Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mr. SA Vreeswijk-Rooth
Telefoon 0235113549 E-mail: s.rooth@haarlem.nl
STZ/ Reg.nr.STZ/RB/2013/165303
Te kopiëren: A, B, C, D
B & W-vergadering van 11 juni 2013

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Oude Stad

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

1. Het college stelt de raad voor:
   - Het bestemmingsplan Oude Stad met identificatienummer BP1080005-0003 gewijzigd vast te stellen;
   - Geen exploitatieplan vast te stellen;

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

Raad:

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

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oude Stad
Reg.nummer: STZ/RB/2013/165303

1. Inleiding
Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid omdat voor het gebied een bestemmingsplan geldt dat tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Daarnaast is een aantal concrete ontwikkelingen in voorbereiding dat in dit bestemmingsplan is opgenomen. Verder gelden voor het gebied enkele partiële herzieningen en zijn vrijstellingen verleend op grond van artikel 19 WRO of projectbesluiten genomen. Ook deze zijn in dit bestemmingsplan meegenomen.

Begrenzing van het plangebied
Het bestemmingsplangebied vormt onderdeel van de historische binnenstad van Haarlem en wordt aan de westzijde begrensd door het water van de Leidsevaart/Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Nieuwe Gracht, aan de oostzijde door de Jansstraat, Klokhuisplein, Damstraat, water Spaarne en aan de zuidzijde door de Gedempte Oude Gracht, Verwulft, Botermarkt, Barrevoetestraat, Keizerstraat en Prins Hendrikstraat.

Procesverloop
Het college heeft op 29 januari 2013 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en na instemming ter visie gelegd vanaf 1 maart 2013 voor de duur van zes weken. In die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Op 19 maart 2013 is een informatieavond gehouden, waarbij men in de gelegenheid is gesteld om vragen te stellen en de stukken in te zien.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad
Het college stelt de raad voor:
- Het bestemmingsplan met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat
Het bestemmingsplan richt zich op het behoud en versterking van het beschermd stadsgezicht en biedt na vaststelling een eenduidig actueel juridisch-planologische kader. Er wordt ruimte geboden om bestaande woningen beperkt uit te breiden in overeenstemming met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast wordt binnen het bestemmingsplan een aantal concrete ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

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.

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 1
Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

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.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 44 zienswijzen ingebracht.
De zienswijzen geven deels aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de 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.

Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd
De volgende concrete ontwikkelingen zijn in het plan ingepast:

- *Oude Groenmarkt/Lange Veerstraat*

Uitbreiding van Hotel Ambassador van 29 naar 77 kamers.

- *Kleine Houtstraat 19-21*

Realisering van een winkelruimte met 8 appartementen.

- *Zijlstraat 20*

Realisering van 6 woningen.

- *Melkbrughuisje*

Vervanging van het bestaande huisje

- *Parkeerterrein Schoolsteeg-Jansstraat/hoek Grote Markt-Jansstraat*

Het gaat hier om het herstel van de historische rooilijnen, ruimtewinst in verband met woningopgave en verkoop van gemeentegrond

- *Lange Margrethastraat 34*

Het gaat hier om vergroening van het binnenterrein en realisering van 1 woning.

- *Kromme Elleboogsteeg 3a*

In het kader van wonen boven winkels worden hier tevens twee woningen gerealiseerd rond een groene collectieve tuin.

- *Nieuwe Gracht 7 (Huis Barnaart)*

Het gaat hier om een wijziging van het gebruik ten behoeve van een publieksfunctie op de begane grond.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.
Het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald bedraagt minder dan €10.000,-- en de verhaalbare kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op nutsvoorzieningen (art. 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening). Er is derhalve sprake van gevallen als genoemd in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke

ordening. Om deze redenen wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5. Kanttekeningen

Verschillen met geldend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingplan zijn geen achtergevelrooilijnen aangegeven en worden minimale en maximale hoogten aangegeven. Dat doet geen recht aan het Beschermd Stadsgezicht. In het nieuwe bestemmingsplan is deze methode verlaten teneinde de ruimtelijke kwaliteit van de binnenterreinen te waarborgen en de orde 1 en orde2 panden beter te beschermen. In de praktijk kan dit in individuele gevallen leiden tot een beperking van bouwrechten.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de inspecteur 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 ‘Oude Stad’ met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080005-0003;
b. verbeelding (plankaart);
c. waarderingkaart;
d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 4
Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

8. Raadsbesluit

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 met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Gedaan in de vergadering van … … ……

De griffier De voorzitter

Oude Stad

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 INLEIDING 5
1.1 Begrenzing van het plangebied 5
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan 6
1.3 Doel van het bestemmingsplan 6
1.4 Geldende planologische regelingen 7
1.5 Bestemmingsplanprocedure 7
1.6 Leeswijzer plantoelichting 8

