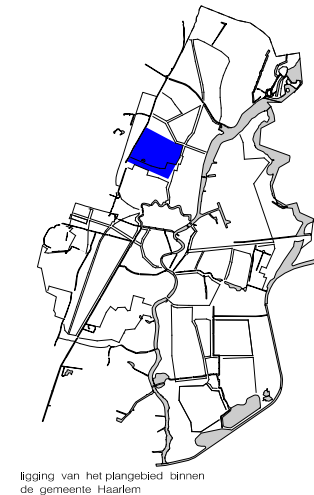
-  Standaard uitbreidingsmogelijkheden
op verbeelding geen specifieke bouwaanwijzing

Aanduiding

-  Plangebiedgrens
bestemmingsplan Bomenbuurt

Topografie

-  Topografische ondergrond (GBKH)
-  Kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Trendkaart :
Bomenbuurt

planfase :	vaststelling	stedenbouwkundige:	HR	IMRO-ids :	tk_NL.IMRO.0392.BP6080005
datum :	29-05-2013	getekend :	SJG	gecontroleerd :	H.v.d.S.
schaal :	1:2000				
formaat :	A1				

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aanlegvergunning:

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

1.5 achtergevelrooilijn:

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

1.6 agrarisch bedrijf:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 antenne-installatie:

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

1.9 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

- 1.10 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.11 archeologisch rapport:**
in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.12 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.13 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.14 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 1.15 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.16 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplekken met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo).
- 1.17 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.18 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.19 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

- 1.20 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.
- 1.21 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.22 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO0392.BP6080005-003 met de bijbehorende regels.
- 1.23 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.24 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.25 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.26 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.27 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.28 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.29 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.30 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.31 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.32 bruto vloeroppervlak (bvo):

de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

1.33 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.34 dakhelling:

de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.35 dakkapel:

een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.36 dakopbouw:

een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.37 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.38 dienstverlening:

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

1.39 ensemble:

twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.

1.40 evenement:

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

1.41 gastouderopvang

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.42 gebouw:

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

1.43 hoofdgebouw:

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

1.44 horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

1.45 horeca 2:

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

1.46 horeca 3:

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

1.47 hotel:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.48 hoveniersbedrijf:

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

1.49 kamerverhuurbedrijf:

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

1.50 kampeermiddel:

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

1.51 kantoor:

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

1.52 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek 5 graden of meer met het horizontale vlak.

1.53 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

1.54 kiosk:

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

1.55 kunstwerk:

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

1.56 lessenaarsdak:

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.

- 1.57 molenbiotoop:**
de vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.
- 1.58 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.59 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.60 oeverlijn**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.61 onderdoorgang/overbouw:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.62 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.63 orde 2 bouwwerken:**
orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.
- 1.64 peil:**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.
- 1.65 perifere detailhandel:**
detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumieuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).
- 1.66 plan:**
het bestemmingsplan Bomenbuurt zoals gedefinieerd in artikel 1.23 van de regels.

- 1.67 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.68 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.69 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.70 seriebouw:**
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.71 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.72 standplaats:**
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraan, een tafel of enig ander middel:
- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
 - b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.73 straatmeubilair:**
andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speelvoorzieningen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van
- 1.74 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

- 1.75 verkooppunt van motorbrandstoffen:**
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 1.76 verkoopvloeroppervlakte:**
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.
- 1.77 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.78 voorzieningen van openbaar nut:**
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 1.79 waterberging:**
een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
- 1.80 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.81 windmolen:**
inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.
- 1.82 windturbine:**
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.
- 1.83 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.84 zorgwoning:**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 2 Wijze van meten

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

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- e. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- 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. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- h. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- i. breedte dakvlak bij dakdoorbreking:
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de

breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
- b. grasland waarop vee mag worden geweid en gestald;
- c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, waterstaatkundige bouwwerken, voorzieningen van openbaar nut;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding bedrijfswoning is een dienstwoning ten behoeve van de molen de Schoterveenpolder toegestaan.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1' dient de bestaande nokrichting, dak- en kapvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.

3.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,25 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- d. voor het totaal aan andere bouwwerken geldt een maximaal bebouwingspercentage van 5%.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

voor:

- a. kampeerterrein.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', bestemd voor voorzieningen van openbaar nut.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte te worden gehandhaafd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

4.2.2 Andere bouwwerken

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst;
- c. kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimte, atelier;
- d. garagebedrijf, ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel";
- e. horeca, indien en zoals aangeduid op de verbeelding;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut;

5.1.2 Bovengelegen verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is op de verdieping praktijkruimte toegestaan;
- c. bijbehorende voorzieningen.

5.1.3 Kelderverdieping(en)

- a. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, bijbehorende voorzieningen;

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegevenbouwhoogte te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dakkapellen

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:

1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
5. de zijanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijanten van het dakvlak;
6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

kap / nokrichting / vorm

- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap- en dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen enz....
- k. boven de goothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

dakopbouw

- l. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw (70-70)' [sba-ob] mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 2. indien aanwezig aangesloten wordt op de bestaande kap aan de voorgevelzijde;
 3. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 4. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden;
 5. er wordt aangesloten op de trend;

- m. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)' [sba-ob1] mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de voorzijde 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het achterdakvlak maximaal 70 graden
 2. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 3. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

5.2.2 Andere bouwwerken

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen, alleen toegestaan op aanbouwen, niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
 4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
 6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

Overige andere bouwwerken

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.3 Afwijken van de bouwregels

dakopbouw / gootverhoging

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder k. en l. en toestaan dat:
1. de hellingshoek van het achterdakvlak wordt vergroot of dat de gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 2. de hellingshoek van het voordakvlak wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 3. de hellingshoek van het zijdakvlak aan de kopse kant wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 4. aansluitend op de trend de voorzijde 1 m terug ligt ten opzichte van de voorzijde brede beeldbepalende dakgoot;
 5. aansluitend op de trend 50% mag worden gebouwd op de voorgevelrooilijn ten behoeve van accent en expressie;

dakkapellen

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub l. en toestaan dat:
1. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 3. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

kap

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder k. en afwijkende kapvormen toestaan, mits ze binnen de daar beschreven contouren blijven.

afwijkingscriteria

- d. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het historisch daklandschap;
 - cultuurhistorische waarden;
 - de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. Het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en bed & breakfast, mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. detailhandel, dienstverlening, praktijkruimte, kantoor, atelier en bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst;
- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- d. horeca, indien en zoals aangeduid op de verbeelding;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut.

6.1.2 Bovengelegen verdiepingen

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

6.1.3 Kelderverdieping(en)

- a. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 gebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegevenbouwhoogte te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dakkapellen

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is

- gelegen;
2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 5. de zijanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijanten van het dakvlak;
 6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

kap / nokrichting / vorm

- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, dak- en kapvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.
- k. behoudens het bepaalde in sub j moet, indien boven de goothoogte wordt gebouwd, worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

dakopbouw

- l. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw (70-70)' [sba-ob] mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 2. indien aanwezig aangesloten wordt op de bestaande kap aan de voorgevelzijde;
 3. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 4. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden;
 5. er wordt aangesloten op de trend;

- m. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)' [sba-ob1] mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de voorzijde 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het achterdakvlak maximaal 70 graden
 2. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 3. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

6.2.2 Andere bouwwerken

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen, alleen toegestaan op aanbouwen, niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
 4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
 6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

Overige andere bouwwerken

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.3 Afwijken van de bouwregels

dakopbouw / gootverhoging

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder k. en l. en toestaan dat:
1. de hellingshoek van het achterdakvlak wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 2. de hellingshoek van het voordakvlak wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 3. de hellingshoek van het zijdakvlak aan de kopse kant wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 4. aansluitend op de trend de voorzijde 1 m terug ligt ten opzichte van de voorzijde brede beeldbepalende dakgoot;
 5. aansluitend op de trend 50% mag worden gebouwd op de voorgevelrooilijn ten behoeve van accent en expressie.

dakkapellen

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub l. en toestaan dat:
1. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 3. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

kap

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder k. en afwijkende kapvormen toestaan, mits ze binnen de daar beschreven contouren blijven.

afwijkingscriteria

- d. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het historisch daklandschap;
 - cultuurhistorische waarden;
 - de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. Het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en bed & breakfast, mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

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

- c. Opvang van drugsverslaafden;

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid onder 1, sub b, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. Water
- c. fiets- en voetpaden;
- d. bij de bestemming behorende wegen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, (ondergrondse) voorzieningen van openbaar nut;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) rioolgemaal en bergbezinkbassins.

7.2 Bouwregels

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

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

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve-, culturele- en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische- en sociaal medische voorzieningen, allen met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, speelvoorzieningen, sportvoorzieningen, ateliers, dierenopvang, duurzaamheidscentrum, begraafplaats, uitvaartcentrum, stadslandbouw, kinderboerderij, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven;
- b. kinderdagverblijf ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';
- c. dienstwoning ten behoeve van de bestemming, ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- d. kas, ter plaatse van de functieaanduiding 'kas';
- e. zelfstandige horecavoorziening t/m cat. 2, met een maximum van 880 m² (BVO), ter plaatse van de functieaanduiding 'kas';
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (cat. 1) ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- g. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h. monumentaal groen, ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van groen - monumentaal groen"
- i. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd en dient tevens binnen het maatvoeringsvlak niet meer oppervlakte gebouwd te worden dan het aangegeven percentage;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap / nokrichting / vorm

- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, dak- en kapvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.
- h. behoudens het bepaalde in sub i moet, indien boven de goothoogte wordt gebouwd, worden afgedekt met een kap waarvan:
 - 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

dakkapellen

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 - 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

8.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- b. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;

8.3 Afwijken van de bouwregels

dakopbouw / gootverhoging

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder g. en h. en toestaan dat:
 - 1. de hellingshoek van het achterdakvlak wordt vergroot of dat gevel recht

wordt opgetrokken mits:

- het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 - de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de aangegeven goot- of bouwhoogte bedraagt;
2. de hellingshoek van het voordakvlak wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
- het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 - de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de aangegeven goot- of bouwhoogte bedraagt;
3. de hellingshoek van het zijdakvlak aan de kopse kant wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
- .het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 - de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de aangegeven goot- of bouwhoogte bedraagt.

dakkapellen

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub i. en toestaan dat:
1. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 3. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

kap

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder h. en afwijkende kapvormen toestaan, mits ze binnen de daar beschreven contouren blijven.

afwijkingscriteria

- d. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het historisch daklandschap;
 - cultuurhistorische waarden;
 - de privacy en de bezonning van de omwonenden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

- a. opvang van drugsverslaafden;
- b. horeca en detailhandel anders dan bedoeld in lid 1 onder e..

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, recreatie, verenigingsleven, en volkstuin;
- b. speeltuin ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (cat. 1) ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte naschoolse opvang;
- e. waterlopen en waterpartijen en groenvoorzieningen;
- f. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- g. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

9.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- e. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;

9.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

- a. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- b. horeca en detailhandel anders dan bedoeld in lid 1 onder c;
- c. stacaravans.

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten(cat. 1) ten dienste van de bestemming met niet meer dan 10% bruto vloeroppervlak van de bestaande bebouwing;
- c. buitenruimte, ten behoeve van de belendende maatschappelijke voorziening met aanduiding 'kinderdagverblijf', met een maximum van 750m² ;
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' , wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, voorzieningen van openbaar nut, warmte-koudeopslag en warmte-koudetransport;
- e. groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding en rioolgemalen;
- f. skatevoorziening;
- g. bijbehorende voorzieningen, zoals tribunes, reclameborden, lichtmasten, fietsenstalling, dug-outs, backstops, slagkooien, vlaggemasten en hekwerken.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd en dient tevens binnen het maatvoeringsvlak niet meer oppervlakte gebouwd te worden dan het aangegeven percentage;
- b. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

10.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van de afrastering rond het totaal voor "Sport" aangewezen gronden mag niet meer dan 1,2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen binnen de voor "Sport" aangewezen gronden mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van reclameborden mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. het aantal aanwezige lichtmasten mag niet meer dan 4 stuks bedragen;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van de skatevoorziening mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
- h. de oppervlakte van de skatevoorziening mag niet meer dan 1200m² bedragen;

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

10.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

- a. opvang van drugsverslaafden;
- b. horeca en detailhandel, anders dan bedoeld in lid 1, onder b.;

Artikel 11 Tuin - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij, en ten dienste van, de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. bijbehorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zoals o.a. erkers .

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Andere bouwwerken

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

Verticale diepte

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

Fietsenberging

- c. het realiseren van een (fietsen)berging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen ten opzichte van het maaiveld;
 5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30 procent van de breedte van die voorgevel beslaan.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

- a. opvang van drugsverslaafden;

- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij deze gronden zijn voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 12 Tuin - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij, en ten dienste van, de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. parkeren binnen de bebouwing;
- d. bijbehorende bouwwerken en voorzieningen ten dienste van het hoofdgebouw.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m²)" op de verbeelding mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

garage

- g. de goothoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap tot een maximale nokhoogte van 5 m;

12.2.2 Andere bouwwerken

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 - 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 3. privacyschermen, alleen toegestaan op aanbouwen, niet hoger zijn dan

- 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
- 4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevelrooilijn;
- 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
- 6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
- 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

Overige andere bouwwerken

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

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

aan- en uitbouw in twee lagen

- 2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub 2 voor het verhogen van de bouwhoogte van een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
 - a. de afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn bedraagt minder dan 9 m;
 - b. de extra bouwlaag wordt niet hoger dan de goothoogte van de hoofdbebouwing;
 - c. de diepte van de extra laag bedraagt niet meer dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevelrooilijn;
 - d. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen bedraagt minimaal 18 m.
- 3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3, geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse;
- d. de cultuurhistorische waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 13 Tuin - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijgebouwen ten dienste van de hoofdbestemming.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

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

13.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

dakterras

- b. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 - 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst
 - 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
 - 5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
 - 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevelrooilijn;
 - 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 - 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. terrassen, kiosken, standplaatsen (voor ambulante handel), uitstallingen, indien en voorzover hier een vergunning voor is verleend op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. garages ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, wegen en paden, kunstwerken, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, (ondergrondse) voorzieningen van openbaar nut, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins en rioolgemalen.

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. de totale oppervlakte van kiosken mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- e. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- d. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken;
- e. bijbehorende voorzieningen.

15.2 Bouwregels

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

bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8 m bedragen;

steiger

- d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- e. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
 - 1. 2,5 bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 m;
 - 2. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m,
- f. de oppervlakte per overig 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;

15.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

- a. ligplaats voor hotel-, woon- en horecaschepen.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd en dient tevens binnen het maatvoeringsvlak niet meer oppervlakte gebouwd te worden dan het aangegeven percentage;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan;
- j. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dakkapellen

- k. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;

5. de zijanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijanten van het dakvlak;
6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

kap / nokrichting / vorm

- l. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap- en dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.
- m. indien boven de goothoogte wordt gebouwd, moet worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de op de verbeelding aangegeven goothoogte.
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

mansardekap

- n. indien ter plaatse de specifieke bouwaanduidingen 'Mansardekap' [sba-mk] boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, moet worden afgedekt met een mansarde kap:
 1. waarvan de nokrichting haaks op de straat is gelegen.
 2. waarvan het onderste dakvlak maximaal 80 graden bedraagt en het bovenste dakvlak maximaal 20 graden bedraagt;
 3. waarbij moet worden aangesloten op de trend;

dakopbouw

- o. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw (70-70)' [sba-ob] mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 2. indien aanwezig aangesloten wordt op de bestaande kap aan de voorgevelzijde;
 3. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 4. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder

- een hoek van maximaal 70 graden;
5. er wordt aangesloten op de trend;
- p. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)' [sba-ob1] mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de voorzijde 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het achterdakvlak maximaal 70 graden
 2. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 3. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden;
 4. er wordt aangesloten op de trend.
- q. ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen 'Opbouw 2' [sba-ob2] mag de kap aan de voorzijde worden verlengd ten behoeve van een extra bouwlaag mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 3. de dakkapel aan de straatzijde aansluit op de nok;
 4. er wordt aangesloten op de trend;
- r. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Recht optrekken achterzijde' [sba-roa] is de verhoging van de goot aan de achterzijde toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de gootverhoging mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 2. de bestaande nokhoogte mag niet worden overschreden;
 3. er moet worden aangesloten op de trend;

nokverhoging

- s. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Nokverhoging' [sba-nv] mag de nok worden verhoogd tot maximaal 3 m boven de (maximale) goothoogte, waarbij moet worden aangesloten op de trend.

16.2.2 Andere bouwwerken

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen, alleen toegestaan op aanbouwen, niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
 4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
 6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst;
 8. dakterrassen op hoofdbebouwing toegestaan mits:
 - afstand hekwerk tot voorgevel bij een straatprofiel breder dan 20 m, 4 m tot de dakrand;
 - afstand hekwerk tot voorgevel bij een straatprofiel minder dan 20 meter, 2 m tot de dakrand;
 - afstand hekwerk tot achtergevel, 2 m tot de dakrand.

Overige andere bouwwerken

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

16.3 Afwijken van de bouwregels

dakopbouw / gootverhoging

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder l. en m. en toestaan dat:
 1. de hellingshoek van het achterdakvlak wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 2. de hellingshoek van het voordakvlak wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 3. de hellingshoek van het zijdakvlak aan de kopse kant wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - .het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als

'orde 1' of 'orde 2';

4. aansluitend op de trend toestaan dat de voorzijde 1 m terug ligt ten opzichte van de voorzijde brede beeldbepalende dakgoot;
5. aansluitend op de trend toestaan 50% te bouwen op de voorgevelrooilijn ten behoeve van accent en expressie;

dakkapellen

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub k. en toestaan dat:
 1. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 3. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 4. afwijkende dakkapellen aansluitend op de trend zijn toegestaan.

kap

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 onder l. en afwijkende kapvormen toestaan, mits ze binnen de daar beschreven contouren blijven.

dakterras

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 sub a. en toestaan dat aansluitend op de trend een terras aan de voorzijde aansluitend op de voorgevelrooilijn is toegestaan.

afwijkingscriteria

- e. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het historisch daklandschap;
 - cultuurhistorische waarden;
 - de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. Het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep,

gastouderopvang en bed & breakfast, mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Artikel 17 Leiding - water

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Leiding - water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse drinkwaterleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'andere bouwwerken'.

17.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

17.3 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 18 Waarde - archeologie

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 2 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

18.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

18.4 Afwijken van de bouwregels

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

18.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

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

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

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 19 Waarde - cultuurhistorie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische- en landschappelijke waarden.

19.2 Bouwregels

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

1. op de gronden met de bestemming 'Waarde- cultuurhistorie' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van verbouwing of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande afmetingen van de bouwwerken gehandhaafd dienen te blijven.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

- a. de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

19.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

19.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;

- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
- a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de toelichting weergegeven cultuurhistorische waarden van het gebied.

Artikel 20 Waterstaat - waterstaatkundige functies

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Waterstaat - waterstaatkundige functies' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de de waterhuishouding, de waterbeheersing en de waterkering;
- b. bijbehorende 'andere bouwwerken' zoals duikers, keerwanden en merktekens.

20.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterstaatkundige functies' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 anti-dubbeltelregel

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

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 22 algemene gebruiksregels

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

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

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 23 algemene aanduidingsregels

23.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

23.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met $1/50$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 24 algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers en buitentrappen tot een maximum van 1,5 m;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van omwonenden;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - e. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - f. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 25 algemene wijzigingsregels

25.1 Wro-zone - wijzigingsgebied

Het bevoegd gezag kan de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1', wijzigen naar de bestemming Groen zoals aangegeven in artikel 7 van dit plan.