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 9
2.1 Historische schets 9
2.2 Beschermd stadsgezicht 11
2.3 Ruimtelijke structuur 13
2.4 Functionele structuur 15

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER 21
3.1 Rijks- en provinciaal (ruimtelijk) beleid 21
3.2 Structuurplan Haarlem 2020 22
3.3 Gebiedsvisie Brinkmann 23
3.4 Economie 24
3.5 Ruimtelijke Kwaliteit 26
3.6 Wonen 27
3.7 Verkeer 28
3.8 Maatschappelijk 29
3.9 Groen en water 29
3.10 Archeologie 31
3.11 Duurzaamheid en energie 32

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 33
4.1 Inleiding 33
4.2 Bedrijven en milieuzoneringen 33
4.3 Geluid 33
4.4 Bodem 34
4.5 Luchtkwaliteit 34
4.6 Water 35
4.7 Natuurwaarden 36
4.8 MER 37
4.9 Cultuurhistorie 37
4.10 Archeologie 38
4.11 Duurzaamheid en energie 40
4.12 Externe veiligheid 40
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen 40

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING 41
5.1 Visie op het plangebied 41
5.2 Ontwikkelingen 46

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN 51
6.1 Inleiding 51
6.2 Juridische planopzet 51
6.3 Hoofdopzet verbeelding 69
6.4 Hoofdopzet waarderingskaart 72

6.5 Handhavingsparagraaf 74

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK 77

7.1 Financiële uitvoerbaarheid 77
7.2 Uitkomst watertoets 77
7.3 Uitkomsten overleg 77

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 79

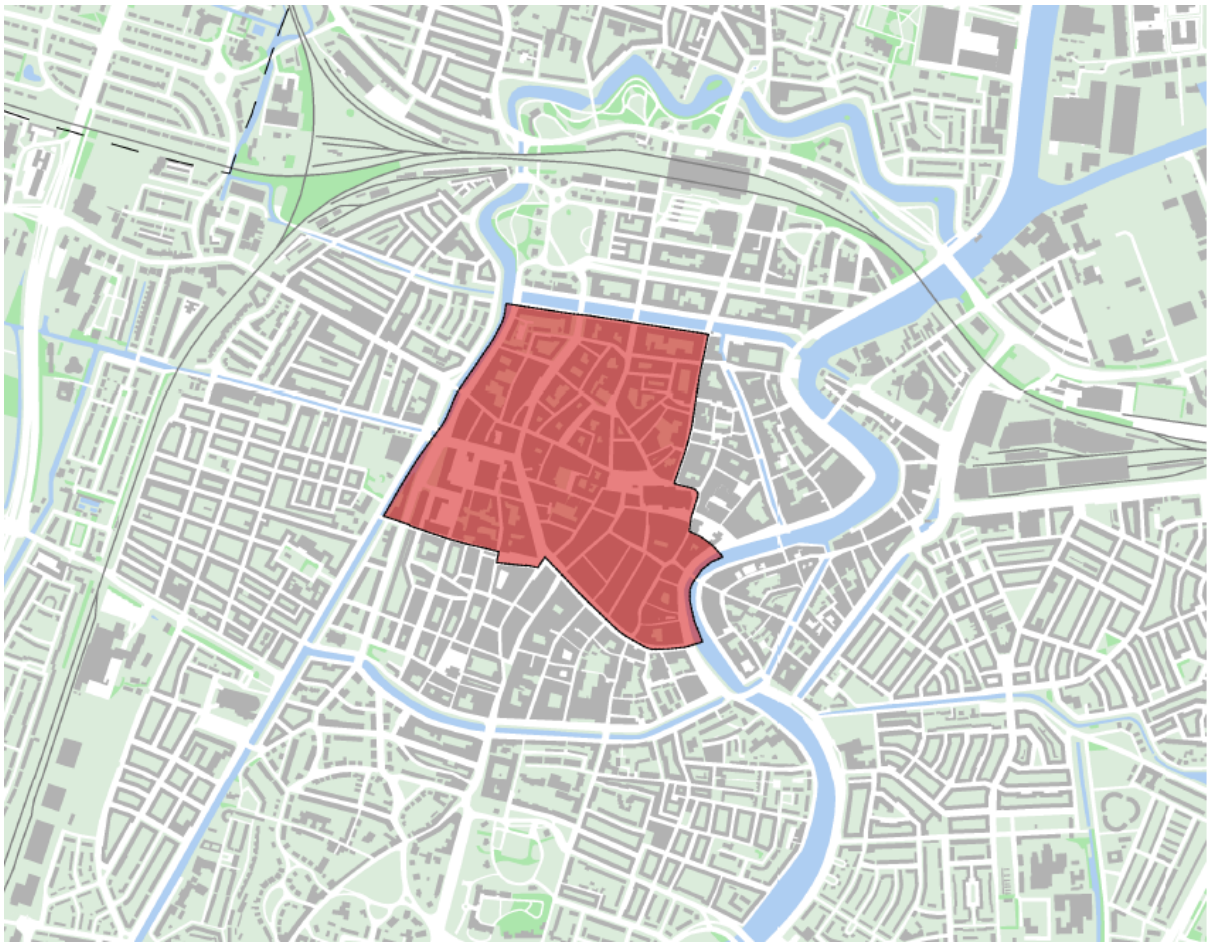
Bijlage 1 Overig (rijks- en provinciaal) beleid 81
Bijlage 2 Milieuonderzoeken 85
Bijlage 3 Milieuzonering bedrijfsactiviteiten oude stad 91
Bijlage 4 Orde 2 panden 101
Bijlage 5 Horeca indeling 207
Bijlage 6 Categorieën en locaties evenementen 209
Bijlage 7 Ruimtelijke onderbouwing Ambassador City Centre Hotel inclusief relevante onderzoeken 215
Bijlage 8 Waarderingskaart 323

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied Oude Stad vormt onderdeel van de historische binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 30 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het water van Leidsevaart/Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Nieuwe Gracht, aan de oostzijde door Jansstraat, Klokhuisplein, Damstraat, water Spaarne en aan de zuidzijde door Gedempte Oude Gracht, Verwulft, Botermarkt, Barrevoetestraat, Keizerstraat, Prins Hendrikstraat.



Afbeelding 1 Ligging van het bestemmingsplangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Er zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Voor een deel van het gebied is een verouderd bestemmingsplan van kracht.
2. Binnen het plangebied is een aantal bouwprojecten in voorbereiding die in het nieuwe bestemmingsplan gefaciliteerd kunnen worden.
3. Het plangebied valt geheel binnen het beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). Het verouderde bestemmingsplan heeft mogelijk op bepaalde punten onvoldoende beschermende werking en moet mede om die reden worden herzien.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Oude Stad is het opstellen van een actueel planologisch-juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Dit 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 passende bescherming ontstaat voor de functies, openbare ruimte en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Daarmee wordt tevens de beschermende werking van 'beschermd stadsgezicht' in het nieuwe bestemmingsplan ingepast.

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

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- of bouwverruiming toegestaan. De bescherming van de stedenbouwkundige en architectonische waarden van het gebied is met behulp van de waarderingskaart vormgegeven.

Het bestemmingsplan 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.

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Het gehele plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht. De bescherming van het

"beschermd stadsgezicht" is in dit bestemmingsplan geborgd door middel van een waarderingskaart in combinatie met specifieke regels.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
322	Stadsvernieuwings-plan "Oude Stad"	13 december 2000	3 juli 2001
	Stadsvernieuwings-plan "Oude Stad" 1e partiële herziening	15 januari 2003	25 maart 2003
139	Stadsvernieuwings-plan "Oude Stad" 2e partiële herziening	28 augustus 2008	28 november 2008

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van artikel 19 WRO of projectbesluiten mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Oude Stad zullen de in het schema genoemde plannen hun rechtskracht verliezen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Oude Stad doorloopt de formele procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan is door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van belanghebbenden en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders geeft na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan 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 kan iedereen zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. De gemeente zal in deze periode een informatiebijeenkomst organiseren over het nieuwe bestemmingsplan.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad - binnen 12 weken na afloop van de zienswijzen termijn - 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

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 3 passeert het voor het plangebied relevante beleid de revue.

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.

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven en wordt ingegaan op toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Hoofdstuk 6 geeft aan welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en op het traject van inspraak en participatie.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische schets

Het plangebied vormt prominent onderdeel van de historische binnenstad van Haarlem. De binnenstad is het oudste gedeelte van Haarlem. De stad is in de vroege Middeleeuwen ontstaan uit een nederzetting aan de rand van de strandwal, waar de oude handelsroute tussen Noord- en Zuid-Holland en de rivier het Spaarne elkaar het dichtst naderen. Op de zandrug van de strandwal was de landweg die het noorden van Holland met het zuiden verbond. Die landweg is nog altijd herkenbaar in het tracé van de Wagenweg, Gierstraat, Koningsstraat, Barteljorisstraat, Kruisstraat, Kruisweg en Schoterweg.