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 overgangsrecht

26.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

26.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

26.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.4 Gebruik

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

26.5 Strijdig gebruik

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

26.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

26.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 27 slotregel

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

Bijlage 1 Zoneringslijst

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

Toepassing milieuzonering

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

Gebiedstypering

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

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		

	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie-gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds-gebonden)

Ad A Wonen

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

Ad B Werken

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

Ad C Natuur en recreatie

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

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in

lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	Categorie
-		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		

22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m ²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B

40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5 246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A

5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	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		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B

712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (vastgesteld)

9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekhallen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bestemmingsplan Bomenbuurt



- Plangebied
Plangebiedsgrens
- Bestemmingen
- Art. 03 AW Agrarisch met waarden
 - Art. 04 B Bedrijf
 - Art. 05 GD-1 Gemengd - 1
 - Art. 06 GD-2 Gemengd - 2
 - Art. 07 G Groen
 - Art. 08 M Maatschappelijk
 - Art. 09 R Recreatie
 - Art. 10 S Sport
 - Art. 11 T-1 Tuin - 1
 - Art. 12 T-2 Tuin - 2
 - Art. 13 T-3 Tuin - 3
 - Art. 14 V Verkeer
 - Art. 15 WA Water
 - Art. 16 W Wonen
- Dubbelbestemmingen
- Art. 17 L-W Leiding - Water
 - Art. 18 WA-AZ Waarde - Archeologie 2
 - Art. 18 WA-A3 Waarde - Archeologie 3
 - Art. 18 WA-A5 Waarde - Archeologie 5
 - Art. 19 WH-H Waarde - Cultuurhistorie
 - Art. 20 WWS-WB Waterstaat - Waterstaatsfundering
- Gebiedsaanduidingen
- vijswaarschijnszone - motorkoepel
 - wno-zone - wijlingsgebied 1
- Functionaanduidingen
- bedrijfsvoering
 - detailhandel
 - garage
 - horeca tot en met horecacategorie 2
 - horeca van categorie 1
 - kas
 - ruitsvoering
 - parkeerterrein
 - praktijkruimte
 - specifieke vorm van groen - monumentaal groen
 - specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf
 - speeltuin
 - verkoopruimte motorbrandstoffen zonder bg
- Bouwkod
- bouwkod
- Bouwaanduidingen
- onderdoorgang
 - specifieke bouwaanduiding - mansarddak
 - specifieke bouwaanduiding - noverhoging
 - specifieke bouwaanduiding - opbouw
 - specifieke bouwaanduiding - opbouw 1
 - specifieke bouwaanduiding - opbouw 2
 - specifieke bouwaanduiding - orde 1
 - specifieke bouwaanduiding - orde 2
 - specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde
- Maatvoeringsanduidingen
- maatvoeringsanduiding
 - maximale goothoogte (m)
 - maximale bouwhoogte (m)
 - maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 - bouwhoogte (m)
 - goothoogte (m)
 - maximum bebouwd oppervlak (m²)
- Topografie
- topografische ondergrond
 - kadastrale ondergrond

BIJLAGE D: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Bomenbuurt, behorend bij besluit met Registratienummer ST/RB/2013/160655

Inleiding

Ontwerp-bestemmingsplan Bomenbuurt is gepubliceerd in de Stadskrant d.d. 14 februari 2013, op de website van de gemeente en heeft ter inzage gelegen vanaf 15 februari tot en met 28 maart 2013. Het (ontwerp)plan is tevens digitaal raadpleegbaar. Binnen de gestelde termijn zijn 12 zienswijzen ontvangen (per mail en per post). Deze zijn verwerkt in deze zienswijzennota en voorzien van een gemeentelijke reactie. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan Bomenbuurt.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft de ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- (Gebiedsvisie) Kleverlaanzone.
- Molen (biotoop) Schoterveenpolder.
- Bouwvlak Marnixstraat 31.
- Bouwmogelijkheden Wilgenstraat 58-114.
- Weergave achterbebouwing t.h.v. Hogerwoerdstraat 12.
- Bouwmogelijkheden Sparenbergstraat 44.

1. Zienswijzen

Nr.1	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indieners geven aan dat de naast hun woning gelegen garage met daarop een (woon) verdieping, ten onrechte is aangemerkt als de Tuin-2 bestemming nu er sprake is van een	Dit is aangepast.	-	JA	-

	(vergunde) uitbouw in meerder verdiepingen, die doorgaans in de hoofdbestemming worden aangegeven.				
--	--	--	--	--	--

Nr.2	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener merkt op dat de tropisch kas plaats maakt voor een horecagelegenheid. Dit lijkt indiener niet juist. Indiener geeft aan dat kassencomplex geheel of gedeeltelijk gesloopt gaat worden en dat daarvoor in de plaats een horecagelegenheid kan worden gerealiseerd.	In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat zelfstandige horeca slechts mogelijk is ter plaatse van de functieaanduiding "kas". Hiermee is wellicht de indruk gewekt dat het gehele onder deze aanduiding vallende gebied tot horeca kan worden getransformeerd. Dit is niet het geval, er kan slechts een beperkt aantal vierkante meters (880 m2 BVO) worden gerealiseerd, hetgeen ook in de toelichting en de regels zal worden vermeld. Deze uitgangspunten zijn te herleiden uit de gebiedsvisie Kleverlaanzone, waarin overigens het behoud van de tropische kas uitgangspunt vormt.	JA	-	JA

Nr.3	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat in de toelichting(2.1 2-keer 2.2 4-keer) een aantal keren abusievelijk de naam "De Delft" wordt gebruikt voor deze molen die officieel "De molen van de Schoterveenpolder " heet.	Dit is aangepast.	JA	-	-
2.	Op de lijst met rijks- en gemeentelijke monumenten staat het adres van de molen vermeld als Heussensstraat 0 (ong) terwijl het juiste adres Schoterveenpolder 1 is. Tevens is ten onrechte de molenaarswoning niet op deze lijst vermeld (Schoterveenpolder 1A).	Dit is aangepast.	JA	-	-

3.	De beschrijving van de molenbiotoop verschilt in de toelichting ten opzichte van de regels. In de regels is de 1/30 regeling opgenomen terwijl in de toelichting de 1/50 wordt gememoreerd. De laatste regeling biedt meer windvang en heeft dan ook de voorkeur van indiener.	Reeds in het vorige bestemmingsplan is de biotoopregeling vastgesteld op de 1/50 regeling. De regeling zoals die in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is weergegeven is de juiste en de planregels zullen op de toelichting worden aangepast.	-	-	JA
4.	Indiener vraagt zich af wat de eisen zijn in de regels m.b.t. beplanting die zich tussen de 100 en 500 meter van de molen bevindt. Indiener verzoekt om voor deze beplanting (in de Heussensstraat) dezelfde maximale hoogte op te nemen als de nokhoogte van de woningen aan de Heussensstraat.	In de regels zijn geen bepalingen opgenomen die eisen stellen aan de hoogte van de beplanting in de genoemde zone. Binnen de genoemde zone loopt eveneens de hoofdbomenstructuur die aangeeft dat in deze zone bomen mogelijk (en ook aanwezig) zijn met een hoogte die uitkomt boven de hoogte van de huizen aan de Heussensstraat. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het bestemmingsplan geen hoogte voor beplanting op te nemen om zodoende ruimte te kunnen bieden aan de genoemde hoofdbomenstructuur. Wel is er natuurlijk de mogelijkheid om zowel formeel als informeel invloed uit te oefenen op de beheersplannen voor dit gebied zodat zoveel mogelijk met de belangen van de molen rekening wordt gehouden.	-	-	-
5.	Naar aanleiding van het gestelde in 4.11 van de toelichting ziet indiener graag een explicieter beschrijving van hetgeen wordt verstaan onder (regulier) snoeien en kappen.	De bomenverordening verstaat onder kappen: rooien; vellen; verplanten; het snoeien van meer dan 30 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelaberen; het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben; het geheel of grotendeels verwijderen van het boven- en ondergrondse deel van de houtopstand. Verder verstaat de bomenverordening onder rooien: het geheel verwijderen van het boven- en	JA	-	-

		ondergrondse deel van de houtopstand. Tenslotte verstaat de bomenverordening onder kandelaberen: het terugsnoeien van de kroon tot een hoofdstam met takstompen. Het begrip snoeien wordt verder niet gedefinieerd, maar uit de bovengenoemde definities valt af te leiden dat snoeien met name ziet op minder ingrijpende maatregelen dan de bovengenoemde, vooral gebaseerd op dagelijks beheer. In de toelichting zal het bovenstaande worden toegevoegd.			
6.	Indiener ziet vanwege de overlast die mogelijk ondervonden wordt de woning bij de molen graag opgenomen als dienstwoning, zoals in het vigerende plan.	Dit is aangepast. De dienstwoning heeft de aanduiding bedrijfswoning gekregen binnen de bestemming Agrarisch met waarden zoals ook in het vigerende bestemmingsplan.	JA	JA	JA