In de loop van de twaalfde en dertiende eeuw vinden in de omgeving van Haarlem vele ontginningen plaats, waardoor de centrale functie van de nederzetting zich versterkt. Tot het moment van stadsrechtverlening in 1245 is weinig concreets bekend over ontstaan en ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Ook de omvang van de stad is dan nog onduidelijk. Haarlem had tot dat moment een rol als markt- en handelsplaats. Een préstedelijk element van belang voor het ontstaan van de stad is de grafelijke hof die, mogelijk in de eerste helft van twaalfde eeuw, in Haarlem gevestigd wordt. Vermoedelijk krijgt de stad pas kort na 1274 een verdedigingsstelsel in de vorm van grachten en wallen. Deze stadsvesten worden in de huidige stadsplattegrond gerepresenteerd door de Bakenessergracht, het Spaarne, de Gedempte Oude Gracht en de Nassaulaan. De noordelijke stadsgracht is even ten zuiden van de huidige Nieuwe Gracht gelegen. De stad omvat dan de kern van de tegenwoordige stad met het Sant (nu Grote Markt) als centrale ruimte. De belangrijkste industrie was de bierbrouwerij. Ook de linnenindustrie en scheepsbouw waren belangrijk voor de economie.

Door de aantrekkingskracht die deze nijverheid op de omgeving uitoefende begon het inwonertal spectaculair te groeien. Rond 1350 telde de stad reeds zo'n 7500 inwoners. Nadat de hoofdstraten waren volgebouwd werd nieuwe bouwgrond verkregen door het splitsen van de aan de hoofdstraten gelegen erven en de aanleg van zogeheten achterstraten. Voorbeelden daarvan zijn de Frankestraat, Schagchelstraat, Lange Margarethastraat, Zoetestraat. De volgende stap was het volbouwen van de nauwe stegen die de hoofd- en achterstraten met elkaar verbonden (Ceciliasteeg, Parlaarsteeg). De ruimtelijke ontwikkeling tot de midden zestiende eeuw is in hoofdzaak af te lezen van de kaart van Jacob van Deventer uit ca. 1560.

Afbeelding 2 Haarlem rond 1560

De voormalige vesten zijn als grachten in de stad opgenomen. Het stratenpatroon is minder dicht dan tegenwoordig maar is tot op de dag van vandaag voor het grootste deel onveranderd gebleven.

Bij het herstel van de stedelijke economie na de stagnatie van de zestiende eeuw en het beleg van 1572-1573 neemt met name de linnenindustrie een grote vlucht en trekt tot diep in de zeventiende eeuw grote groepen immigranten naar de stad. De bevolkingsomvang van de stad wordt tussen 1572 en 1622 meer dan verdubbeld (van 18.000 naar 39.455 inwoners). Hierdoor kon Haarlem zich na Leiden, de tweede industriestad in de Republiek der Verenigde Nederlanden noemen. De verstening van de stad komt in een stroomversnelling wanneer de stad in 1582 een verbod uitvaardigt op het bouwen van houten voor- en achtergevels. Vanaf 1603 verdwijnen ook de rieten daken uit het stadsbeeld.

De effecten van de linnenweverij op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad zijn hoofdzakelijk gelegen in de grote verdichting van de bebouwing. Anders dan de meeste steden die dan tot grote bloei zijn gekomen, ligt Haarlem nog geheel binnen de middeleeuwse ommuring. Op twee plaatsen is een nieuwe pleinruimte aan de stadsplattegrond toegevoegd: de Botermarkt en het Verwulft. Illustratief voor de bloei van de stad in deze periode is de totstandkoming van een aantal belangrijke openbare gebouwen, waaronder de Waag (1597) en de Vleeshal (1602). Vanaf 1642 worden plannen voorbereid voor uitbreiding van de stad. In 1670 wordt begonnen met de grote uitleg aan de noordkant en wordt de Nieuwe Gracht gegraven. Door hoge kosten en het uitblijven van de stroom nieuwkomers worden de verdere werkzaamheden echter al snel neergelegd.

De economische teruggang in de achttiende eeuw leidt tot het teruglopen van het aantal inwoners en afname van de bebouwingsdichtheid. In de 19e eeuw verliezen de oude verdedigingswerken hun functie, maar het zal nog geruime tijd duren voor de stad zich ook buiten de oude stadsvesten gaat ontwikkelen. Na 1830 begint voor Haarlem geleidelijk een nieuwe periode van economische opbloei en expansie. Een belangrijk ruimtelijk gevolg van deze economische opbloei is de geleidelijke verdichting die optreedt in de oude stad. Voor het merendeel voegen de 19e eeuwse gebouwen zich in het straatbeeld en volgen de rooilijn. Van grote invloed op het karakter van de stad is de sterke verwinkeling van met name de oude noord-zuidroute. Om redenen van volksgezondheid ontstond halverwege de 19e eeuw het idee de Haarlemse grachten te dempen. In 1855 werden de Oudegracht en de Kraaienhorstergracht (nu Nassaulaan) gedempt. Daarna waren de Raam- en Voldersgracht aan de beurt. In 1867 werd de Raaks dichtgegooid. Tenslotte verdween ook het gedeelte van de stadsgracht tussen Raaks en Raambrug (nu Wilhelminastraat) uit het stadsbeeld.