Nr.4	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat op de verbeelding de speeltuin en de kinderboerderij niet expliciet zijn weergegeven binnen de bestemming maatschappelijk voor de stadskweektuin. Indiener wil beide faciliteiten graag behouden ziet dit dan ook graag veranderd.	Voor het gebied van de stadskweektuin staat de indeling van de functies (nog) niet vast. Het intekenen op de verbeelding van deze functies middels een aanduiding, beperkt de mogelijkheden om met deze functies te kunnen "schuiven". De genoemde functies zullen expliciet in de bestemmingsomschrijving worden opgenomen en het is zeker niet de bedoeling de indruk te wekken dat deze functies niet zullen terugkeren.	-	-	JA
2.	Indiener vreest dat met de mogelijkheid van een kinderdagverblijf binnen het gebied van de stadskweektuin ook de verkeers- en parkeeroverlast toeneemt en pleit dan ook voor het verwijderen van dit begrip uit de bestemmingsomschrijving voor dit gebied.	De functie kinderdagverblijf is slechts mogelijk binnen de bestemming "Maatschappelijk" als er tevens de aanduiding "kinderdagverblijf" op het betreffende perceel is aangebracht. Dit is voor wat betreft het gebied van de stadskweektuin niet het geval.	-	-	-
3.	Indiener geeft aan dat in de bestemmings-	In het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte de	JA	JA	JA

	omschrijving voor de maatschappelijke bestemming parkeren is opgenomen terwijl dit betreft het gebied rond de stadskweektuin niet wenselijk is en ook geen onderdeel uitmaakt van hetgeen in het kader van de gebiedsvisie Kleverlaanzone is afgesproken.	functie parkeren aan de hier geldende maatschappelijke bestemming toegevoegd. Vanuit de gebiedsvisie Kleverlaanzone is aangegeven dat laden en lossen toegestaan is maar dat (bezoekers)parkeren buiten het gebied, liefst in de Cronjéparkeergarage, plaats dient te vinden. De bestemmingsomschrijving onder "Maatschappelijk" is hier op aangepast en parkeren is binnen deze bestemming alleen mogelijk als de aanduiding "parkeerterrein" is aangebracht wat voor het terrein van de stadskweektuin niet het geval is.			
4.	Indiener heeft twijfels over welk percentage in het gebied van de stadskweektuin nu precies mag worden gebouwd en vindt ook in de toelichting hierover onvoldoende aanknopingspunten. Graag ziet indiener in de toelichting meer duidelijkheid op dit punt. Indiener geeft hierbij aan dat in de gebiedsvisie is aangegeven dat er sprake is van een gebouw met een tijdelijke vergunning, waarvan de oppervlakte niet mag worden meegeteld met de aanwezige bebouwing op het terrein.	Het bebouwingspercentage binnen de bestemming maatschappelijk in dit gebied bedraagt 35 % , waarin de oppervlakte van de huidige kassen is begrepen.. Dit bebouwingspercentage staat voor het huidig bebouwd oppervlak in de gehele stadskweektuin. Uitgangspunt van de gebiedsvisie is dat het bestaande bebouwde oppervlak op de stadskweektuin niet zal toenemen. De bebouwing die in de gebiedsvisie is aangegeven als zijnde tijdelijk vergund is dan ook niet betrokken in het te realiseren bebouwingspercentage van 35%. In de toelichting wordt één en ander duidelijker geformuleerd.	JA	-	-
5.	Indiener ziet graag een breed verkeersplan ontwikkeld waarin verkeer en parkeren in met name de kleverlaanzone opgenomen worden. Met name de hoge snelheid op de Kleverlaan baart de omwonenden zorgen en zij zien hier graag maatregelen tegemoet zoals bijvoorbeeld snelheidsverklidders.	Voor de in de gebiedsvisie voorgestelde aanpak van de Ter Spijistraat en de overwogen herprofileringen van de Marnixstraat en Jan Haringstraat dient een specifiek verkeersplan worden ontwikkeld. De totstandkoming en de uiteindelijke vorm van een dergelijk plan vallen echter buiten het kader van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden binnen de verkeersbestemming functies en objecten mogelijk gemaakt die van belang zijn voor de uiteindelijke inrichting, maar de inrichting vindt plaats in reeds genoemde planvorming. Eenzelfde redenering is van toepassing op de eventueel te nemen snelheidsmaatregelen op de Kleverlaan.	-	-	-
6.	Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan naar zijn mening niet voldoet aan een				

	aantal in de gebiedsvisie Kleverlaanzone genoemde uitgangspunten zoals met name:				
	1.Behoud van het groene aanzicht van het kweektuingebed (bomen aan alle kanten).	1.Binnen de bestemming ‘Groen’ en ‘Maatschappelijk’ is het realiseren van groenvoorzieningen die bijdragen aan het groene aanzicht mogelijk. Uitgangspunt is behoud en versterking groen- en ecologische structuur. Op welke wijze is afhankelijk van de uitwerking waarbij onder anderen ook zichtlijnen een rol spelen.	-	-	-
	2.Huidige publieke karakter behouden (toegankelijkheid en veiligheid).	2.Openingstijden, toegankelijkheid en aspecten van sociale veiligheid zijn onderdelen van de uitwerking van het gebied en worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Hier worden afhankelijk van de invulling van het gebied afspraken over gemaakt.	-	-	-
	3.Geen woningbouw.	3.De Kleverlaanzone is zodanig bestemd dat met uitzondering van de bestaande woningen geen nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt.	-	-	-
	4.Geen gebouwen die hoger zijn dan het huidige witte gebouw.	4.Er is in voor de stadskweektuin een maximale bouwhoogte opgenomen van 7 meter. Dit is de hoogte van het witte gebouw. Uitzondering is de toren van de Kaatsbaan. Deze is 16 meter hoog.	-	-	-
	5.Kwetsbare gebieden (rond de ruïne) niet 24 uur per dag geopend.	5.De huidige openingstijden blijven gehandhaafd. Als er door ontwikkelingen in het gebied aanpassingen nodig zijn worden hier nadere afspraken over gemaakt.	-	-	-
	6.Geen verhoging van de licht en geluidsoverlast.	6. Doordat het te bebouwen oppervlak niet kan toenemen en ook de mogelijke functies hier geen aanleiding toe geven wordt geen licht- en geluidsoverlast verwacht. De ‘‘groene’’ zone rond de bestemming ‘‘maatschappelijk’’ draagt hier in positieve zin aan bij. Wel is het in zienswijze nr. 4 onderdeel 6	-	-	-
			-	-	-

	7. Geen verhoging van de parkeerdruk in en om het park.	onder 2 gestelde van belang; veel zaken die een rol spelen bij het voorkomen of beperken van overlast komen aan de orde bij de nadere uitwerking en uitvoering. Het karakter van het gebied zoals het nu is dient, zoals aangegeven in de gebiedsvisie Kleverlaanzone, te worden behouden, zodat grote afwijkingen van het nu geldende regime niet zijn te verwachten. Verder zijn in bijlage 2 van de toelichting de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek weergegeven. 7. Zie antwoord onder zienswijze 4 onderdeel 3.			
7.	Indiener geeft aan dat de partijen die betrokken waren in het participatieproces betreft de gebiedsvisie niet zijn betrokken in het participatieproces voor het bestemmingsplan. Ook vindt indiener dat de informatievoorziening over het bestemmingsplan onder de maat is gebleven. Verder is indiener teleurgesteld in het gegeven dat op een aantal punten in het ontwerpbestemmingsplan van de gebiedsvisie lijkt afgeweken, hetgeen overigens niet expliciet in de toelichting is aangegeven, waardoor indiener is genooddaakt wederom te reageren.	Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie Kleverlaanzone is er bewust voor gekozen de omwonenden en belanghebbenden zo direct mogelijk (digitaal) te betrekken om zodoende iedereen de gelegenheid te geven middels ideeën en suggesties een bijdrage te leveren om zodoende tot een zo breed mogelijk gedragen visie te komen. Door de actieve participatie plaats te laten vinden in de totstandkoming van de gebiedsvisie zou in de bestemmingsplanfase tijdwinst ontstaan doordat men het over de hoofdlijnen al eens was. Met de gebiedsvisie (en de daaraan ten grondslag liggende participatie) als leidraad is vervolgens met het bestemmingsplan gestart, waarbij de procedure uit de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) is gevolgd. Overigens is bij gebrek aan een specifieke wijkraad voor dit gebied het plan in de conceptfase niet met de wijkraad besproken, zoals normaal wel gebeurt, maar is het conceptplan met een begeleidende brief op de gemeentelijke informatiesite mijn wijk geplaatst. Wel zijn middels een mail, en n.a.v. bij de participatie rond	-	-	-

		de gebiedsvisie Kleverlaanzone gebruikte bestanden , betrokkenen op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is de gebiedsvisie als onderlegger gebruikt en vormt deze ook het uitgangspunt van het bestemmingsplan. Door de verschillen in aard en systematiek tussen een gebiedsvisie en een bestemmingsplan zou het kunnen dat er kleine interpretatieverschillen ontstaan maar er is getracht om dit zoveel mogelijk te voorkomen door bij twijfel de gebiedsvisie de doorslag laten geven.			
--	--	---	--	--	--

Nr.5	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener is benieuwd naar de betekenis van de lijn die van Oost naar west is ingetekend door het gebied van de Stadskweektuin en naar de betekenis van de variatie in dichtheid van de "kruisjes" op de verbeelding.	De (zwarte) lijn die van oost naar west loopt binnen het gebied van de stadskweektuin vormt de grens tussen de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 5. De variatie in dichtheid van de "kruisjes" op de verbeelding geeft de aard van de desbetreffende dubbelbestemming in het gebied weer. Voor de Stadskweektuin betreft het de dubbelbestem- mingen Waarde-Archeologie 2 , Waarde-Archeologie 5 en Waarde-Cultuurhistorie.	-	-	-
2.	Indiener geeft aan dat in afbeelding 3.4 is vermeld dat er in de Kweektuinstraat 11 monumentale bomen staan terwijl dit er volgens indiener 13 moeten zijn. De boom in het midden van de Kweektuinstraat ontbreekt, evenals de boom op de hoek van de Kweektuinstraat en de Ter Spijstraat.	Afbeelding 3.4 is overgenomen van vastgesteld beleid. Om verwarring te voorkomen is de afbeelding verwijderd uit de toelichting van het bestemmingsplan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan de gemeenteraad zorgvuldig afwegen of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht. In tegenstelling tot het	JA	-	-