De tendens voor grootschaliger winkel- en bedrijfspanden zet zich in de eerste helft van de 20e eeuw voort. Een aantal markante gebouwen (bijv. V&D, voormalig postkantoor) zijn daar opvallende voorbeelden van. Een nieuw fenomeen zijn de horecavoorzieningen (Brinkmann). De binnenstad van Haarlem is wat het plangebied betreft vrijwel ongeschonden door de oorlog gekomen. Diverse ingrepen ten behoeve van het verkeer alsmede de sanering en transformatie van enkele stadsgedeelten veroorzaken daarna nog belangrijke meer of minder geslaagde wijzigingen in de binnenstad. Voorbeelden van gevoelige ingrepen zijn de kantoor-winkelontwikkeling Brinkmann, de nieuwbouw van de stadsbibliotheek bij het Doelenplein of diverse woningbouwcomplexen.

In het eerste decennium van deze eeuw is hard gewerkt aan het concept autoluwe binnenstad. Met het terugdringen van het (auto)verkeer is, met name bij de vroegere markten, ruimte ontstaan voor de inrichting van verblijfsplekken. Belangrijke recente ingrepen vormen verder de transformaties van het Joh. Enschedecomplex net buiten het plangebied en het meest recent van het Raaksgebied. Hier is van de voorheen bestaande bebouwing slechts de HBS-B en de wijnkerk gehandhaafd. Voor het overige is hier een geheel nieuwe invulling gegeven. Naast de vele veranderingen in gebruik en vormgeving van open ruimte en bebouwing sinds het midden van de 17e eeuw, is echter de ruimtelijke structuur in het binnenstadsgebied van voor 1670 zeer stabiel gebleven. Sinds 1990 valt het onderhavige plangebied volledig in het van rijkswege beschermde stadsgezicht.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art. 36 van de Monumentenwet). Het gehele plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht. Voor het beschermd stadsgezicht is destijds overwogen:

"dat de ontstaansgeschiedenis van Haarlem en de Haarlemmerhout op de strandwal aan het Spaarne in het

stratenpatroon herkenbaar bewaard is gebleven, dat de ruimtelijke ontwikkeling grotendeels binnen de structuur en schaal van de begin 17e eeuwse stad heeft plaatsgevonden, dat het bebouwingsbeeld in grote delen van de oude stad nog zeer samenhangend en waardevol is en dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang".

De toelichting op het aanwijzingsbesluit geeft de volgende nadere typering van de te beschermen waarden in het bestemmingsplangebied:

- Centraal element is de stedelijke ruimte die gevormd wordt door Grote Markt, Riviervismarkt, Klokhuisplein en Oude Groenmarkt. Het karakter van de Grote Markt als het belangrijkste stadsplein wordt versterkt door de inrichting ervan als voetgangersgebied. Naast deze centrale stedelijke ruimte, vormen de Nieuwe Groenmarkt, bijna een brede straat, en de Botermarkt, aan eind van de zestiende eeuw aangelegd op de plaats van een voormalig kerkhof, belangrijke pleinruimten.
- De noord-zuid gerichte structuur van het stratennet, die vooral ten zuiden van de Grote Markt zeer manifest is. De betekenis van de Grote Markt wordt benadrukt door de over de noord-zuidroute heengeschoven positie van het stadhuis. De Zijlstraat is de enige oost-weststraat in de stad van meer dan lokale betekenis.
- Het beloop van de meeste straten is als gevolg van de ligging op de strandwal weinig strak. Typerend voor het karakter van de straten zijn de vele kleine richtingveranderingen en lichte krommingen. Op enkele plaatsen komen sterkere bochten voor. Vooral in de Kleine Houtstraat is dat door het direct op elkaar volgen van enkele bochten zeer boeiend. Ook de breedte van de straten is over het algemeen niet continu, geleidelijke verwijdingen en vernauwingen zijn regel. Vooral in de naar de Oude Groenmarkt toe sterk vernauwende Warmoesstraat is dat opvallend. De beslotenheid van de straatruimte wordt erdoor versterkt. Het onderscheid tussen hoofdstraten en zijstraten is vooral in de centrale strook waar de noord-zuid-wegen lopen zeer sterk. De hoofdstraten lopen meestal door, de zijstraten zijn vaak niet meer dan een dwarsverbinding tussen twee hoofdstraten. Vaak komt het voor dat aansluitende stegen en zijstraten ter weerszijden van een hoofdstraat ten opzichte van elkaar verschoven zijn. De breedte van de zijstraten is over het algemeen kleiner dan de breedte van de hoofdstraat, de bebouwingsschaal deels wat kleiner.
- Verspreid in de stad is een groot aantal hofjes gelegen met een duidelijke concentratie in de stadsuitbreiding van rond 1400 ten westen en zuiden van de Gedempte Oude Gracht-Nassaulaan. De hofjes zijn zeer verschillend van afmeting en variëren van zeer eenvoudig tot rijk van opzet. Kenmerkend voor de hofjes is de grote beslotenheid van de ombouwde hof en de uniformiteit in architectonisch opzicht. Soms met een enkele dominant in de vorm van een entreegebouw of regentenkamer. De duidelijke inrichting van de hof, inbegrepen de aanleg met bestrating en beplanting en in een aantal gevallen een centraal element zoals een pomp, is over het algemeen van bijzondere ruimtelijke waarde. Een aantal hofjes ligt open naar de straat en is daarvan alleen met een hekwerk afgesloten (Hofje van Oorschot aan de Kruisstraat en Hofje van Loo aan de Barrevoetestraat).
- Bijzonder element is de Nassaulaan-Gedempte Oude Gracht, beide op de plaats van de vroegere stadsvesten. De Gedempte Oude Gracht ontleent zijn huidige waarde vooral aan het karakter van de bebouwing erlangs en zijn gebogen verloop.