		bestemmingsplan geeft een groentoets gedetailleerde informatie over het bestaande groen in een plangebied en de consequenties voor het groen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling.			
3.	Indiener mist een expliciete onderbouwing van de functie parkeren op rond met name het gebied van de stadskweektuin. Aangezien hier ontwikkeling gaat plaatsvinden met verkeersaantrekkende functies dienen in het bestemmingsplan hier uitspraken over te worden gedaan.	Zie hiervoor het antwoord onder zienswijze 4 onderdeel 3.	JA	-	JA
4.	Indiener geeft aan dat er betreft de in de stadskweektuin mogelijke functies geen “heldere” spelregels zijn opgenomen, en pleit voor striktere en duidelijker regels voor de volgende onderwerpen: 1. Beperking van de omvang van het bestemmingsvlak voor de bestemming maatschappelijk en een duidelijker markering betreft wat waar gebouwd mag worden, middels bijvoorbeeld een tabel. 2. Opnemen van het uitgangspunt “rood voor rood”(bebouwd voor bebouwd) in hoofdstuk 6 (juridische aspecten) van de toelichting. Tevens op de verbeelding slechts bouwvlakken aangeven waarin nu bebouwing is gerealiseerd zoals voor	1. De omvang van het bestemmingsvlak Maatschappelijk wordt bepaald door de bestemming Groen met een breedte van minimaal 25 meter. In deze bestemming kan niet worden gebouwd. Verkleinen van het bestemmingsvlak Maatschappelijk beperkt de flexibiliteit in uitwerkingsmogelijkheden. Door een bebouwingspercentage op te nemen van maximaal 35% is een balans gevonden tussen het realiseren van ideeën met bebouwing, bestaande bebouwing en onbebouwde ruimte. Het vastleggen van bebouwing in een tabel beperkt de uitwerkingsmogelijkheden. 2. Dit uitgangspunt is verwoord door een bebouwingspercentage op te nemen dat gelijk is aan de huidige footprint van de bestaande gebouwen. Wel is in de gebiedsvisie Kleverlaanzone, betreft het terrein van de stadskweektuin, gekozen voor flexibiliteit binnen het bestemmingsvlak Maatschappelijk met uitzondering van	-	-	-
			-	-	-

	de kassen, de kaatsbaan, het witte gebouw en de dienstwoning.	de historische gebouwen. De overige bebouwing mag worden gesloopt en elders binnen genoemd vlak worden herbouwd, maar mag ook behouden blijven.			
	3. Meer ruimte reserveren voor de groene verbindingszone door het ook daadwerkelijk inpassen van een “groene” bestemming en de grens van de maatschappelijke bestemming, zeker na sloop van de kassen, verder naar het zuiden te verleggen.	3. Binnen de bestemming Maatschappelijk mag ook groen worden gerealiseerd. Het uitbreiden van de bestemming Groen op de door de indiener aangegeven wijze beperkt het aantal mogelijke kansrijke initiatieven voor dit gebied. Zie hiervoor ook het antwoord onder zienswijze 5 onderdeel 4 onder 1.	-	-	-
	4. De functie parkeren schrappen uit de bestemmingsomschrijving voor de bestemming maatschappelijk.	4. Zie hiervoor het antwoord onder zienswijze 4 onderdeel 3.	JA	-	JA
	5. De nu voorgestelde maximum bouwhoogte in het hele gebied te vervangen door een gedifferentieerde bouwhoogte van één laag resp. twee lagen al naar gelang het specifieke karakter van het deel van het gebied, dus in feite aansluiten bij het karakter en de typologie van de huidige bebouwing.	5. Binnen de maximale bouwhoogte van 7 meter kunnen twee lagen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er functies mogelijk in één laag die hoger zijn dan een standaard bouwlaag. Deze kunnen binnen de 7 meter worden gerealiseerd. Een gedifferentieerde bouwhoogte beperkt de uitwerkingsmogelijkheden voor (gewenste) ontwikkeling op korte en lange termijn.	-	-	-
	6. Nu het vogelhospitaal waarschijnlijk niet binnen het gebied van de stadskweektuin hoeft te worden ge(her)huisvest kan het bestemmingsvlak voor de bestemming maatschappelijk aan de zijde van de Marnixstraat worden vervangen door een meer “groene” bestemming, eventueel een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld aan de komst van het	6. Zolang de verplaatsing van het Vogelhospitaal naar een nieuwe locatie buiten het plangebied nog niet rond is, dient dit bestemmingsplan te voorzien in de binnen de gebiedsvisie gemaakte afspraken, waaronder de huisvesting van het vogelhospitaal in de door indiener genoemde zone binnen de maatschappelijke bestemming. Overigens kunnen bij het vertrek van het vogelhospitaal naar een buiten het gebied liggende locatie, ook groenvoorzieningen worden gerealiseerd binnen de maatschappelijke bestemming in het kader	-	-	-

	vogelhospitaal.	van de in de gebiedsvisie vastgelegde afspraken.. Ingevolge artikel 25 van de regels (algemene wijzigingsregels) kan het college van burgemeester en wethouders middels deze wijzigingsbevoegdheid bij vertrek van het vogelhospitaal van deze locatie , het betrokken gebied de bestemming “groen” geven, hetgeen ook een uitgangspunt is van de gebiedsvisie Kleverlaanzone.			
	7.De functie en het karakter van de huidige dienstwoning duidelijk vastleggen in het bestemmingsplan. Nu verschillen de toelichting en de regels over het karakter hiervan.	7.Aan de bestemmingsomschrijving voor de bestemming Maatschappelijk wordt een nieuw lid toegevoegd in plaats van lid c. De tekst van dit lid luidt “ dienstwoning ten behoeve van de bestemming ter plaatse van de functieaanduiding “bedrijfswoning”. De aanduiding “wonen” zal mitsdien uit de regels en van de verbeelding worden verwijderd. De aanduiding “bedrijfswoning” is gekozen omdat de geldende systematiek ingevolge de SVBP 2008 niet de aanduiding “dienstwoning” kent.	JA	JA	JA
	8.In hoofdstuk 6 van de toelichting onder artikel 8 aangeven dat woningbouw in het gebied uitgesloten is. Tevens zou de dienstwoning als apart bouwvlak dienen te worden aangegeven, zodat bij volledige vernietiging deze niet elders kan worden teruggebouwd. Tevens in hoofdstuk 3 paragraaf 2.11 van de toelichting graag aangeven dat woningbouw in het gebied uitgesloten is.	8.Zie hiervoor ook de beantwoording onder zienswijze 4, onderdeel 6 onder 3. Overigens geldt bij herstel na volledige vernietiging van de dienstwoning het overgangsrecht inzake bouwen. Dit ziet niet op het toestaan van herbouw op een andere locatie en de functieaanduiding “bedrijfswoning” maakt het eveneens onmogelijk de woning op een andere plek te herbouwen. Hoofdstuk 3 van de toelichting is een omschrijving van de huidige situatie en een mogelijk toekomstbeeld. Hier is juist aangegeven wat er wel kan en eventueel nog mogelijk is.	-	-	-
	9.Duidelijk aangeven welke categorie horeca in het gebied is toegestaan.	9.Binnen het gebied is binnen het maatvoeringsvlak van de functieaanduiding “kas” horeca t/m categorie 2	-	-	-

	10. Duidelijk aangeven welke functies er toegestaan zijn in de kaatsbaan.	toegestaan, met een maximum van 880m2 BVO. Dit is aangegeven in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'maatschappelijk'. Verder is, zoals in de bestemmingsomschrijving aangegeven, ook ondergeschikte horeca van categorie 1 mogelijk, ten dienste van de bestemming en met niet meer dan 20% van het oppervlak voor bijvoorbeeld een kantine etc.... 10.Zie hiervoor ook de beantwoording onder 4.1. Nu voor een aantal gebouwen de invulling nog niet is zekergestellt, dient de nodige flexibiliteit te worden ingebouwd zoals weergegeven in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Maatschappelijk, uiteraard met de daar geldende beperkingen.	-	-	-
--	---	---	---	---	---

Nr.6	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener wil graag de aandacht vestigen op een aantal punten die van belang zijn bij het verbinden van de naast elkaar gelegen groenzones (sportvelden, Schoterveenpolder, stadskweektuin, begraafplaats Kleverlaan) nl: 1.Bruikbaarheid. 2. Toegankelijkheid. 3.Veiligheid. 4.Gezond en comfortabel. 5.Duurzaamheid. 6. Onderhoudsvriendelijk. 7.Parkeerbeleid	De genoemde punten vormen niet zozeer het kader van het bestemmingsplan, waarmee functies mogelijk worden gemaakt en bouwmogelijkheden worden geschapen, maar vooral het kader van beheers- en uitvoeringsplannen die van belang zijn bij de daadwerkelijke realisatie en worden met betrekking tot deze planvorming voor kennisgeving aangenomen.	-	-	-
2.	Door het verdwijnen van parkeerplaatsen uit het hele gebied en het afsluiten van de Ter Spijtsstraat kunnen de Voorduinstraat en de Marnixstraat drukker worden terwijl de geplande groenstructuur door deze twee	Zie ook de beantwoording onder 6.1. Hoewel de genoemde wenken van belang zijn, vormt dit een punt van nadere uitwerking in andere plannen dan het bestemmingsplan.	-	-	-

	ontsluitingswegen loopt. Het is dan ook zaak de aansluiting tussen de verschillende groenzones in deze twee straten goed aan te geven.				
--	--	--	--	--	--