- De Nieuwe Gracht is als brede stadsgracht met voorname bebouwing van grote ruimtelijke waarde. Dat geldt vooral voor het gedeelte tussen beide noord-zuid straten, waar het voorkomen van een aantal particuliere stoepen met trappen, hekpalen en dergelijke de visuele waarde van het grachtenprofiel vergroot. De bebouwingsschaal is wat groter dan in de oude stad. Behalve de gracht zelf is ook de bebouwing strak van opbouw.
- De Wilhelminastraat ontleent haar belang als laat 19e -eeuwse aanleg aan het tamelijk eenduidige, voorname karakter van de bebouwing.

2.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de Haarlemse binnenstad is voor een belangrijk deel van middeleeuwse oorsprong. Het stratenpatroon is sinds het eind van de 17e eeuw nauwelijks gewijzigd. Het Spaarne is de drager van de stedenbouwkundige opzet, die zich kenmerkt door gekromde, smalle straten met beeldbepalende gevels uit verschillende perioden. Veelal zijn het smalle steegjes die de verbinding vormen tussen binnenstad en Spaarne. Binnen het bestemmingsplangebied Oude Stad is recent alleen de omgeving van de Raaks ingrijpend veranderd, zowel wat betreft bebouwing als schaalgrootte.

Bebouwing

Door de aaneengesloten wijze van bouwen in het verleden vormen grachten, straten en pleinen duidelijk begrensde ruimten. Het bebouwingsbeeld in de oude stad is uitermate gevarieerd, maar heeft zich grotendeels ontwikkeld binnen de oorspronkelijke bebouwingsmaat en -schaal. Het gebied is zeer dicht bebouwd, waarbij ook veel binnenterreinen zijn volgebouwd. Kenmerk is in het algemeen een twee- tot drielaagse bebouwing, die overwegend verticaal gericht is en veelal 2 tot 3 vensterassen breed is. Met name de kleinschaligheid en geringe maatvoering bepaalt het beeld van de gebouwde omgeving. Afwijkingen in structuur en hoogte worden vooral gevormd door monumentale bouwwerken als kerken of openbare gebouwen. Langs Gedempte Oude Gracht, de Kruisstraat en de Grote Houtstraat is de bebouwing hoger en is de schaal groter dan in smallere straten als Kleine Houtstraat of andere binnenstraten. Langs Nieuwe Gracht en Wilhelminastraat treffen we een bebouwing aan met een statig karakter. Bebouwing die in samenhang met elkaar en de breedte en rechtstand van de aanliggende onpenbare ruimte is opgetrokken.

Centraal element in de oude stad is de stedelijke ruimte die gevormd wordt door Grote Markt, Riviervismarkt, Klokhuisplein en Oude Groenmarkt. Een aantal belangrijke functies op het terrein van bestuur, recht, handel en kerk vonden en vinden deels nog hun plaats aan of op deze ruimte. Het karakter van de Grote Markt als belangrijkste stadsplein is bovendien van bovenlokale betekenis.

De demping van een aantal grachten in de 19e eeuw droeg sterk bij tot een veranderend gebruik van die openbare ruimten. De daarmee gepaard gaande sterke schaal- en functievergroting bij de herindeling van een aantal wegprofielen, was van grote invloed op het ruimtelijk beeld. Hoewel het oorspronkelijke stratenpatroon ongeschonden door de tijd is heengekomen zijn er her en der wel gaten gevallen.