Nr.7	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat er in de schoolwerktuinen op de bestemming Recreatie een bouwvlak is ingetekend voor een tijdelijk bouwwerk waarvan de vergunning onlangs is verlopen. Hierdoor dreigt tijdelijke bebouwing onbedoeld een permanente status te krijgen.	De verbeelding zal conform de zienswijze worden aangepast.	-	JA	-
2.	Het gemaal bij de het kruispunt Jan Haringstraat – Heussensstraat is niet als bouwvlak ingetekend. Overigens ziet indiener dergelijke voorzieningen het liefst ondergronds.	Dergelijke kleinschalige (nuts)voorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming Groen (artikel 7.1 onder d. en e.)	-	-	-
3.	Indiener heeft bezwaar tegen de mogelijkheid in art.2 lid 2 van de planregels om de bouwgrenzen met 10% te mogen overschrijden. Indiener vreest dat hier in de praktijk standaard van zal worden gebruikgemaakt.	Indiener doelt op artikel 2 lid 2 onder b. Dit artikel maakt het mogelijk voor gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen de bouwgrenzen te overschrijden met een maximum van 10 % van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter. Ook gelden er nog beperkingen betreft de hoogte. De redactie van dit artikel maakt al duidelijk dat het gaat om specifiek omschreven afwijkingen, die gezien hun aard stedenbouwkundig aanvaardbaar worden geacht. Er is geen sprake van een algemene afwijking en de mate waarin van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik wordt gemaakt hangt sterk af van het gekozen ontwerp..	-	-	-
4.	Indiener is het niet eens met het toestaan van fietspaden onder de bestemming Groen en geeft aan dat het gezien het karakter van de recreatieve wandel- en fietsroute(over bestaande wegen) ook niet nodig is.	De bestemming Groen zoals die voor het hele bestemmingsplangebied geldt is dusdanig flexibel dat diverse functies inpasbaar zijn zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast. Het toestaan van zowel voet- als fietspaden maakt daar deel	-	-	-

		van uit. In de uitwerking wordt rekening gehouden met het al dan niet toestaan van doorgaand fietsverkeer door middel van fysieke maatregelen.			
5.	Indiener is het niet eens met het ongeclausuleerd toestaan van water in de bestemmingen "Groen" en "Recreatie", dit kan het aanzicht van het gebied aantasten doordat niet alleen nieuw water kan worden aangelegd(hetgeen indiener voor de stadskweektuin toejuicht) maar ook alle bestaande waterlopen kunnen worden verbreed.	Doordat de in de gebiedsvisie Kleverlaanzone voorgestane ontwikkelingen betreft het toevoegen van water nog niet (volledig) vast liggen, is de loop van deze waterpartijen niet in de bestemming water aangegeven, maar in de bestemming groen, waarbinnen ook water mogelijk is. Enerzijds vanwege de nodige flexibiliteit en anderzijds vanwege de verwevenheid tussen beide bestemmingen. Hoewel niet een exacte beperking in m2 is aangegeven, zorgen de keur en overige regelgeving van het Hoogheemraadschap Rijnland voor een nadere toetsing van de inrichtingsplannen m.b.t. het onderdeel water.	-	-	-
6.	Indiener pleit ervoor om binnen de bestemming "Groen" een regeling op te nemen die cumulatie van "andere bouwwerken" tegengaat door bijvoorbeeld een grens te stellen aan het aantal of de totale oppervlakte.	Het realiseren van andere bouwwerken is ondergeschikt aan, en ten dienste van de hoofdbestemming. "Andere bouwwerken" die een functie mogelijk maken die afwijkt van hetgeen onder de bestemming "Groen" beschreven is, zijn niet toegestaan. Met name voor het terrein van de stadskweektuin staat de precieze invulling nog niet vast en het vastleggen van de oppervlakte en het aantal "andere bouwwerken" beperkt de mogelijkheden voor een zinvolle uitwerking, die binnen het kader van de bestemming "Groen" mogelijk dient te zijn.	-	-	-
7.	Indiener heeft bezwaar tegen het ontbreken van kaderstellende regels en voorschriften (bijvoorbeeld het ontbreken van de totaal mogelijke oppervlakte) voor de horecavoorziening in het gebied van de stadskweektuin. Tevens geeft indiener aan de term "bezorgdiensten" onder deze horecacategorie te schrappen vanwege de te verwachten overlast.	In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Maatschappelijk is nu onder e. de maximum oppervlakte (880m2) aangegeven, naast de reeds aanwezige beperking tot horeca van categorie 2 en de beperking tot het gebied ter plaatse van de functieaanduiding "kas". De indeling in horecacategorieën vindt haar oorsprong in de Drank- en Horecawet en wordt niet door de gemeente bepaald.	JA	-	JA

8.	Indier heeft bezwaar tegen het opnemen van de functie ‘‘parkeren ‘’ binnen de bestemming ‘‘Maatschappelijk’’ in de stadskweektuin.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 4 onderdeel 3.	JA	-	JA
9.	Indiener ziet graag de gebouwen binnen de bestemming ‘‘Sport’’ opgenomen als bouwvlak en niet binnen een (bouw)vlak met een bebouwingspercentage. Dit voorkomt (verdere) aantasting van het vrije sportveld en draagt bij aan het conserverende karakter van het bestemmingsplan.	De onder deze bestemming begrepen gebouwen, in feite alleen het gebouw waarin zicht de kleedruimten en kantine bevinden, worden op de verbeelding aangegeven middels een bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte. In Haarlem worden gebouwen op sportterreinen op deze wijze bestemd omdat deze terreinen in de regel eigendom van de gemeente zijn en er met het oog op het clusteren van sportvoorzieningen binnen de hele gemeente, behoefte is aan flexibiliteit zodat sportterrein zonodig eenvoudig kunnen worden heringericht. Wel zal het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak waar het gebouw van de korfbalvereniging staat worden gewijzigd van 30% naar 20%. Hierdoor is het toegestane bebouwingspercentage binnen dit bebouwingsvlak nu reeds gerealiseerd.. (Verdere) aantasting van het sportcomplex door gebouwen is hierdoor niet mogelijk.	-	JA	-
10.	Indiener maakt bezwaar tegen de functies wegen, parkeren, tribunes en skatevoorzieningen binnen de bestemming ‘‘Sport’’ zodat het sportterrein niet verder verhard kan worden.	Behalve het begrip wegen, dat in het huidige bestemmingsplan als verharding is gedefinieerd, zijn de genoemde functies reeds mogelijk in het huidige bestemmingsplan, en noodzakelijk voor het goed kunnen functioneren van dit sportterrein zowel nu als in de toekomst. Als beperking in de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de genoemde functies ‘‘bij de bestemming behorend’’ dienen te zijn. Wel is de functie parkeren uit de bestemmingsomschrijving verwijderd omdat het parkeren in feite plaatsvindt op een weg die geen onderdeel uitmaakt van het sportcomplex, maar die abusievelijk wel als zodanig op de verbeelding is aangegeven. Deze weg heeft nu uiteraard de verkeersbestemming waarbinnen parkeren mogelijk is.	-	JA	JA

11.	Indiener geeft aan dat in het vorige bestemmingsplan expliciet het aantal van vier lichtmasten is opgenomen en ziet dit graag gecontinueerd.	Dit zal worden aangepast.	-	-	JA
12.	Indiener maakt bezwaar tegen het aanwijzen van het hele gebouwde oppervlak aan kassen in het gebied van de stadskweektuin tot te bebouwen oppervlak, en verwijst naar hierover in het verleden gemaakte afspraken.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 5 onderdeel 4, onder 1,2 en 3.	-	-	-
13.	Indiener verzoekt, met het oog op het groene karakter van het gebied, ook de westkant van het gebied van de stadskweektuin als "Groen" te bestemmen.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 5 onderdeel 4, onder 1,2 en 3.	-	-	-
14.	Indiener heeft verder nog een aantal praktische punten en verbeteringen nl: 1. rijks- en gemeentelijke monumenten aangeven op de verbeelding. 2. Akendamstraat 1 en 2 zijn onterecht niet opgenomen als gemeentelijk monument. 3. tekst van art.24 lid 2 is onduidelijk en de genoemde verwijzing niet correct. 4. de bijlagen 5,6 en 7 ontbreken. 5. de stichting Behoud Groen Kleverlaan betreurt het dat ze niet eerder bij het bestemmingsplanproces is betrokken. 6. benaming molen de delft is onjuist. 7. op p.34 is ten onrechte aangegeven dat de eerste bijzetting op de begraafplaats St Barbara in 1832 plaatsvond. 8. Op p. 20 is aangegeven dat de architect van de bebouwing aan de Heussensstraat niet bekend is, dit is niet juist, de architect is de heer Tuninga. 9. Op p. 30 is aangegeven "Kleverparkzone", dit moet "Kleverlaanzone" zijn.	De punten 2, 3 en 6 t/m 9 en 11. zijn aangepast en voor punt 5 wordt verwezen naar het antwoord onder zienswijze nr. 4 onderdeel 7. Betreft punt 1 is op te merken dat in de huidige systematiek rijks- en gemeentelijke monumenten niet worden aangegeven op de verbeelding maar op de waarderingskaart. Bovendien worden de rijks- en gemeentelijke monumenten vermeld in de toelichting. Betreft punt 4. is op te merken dat de bijlagen, gezien de het geringe aantal reacties, zijn verwerkt in de bijbehorende paragrafen van hoofdstuk 4 van de toelichting. Voor punt 10 dient te worden opgemerkt dat de genoemde kwalificatie als historische route afkomstig is uit de nota Ruimtelijke Kwaliteit.	JA	-	JA

	10. De Delftlaan en de Zaanenlaan zijn geen historische routes i.t.t. de Schoterweg en de Kleverlaan (p.31). 11. Op p. 88 staat abusievelijk een verwijzing naar de zichtlijnen vanuit de omgeving van het Teylers Museum.				
15.	Indieners zijn van mening dat het bestemmingsplan, met name betreft de Kleverlaanzone, niet gekarakteriseerd kan worden als een overwegend conserverend bestemmingsplan. Indieners vinden dat het vigerende plan op dat punt een betere bescherming biedt.	Het bestemmingsplan zoals nu voorligt is conserverend bestemd met ruimte, binnen- en buiten het vergunningsvrije bouwen, voor individuele kleinschalige uitbreidingen aan de woning, zoals ook reeds in het huidige bestemmingsplan. Afwijkend is de Kleverlaanzone waar kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn, zoals voortgekomen uit de gelijknamige gebiedsvisie. Echter nu de veranderingen voor dit gebied vooral zien op het functionele vlak en bepaald is dat het bebouwingsoppervlak niet mag toenemen doet dit niets af aan de kwalificatie ‘overwegend conserverend’.	-	-	-

Nr.8	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat deze blokken worden uitgepond door woningbouwvereniging Pré Wonen. Indiener wil namens de bewoners veilig stellen dat in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid behouden blijft een tweede verdieping op de woningen te realiseren om het woonoppervlak te kunnen vergroten. Indiener geeft aan dit mogelijk is bij een gelijkblijvend vooraanzicht en de in het ontwerp opgenomen mogelijkheid de achtergevel recht op te trekken (aanduiding-roa) mits de nokhoogte van de bebouwing op maximaal 9 meter wordt gesteld.	Volgens gestelde trend mag de goothoogte aan de achterzijde maximaal 5 meter verhoogd worden ten behoeve van het realiseren van een tweede verdieping. De bestaande nokhoogte mag hierbij niet worden overschreden. In de toelichting op de trends is de omschrijving van deze trend verduidelijkt en zoals ook in het overzicht van ambtshalve wijzigingen is aangegeven, is deze verduidelijking ook in de regels aangepast.	JA	-	JA

Nr.9	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indieners geven aan dat op het bij hen in eigendom zijnde perceel aan de Hogerwoordstraat 12 een aantal bijgebouwen aanwezig zijn die niet op de verbeelding staan en mitsdien onder het overgangsrecht worden gebracht . Indieners zijn het hier niet mee eens en twijfelen ook aan de juridische houdbaarheid hiervan. Graag zien zij de bewuste gebouwen ingetekend op de verbeelding en voorzien van de woonbestemming.	Binnen de bestemming Tuin-2 is het toegestaan om 50% van het oppervlak, met een maximum van 40m2, te bebouwen met aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen. Deze gebouwen worden niet aangegeven op de verbeelding tenzij anders is aangegeven. Voor het betrokken perceel is in 2012 een aanvraag omgevingsvergunning (20120000071) aangevraagd en vervolgens ook verleend, voor een uitbreiding van het hoofdgebouw, zoals aangegeven op de (ontwerp)verbeelding. Op de bij deze aanvraag behorende stukken staat ook het bedoelde bijgebouw (aangeduid als garage) dat een oppervlakte heeft van 63 m2, en dat, gezien de bovengenoemde systematiek dus (deels) niet zou zijn toegestaan. Dit gebouw is zoals indiener stelt ten onrechte niet (geheel) mogelijk gemaakt in zowel de regels als op de verbeelding. Deze omissie is hersteld en het bedoelde gebouw wordt op de verbeelding met een aanduiding weergegeven, welke in de regels is uitgewerkt en de huidige oppervlakte mogelijk maakt binnen het bestemmingsplan. Tevens is de functie-aanduiding ‘‘garage’’ aangebracht. Buiten de genoemde systematiek in het bestemmingsplan is er nog de regeling van het vergunningsvrij bouwen ingevolge de Wabo welke (aanvullende) mogelijkheden biedt. Aan deze categorie gebouwen is de Tuin-2 bestemming toegekend waarbinnen bouwwerken mogen worden opgericht ten dienste van het hoofdgebouw.	-	JA	JA

Nr10	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan voor de Sparenbergstraat 44 het mogelijk is de achtergevel recht op ter trekken tot een hoogte van 5 meter boven de goothoogte van 4 meter. Indiener concludeert dat in het ontwerpbestemmingsplan op voornoemd adres ter hoogte van de aanduiding sba-roa slechts een dakopbouw mogelijk is van maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte. Dit houdt in dat er slechts 1,15 meter beschikbaar is voor een extra verdieping. Indiener pleit er dan ook voor om de regeling uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen.	De regeling uit vigerende bestemmingsplan is overgenomen. De gootverhoging mag niet meer dan 5 meter bedragen waarbij de bestaande nokhoogte niet mag worden overschreden. In de toelichting op de trends is de omschrijving van deze trend verduidelijkt en zoals ook in het overzicht van ambtshalve wijzigingen is aangegeven, is deze verduidelijking ook in de regels aangepast.	JA	-	JA

Nr11	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indieners geven aan dat in de bestemmings-omschrijving voor de bestemming “maatschappelijk” zoals die geldt voor het gebied van de stadskweektuin, o.a. de functies parkeren, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen evenals ongeclausuleerde bijbehorende voorzieningen zijn opgenomen. Deze functies zijn niet terug te vinden in de voor dit gebied opgestelde gebiedsvisie. Indieners zijn van mening dat wellicht een aparte (maatschappelijke) bestemming een beter oplossing vormt voor het bestemmen van dit gebied.	Zie voor de beantwoording betreft het onderdeel parkeren van deze zienswijze, het antwoord onder zienswijze nr.4 onderdeel 3. De overige functies maken deel uit van de omschrijving van de (brede) bestemming maatschappelijk en dragen bij aan de noodzakelijke flexibiliteit die met name het gebied rond de stadskweektuin vergt. Hoewel niet alle functies letterlijk in de gebiedsvisie worden genoemd kunnen de genoemde onderdelen uit de bestemmingsomschrijving nodig zijn om gewenste kleinschalige functies binnen dit gebied mogelijk te maken.	JA	-	JA
2.	Indieners zien graag in het bestemmingsplan en	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr.2.	-	-	-

	in het bijzonder op de verbeelding dat de tropische kas behouden blijft, zoals aangegeven in de gebiedsvisie.				
3.	Indieners zien graag een “groene” zone aangegeven op de verbeelding rond de stadskweektuin, zodat de verbeelding overeenkomt met de feitelijke situatie.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 5 onderdeel 4, onder 1,2 en 3.	-	-	-
4.	Indieners geven er de voorkeur aan onder de bestemming “groen” geen fietspaden op te nemen, mede omdat de geplande fietsroute door het gebied gebruik maakt van bestaande wegen.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 7 onderdeel 4.	-	-	-
5.	Het is indieners niet duidelijk waarom het gebouw van de korfbalvereniging niet met een bouwvlak is aangegeven. Tevens maken zij zich zorgen om de mate van verharding in dit gebied nu er los van het aanwezige basketbalveld een skatevoorziening van 1200m2 mogelijk is.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 7 onderdeel 9 en 10..	-	-	-
6.	Indieners zien in de stadskweektuin graag kleinschalige horeca met leerprojecten gerealiseerd, buurtgericht en zonder verkeersaantrekkende werking. Indieners zijn benieuwd naar de herkomst van de oppervlakte van 880m2 en pleitten voor het duidelijker weergeven van toekomstige bouw mogelijkheden op het terrein in relatie tot de huidige bebouwing. Betreft de zelfstandige horeca zien indieners meer en betere mogelijkheden dan de aangegeven plek binnen het huidige kassenareaal. Bijvoorbeeld naast het toekomstige arboretum of ter plaatse van de huidige kaatsbaan. Verder zien indieners graag aangegeven waar precies ondergeschikte horeca is toegestaan.	Om aan de genoemde kleinschalige initiatieven ruimte te kunnen bieden is gekozen voor een ruime bestemming maatschappelijk die voldoende flexibiliteit biedt om dit te verwezenlijken. De oppervlakte van de zelfstandige horecavoorziening en de fixatie ervan op de verbeelding ter plaatse van de functieaanduiding “kas” vinden hun oorsprong in de gebiedsvisie Kleverlaanzone. Naar aard en omschrijving wordt ondergeschikte horeca niet op de verbeelding aangegeven. De toegestane 20 % van het Bruto Vloeroppervlak (BVO) en de beperking tot horeca van categorie 1, in de bestemmingsomschrijving bieden enerzijds voldoende flexibiliteit om bijvoorbeeld een kantinevoorziening te realiseren, anderzijds vormen deze beperkingen voldoende waarborg om overlast door grootschalige horeca te voorkomen.	-	-	-
7.	Indieners zijn er voorstander van om binnen het gebied van de stadskweektuin alleen bebouwing	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 5 onderdeel 4, onder 1,2 en 3.	-	-	-

	toe te staan binnen bouwvlakken. Tevens vragen zij zich af hoe het maximum betreft bebouwing zal worden bewaakt. Graag zien indieners dat de transparantie van de huidige (kassen) bebouwing wordt gehandhaafd en ook het totale bebouwingspercentage van het gebied niet toeneemt. Tevens zien indieners de kassenbebouwing het liefst gehandhaafd en indien dit niet meer mogelijk is de bebouwing vervangen door parkaanleg. Verder zien indieners graag aangegeven hoeveel BVO er nu precies in het gebied mag worden gerealiseerd en waar dit mag. Voor indieners vormt de huidige bebouwing, los van de kassen, het maximum, met een kleine uitbreiding voor het vogelhospitaal.				
8.	Indieners willen de toekomstige bouwhoogte graag op één laag houden. Zij hebben dan ook moeite met de huidige bouwhoogte van 7 meter. Indieners hebben een voorkeur voor een goothoogte van 3 meter, behalve voor het historische gebouw van de kaatsbaan.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 5 onderdeel 4, onder 1,2 en 3.	-	-	-
9.	Indieners vinden het jammer dat zij niet direct zijn betrokken in het vooroverleg voor het bestemmingsplan.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 4 onderdeel 7.	-	-	-
10.	Indieners vinden het jammer dat er geen maximum is aangegeven aan de hoeveelheid water die mogelijk is in het gebied. Indieners zijn voorstander van een waterverbinding naar de Delft maar vinden de hoeveelheid water die in de gebiedsvisie is voorgesteld te groot voor dit gebied waardoor het groene karakter verloren gaat.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 7 onderdeel 5.	-	-	-