In de bebouwde structuur zijn panden verdwenen ter wille van de infrastructuur of leidingentracés. Ingrepen die vandaag de dag niet meer nodig zouden zijn. Indien mogelijk wordt voorgesteld het beschermde stadsgezicht ter plekke te herstellen.

Ter plaatse van het Brinkmanncomplex is achter deels historische gevels een historisch bouwblok volgebouwd. Bij de grote ingreep begin jaren 80 van de vorige eeuw werd gezocht naar een nieuwe openbare ruimte in de vorm van een winkelpassage door het blok en een arcade aan de Smedestraat. Aan de teloorgang van dit complex heeft in ieder geval ook bijgedragen de te krappe en benauwde uitvoering. Hetzelfde geldt voor de arcade langs Smedestraat met de negatieve uitstraling naar de rest van de Smedestraat.

Kenmerkend voor het Raaksgebied is de grote mate van nieuwbouw. Van de voorheen bestaande bebouwing is slechts de HBS-B en de Jopenkerk (voormalige Wijnkerk) gehandhaafd. Hierdoor is een nieuwe stedenbouwkundige structuur ontstaan. De Drossestraat is een nieuwe straat en vormt de ruimtelijke as van het gebied. Deze straat verbindt de Gedempte Oude Gracht met het nieuw gevormde plein bij de Wijnkerk. De bouwhoogtes in het gebied zijn in het algemeen hoger dan in de oudere delen van de binnenstad. maar kenmerken zich door de gemengde bestemming en de oriëntatie op het openbare domein. Onder delen van het gebied is een grootschalige parkeergarage opgenomen.

Openbare inrichting

Verkeer

Haarlem is gelegen op een noord-zuid lopende strandwal, die ter hoogte van de huidige binnenstad samen kwam met de toenmalige belangrijke verkeersader, het Spaarne. De toenemende regionale betekenis van de stad en het daarmee gepaard gaande verkeer over land, maakte dat de noord-zuidroutes Kruisweg-Kruisstraat en later Jansweg-Jansstraat en Kleine Houtstraat-Lange Veerstraat steeds meer de functie kregen van toegangswegen tot de Grote Markt. Deze vervoerslijnen vormen nog steeds belangrijke elementen in de structuur van de stad.

Ook in de oost-westrichting zijn al van oudsher toegangswegen aanwezig. Als ontwikkelingsas hebben deze een minder voorname rol gespeeld. Het betreft hier aan de westkant de Zijlweg en Zijlstraat en vanaf de Amsterdamse Poort de route Spaarnwouderstraat-Anegang.

De verkeersstructuur van de Haarlemse binnenstad is zo ingericht dat het doorgaande verkeer van de auto's zoveel mogelijk om het Centrum heen wordt geleid. Deze wegen vormen de centrumring. Kinderhuisvest en Wilhelminastraat vormen hier onderdeel van en zorgen voor de auto-ontsluiting van het plangebied, dat grotendeels autovrij of autoluw is. Binnen het plangebied zijn 2 grote ondergrondse parkeergarages gelegen: de Raaks en de Appelaar.

De route Kruisstraat-Kruisweg-Smedestraat, de zogeheten rode loper, is een langzaamverkeersroute van noord naar zuid en vice versa door de stad en wordt primair bestemd voor langzaam verkeer. Ook de Koningstraat is een belangrijke fietsroute. In het plangebied zijn er twee openbare bewaakte fietsenstallingen en talrijke fietsklemmen.

Groen en water

Het beeld, de functie en de verschijningsvorm van het groen in de Haarlemse binnenstad zijn in hoofdzaak door de historie bepaald. Het groen verfraait en veraangenaamt het versteende karakter en brengt rustgebieden met vogelgeluiden tot in het hart van de stad.

Voortuinen ontbreken practisch doordat panden direct aan de straat zijn gelegen. Bijgebouwen, waaronder achterhuizen en aanbouwen zijn aan de achterzijde op de binnenterreinen gerealiseerd.

In het plangebied komen naast de Wijngaardtuin en de Prinsenhof geen grote open groene ruimten voor. Buiten deze (semi) openbare ruimten vormen een 6-tal hofjes belangrijke groene elementen. Daarnaast manifesteren zich her en der grote bomen in de stad, hetzij op straat hetzij op binnenterreinen. Door hun omvang en grootte kleuren ze het aanzien van de oude stad. De combinatie van grachten en bomen draagt hier eveneens toe bij. Het groen in de historische hofjes wordt beschermd door de monumentenwet. Een monumentale boom wordt beschermd via de bomenverordening. De hoofdbomenstructuur loopt langs de wateren die het plangebied begrenzen en de Gedempte Oude Gracht.