--

Nr12	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan de noordelijke grens van het als ‘‘maatschappelijk’’ bestemde gebied ten minste terug te willen leggen tot aan de gevel van de huidige kassen. Tevens verzoekt indiener om na verwijdering van de kassen de grens van de groene zone naar het zuiden te verleggen. Bovendien pleit indiener voor het opnemen van een bepaling waarin een groene inrichting van het vrijgekomen gebied wordt vastgelegd.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 5 onderdeel 4, onder 1,2 en 3.	-	-	-
2.	Indiener vreest door mogelijke nieuwe functies voor parkeeroverlast en geeft aan dit parkeren te willen realiseren in het zuidelijke deel van de Ter Spijtsstraat mits groen aangekleed. Tevens verzoekt indiener bestemmingsverkeer (met lage snelheid) toe te laten in de Ter Spijtsstraat en mogelijke parkeeroverlast in de Kweektuinstraat middels een helder daartoe strekkend plan te voorkomen. Verder vraagt indiener de functie parkeren te schrappen betreft het gebied van de stadskweektuin en voor het gebied een helder parkeerbeleid neer te leggen.	De inrichting van het terrein van de stadskweektuin zelf en de inrichting van de omliggende straten nadat het complex beschikbaar is voor andere functies, staat nog niet vast, maar vormt een wezenlijk onderdeel van nadere planvorming op een detailniveau dat niet in het bestemmingsplan plaatsvindt, maar in uitwerkings- en uitvoeringsplannen. Hierbij zullen omwonenden en belanghebbenden worden betrokken. Zie verder voor de zienswijze betreft het opnemen van de functie parkeren onder de bestemmingsomschrijving van de bestemming Maatschappelijk, het antwoord onder zienswijze 4 onderdeel 3.	- JA	- JA	- JA
3.	Indiener verzoekt het ontwerp en de uitwerking van het leeggekomen terrein op basis van dezelfde kwaliteit en eigenschappen te laten plaatsvinden als de huidige inrichting met de nadruk op kleinschaligheid, beslotenheid en het kenmerkende unieke karakter. Verder verzoekt indiener een bepaling op te nemen die vastlegt dat er in de hele stadskweektuin geen bebouwing kan komen die hoger is dan het	Als uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van de kleverlaanzone in het algemeen en het gebied rond de stadskweektuin in het bijzonder dient de gebiedsvisie Kleverlaanzone waarin de door indiener genoemde aspecten centraal staan. Voor wat betreft de maximaal toegestane hoogte zie het antwoord onder zienswijze 4, onderdeel 6 onder 4.	-	-	-

	huidige witte gebouw van NME/SRO.				
4.	Indiener verzoekt het bestemmingsvlak voor “maatschappelijk” te verkleinen teneinde het unieke karakter van de stadskweektuin te behouden en te versterken. Tevens verzoekt indiener het bouwvlak terug te leggen tot aan de contouren van de huidige bebouwing en het bebouwingspercentage op 25% i.p.v. 35% te stellen. Indiener verzoekt bovendien op te nemen dat er in het gebied van de kassen niet mag worden teruggebouwd tot halverwege de stadskweektuin	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze nr. 5 onderdeel 4, onder 1,2 en 3.	-	-	-
5.	Indiener geeft aan de bouwhoogte voor nieuw op te richten bebouwing op 4,5 meter te willen houden.	Nieuw op te richten bebouwing binnen het gebied dient te voldoen aan hetgeen op de verbeelding is aangegeven in combinatie met de planregels. In het gebied is gekozen voor een combinatie van de bestemming maatschappelijk binnen een “ring” met de bestemming groen. In het vlak voor de bestemming maatschappelijk is een maximale bouwhoogte opgenomen van 7 meter en een maximum bebouwingspercentage van 35% wat aansluit bij het huidige bebouwde oppervlak en voldoende flexibiliteit biedt voor de uiteindelijke inrichting van het gebied, zoals weergegeven in de gebiedsvisie Kleverlaanzone..	-	-	-
6.	Indiener verzoekt de locatie waar nu het vogelhospitaal is gevestigd als “groen” te bestemmen. Verder geeft indiener aan dat de westelijke grens van de bestemming “maatschappelijk” in het gebied nooit tot aan de Marnixstraat mag doorlopen. De westgevel van de huidige kassen vormt een prima bruikbare grens voor een eventuele vestiging van het vogelhospitaal.	Zie hiervoor het antwoord onder zienswijze 5 onderdeel 4 onder 6 in combinatie met het antwoord onder zienswijze 5 onderdeel 4, onder 1,2 en 3.	-	-	-
7.	Indiener verzoekt aan te geven hoe de aanleg	Het bestemmingsplan maakt binnen deze twee bestem-	-	-	-

	van het open water in het gebied gerealiseerd dient te worden binnen de twee bestemmingsgebieden, “groen” en “maatschappelijk”.	mingen (open) water mogelijk. De definitieve vormgeving staat nog niet vast en wordt bepaald in inrichtingsplannen, waarbij de gebiedsvisie Kleverlaanzone tevens uitgangspunt is. Zie hiervoor verder zienswijze 7 onderdeel 5.			
8.	Indiener verzoekt aan te geven welke horecacategorie binnen het bestemmingsvlak “maatschappelijk” is toegestaan.	Zie hiervoor het antwoord onder zienswijze 7 onderdeel 7.	JA	-	JA
9.	Indiener verzoekt aan te geven welke functies zijn toegestaan binnen het monumentale en historische gebouw van de kaatsbaan, passend binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie.	Zie hiervoor het antwoord onder zienswijze 5 onderdeel 4 onder 10.	-	-	-

2. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college.

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
1.	Paragraaf 2.2	Er is een nieuwe paragraaf toegevoegd over het beschermd stadsgezicht en de bijbehorende bestaande kwaliteiten in het plangebied.
2.	Paragraaf 3.2.2.	Nota dak toegevoegd
3.	Paragraaf 3.2.7.	Afbeelding 3.2 aangepast
4.	Paragraaf 4.7 Cultuurhistorie	De alinea over de wijze waarop het beschermd stadsgezicht is geregeld is verplaatst naar paragraaf 5.1 . In hoofdstuk 5 is immers de visie op het plangebied opgenomen en daar hoort een uitleg bij van de hoofdopzet van de regeling. In paragraaf 4.7 is de verwijzing naar wetgeving opgenomen.
5.	Paragraaf 5.1 Beschermd Stadsgezicht	Zie bij par. 4.7.
6.	Paragraaf 5.1 Trend	Trendkaart opgenomen en toelichting op trends
7.	Paragraaf 5.3 Toekomstige ontwikkelingen	Paragraaf is aangepast. De bebouwingsmogelijkheden in de Kleverlaanzone zijn duidelijker geformuleerd.
8.	Paragraaf 6.4	- Artikel verkeer is tekstueel aangepast naar aanleiding van de Haarlemse standaard - Artikel dubbelbestemming Cultuurhistorie is aangepast
9.	Paragraaf 6.4.3	Nadere eisen toelichting toegevoegd

10.	Paragraaf 6.4.3	Tabellen, afwijken bouwregels en afwijken gebruiksregels aangepast naar aanleiding van de aanbevelingen extern onderzoek Beschermd stadsgezicht
11.	Paragraaf 6.4.4.	Aangepast n.a.v. de Regels
12.	Paragraaf 6.5	Artikel 21 Algemene gebruiksregels is toegevoegd
13.	Paragraaf 6.7	Inleiding bij hoofdzet verbeelding toegevoegd
14.	Paragraaf 6.8	Aangepast naar aanleiding van aanbevelingen extern onderzoek Beschermd stadsgezicht
15.	Bijlage 4 (lijst met redengevende omschrijvingen) en waarderingskaart	In de omschrijving voor het complex Zaanenlaan 69-95 is ten onrechte het perceel Marnixplein 10 niet opgenomen. Dit is hersteld en tevens is aan de omschrijving, verbeelding en de waarderingskaart toegevoegd dat ook de aanwezige tuinmuur en garage (deels) tot orde 2 behoren.

	Regels
Nr.	
1.	In de artikelen waarbinnen afwijkingscriteria zijn opgenomen het criterium "bezonningssituatie" vervangen door "privacy en bezonning van de omwonenden".
2.	In artikel 5.1.1 (gemengd 1) sub e. tussen voegen, luidende: horeca, indien en zoals aangeduid op de verbeelding.
3.	In artikel 5.1.2 (gemengd 1) sub b. tussenvoegen, luidende: ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is op de verdieping praktijkruimte toegestaan.
4.	In de artikelen 5 (gemengd 1), 6 (gemengd 2) , 8 (maatschappelijk) en 16 (wonen) onder de bouwregels en het afwijken van de bouwregels de reeds in de toelichting en verbeelding vermelde "trends"(paragraaf 5.1 toelichting) vertalen in de bijbehorende regels.
5.	In de artikelen 5 (gemengd 1), 6 (gemengd 2) , 8 (maatschappelijk) en 16 (wonen) uit de bouwregels onder gebouwen-dakkapellen de bepaling betreft de toegestane hoogte van de dakkapel verwijderen. Tevens onder afwijken van de bouwregels-dakkapellen deze bepaling verwijderen.
6.	In de artikelen 5 (gemengd 1) en 6 (gemengd 2) , uit lid 2 onder 1, sub f verwijderen.
7.	In de artikelen 5 (gemengd 1), 6 (gemengd 2), 12 (tuin 2) , 13 (tuin 3) en 16 (wonen) binnen de bepaling betreft dakterras, "achtergevel" vervangen door "achtergevelrooilijn".
8.	In artikel 7 (groen) lid 2 onder c. "van andere bouwwerken" vervangen door "per ander bouwwerk".
9.	Aan artikel 9 lid 1 onder e. toevoegen de functie "groenvoorzieningen";
10.	Aan artikel 10 lid 1, sub e. toevoegen, luidend: groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding en rioolgemalen.
11.	In artikel 12 (tuin 2) uit lid 2 onder 3, sub b verwijderen.
12.	Aan artikel 14 (verkeer) onder lid 1, sub b, kiosken toevoegen.
13.	Uit artikel 16 (Wonen) lid 1 sub b. (aanduiding kamerverhuur) verwijderen omdat deze niet voorkomt.

	Verbeelding
Nr.	
1.	Ter hoogte van het perceel Pijnboomstraat 19-21 de aanduiding ‘‘praktijkruimte’’ aanbrengen, waardoor zowel op de begane grond als op de verdieping praktijkruimte mogelijk is.
2.	Ter hoogte van het perceel Acaciastraat 58 de bouwhoogte van 6 meter veranderen in een goothoogte van 6 meter en aan het perceel de bouwaanduiding ‘‘opbouw-1’’ toekennen.
3.	Aan het perceel Acaciastraat 56 de bouwaanduiding ‘‘opbouw-1’’ toekennen.