Het plangebied wordt aan de noord- en de westkant omsloten door water. Aan de zuidoostelijke zijde vormt het Spaarne een belangrijk ruimtelijk structurerend element. Het Spaarne maakt deel uit van de recreatieve hoofdstructuur van Haarlem. De andere wateren in het plangebied behoren tot de verbindingen voor de kleine recreatievaart.

2.4 Functionele structuur

Functioneel gezien kent de Oude Stad een gevarieerd milieu. De combinatie van functies en de historiciteit oefenen een sterke aantrekkingskracht uit. In deze paragraaf worden de functies en de spreiding ervan beschreven. Bezien vanuit de functies op de begane grond, kan in het plangebied globaal een onderscheid gemaakt worden tussen het kernwinkelgebied waar winkels overheersen, de meer gemengde straten waar diverse functies voorkomen, uitgaansclusters met cultuur en/of horecafuncties en de meer woonstraten of -gebiedjes, waar het wonen overheerst.

Het kernwinkelgebied omvat naast de traditioneel bekende hoofdwinkelstraten als Barteljorisstraat en Grote Houtstraat, ook een stelsel van aanloop- en zijstraten als Kruisstraat, Kleine Houtstraat, Koningstraat, Warmoesstraat, Schagchelstraat. De hoofdwinkelstraten onderscheiden zich van de aanloop- en zijstraten door een aaneengesloten front van winkels met de grootste voetgangersstromen. In doorsnee worden hier de hoogste vierkante meterprijzen betaald. Het beeld wordt sterk bepaald door het landelijk opererende filiaal- en grootwinkelbedrijf. Wonen op de begane grond komt hier niet voor.

In de luwte van deze hoofdwinkelstraten liggen de aanloop- en zijstraten waar de "couleur locale" van het kernwinkelapparaat te vinden is. Een gevarieerd winkelbestand met kleinschaliger, doorgaans specialistische zaken in een mix van aantrekkelijke en vaak authentieke kwaliteiten van gevels, openbare ruimte, horeca en ambachtelijke diensten. Soms bevinden zich tussen de commerciële

functies woonpanden.

Een groeiend fenomeen in het kernwinkelgebied, dat het recreatieve karakter van het winkelen benadrukt, is de groei van espresso/koffiebars en andere daghoreca die qua openingstijden nauw aansluiten op de winkeltijden.

De meer gemengde straten hebben een minder dynamische uitstraling door het gemengde karakter. Naast een (teruglopend) aantal winkelruimtes treft men hier ambachtelijke bedrijvigheid, kleine kantoren, praktijkruimtes en de woonfunctie aan. Voorbeelden zijn de Jansstraat, Nassaustraat, Ridderstraat of Frankestraat. De Nieuwe Gracht en Wilhelminastraat worden vooral gekenmerkt door de woonfunctie in combinatie met kantoren. Het gaat hier om grote statige panden die representativiteit uitstralen.

Het grootste uitgaanscluster bevindt zich aan de rand van het kernwinkelgebied rond de Grote Markt met uitlopers in Smedestraat en Lange Veerstaat. Een combinatie van horeca en cultuur overheersen hier. Aan de Botermarkt bevindt zich een kleiner horecacluster. Nieuw is het uitgaansgebied rond het Raaksplein met horeca en Pathé filmtheater.

Het binnenstedelijk woonmilieu treft men vooral aan in binnengebieden tussen de aanlooproutes naar het centrum. Men treft ze met name aan in het noordelijk deel van het plangebied zoals rond Lange Wijngaardstraat en Pieterstraat, Lange Margrethastraat en Zoetestraat, Witte Herenstraat en Kraaienhorst. Bijzondere binnenstedelijke woonvormen bevinden zich her en der op binnenterreinen meestal in de traditionele vorm van hofjes maar ook en steeds vaker aan een historische slob/ brandgang, als zelfstandig achterhuis, of boven een grootschalige gebouwde voorziening. Buiten de commerciële functies is in het Raaksgebied ook een nieuw woonmilieu onstaan.

Bevolking en wonen

De woonfunctie in de binnenstad is van oudsher van grote betekenis geweest. Louter gemeten aan het aantal binnenstadsbewoners, is Haarlem in grootte de 7e stad in het land. In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw is er sprake geweest van een gestage vermindering van het aantal inwoners. Na het vertrek van (veelal hinderlijke of grootschalige) bedrijvigheid en met het gereedkomen van diverse stadsvernieuwingsprojecten, was sprake van een duidelijke revival van de woonfunctie in de binnenstad. Dit proces is nog steeds gaande.

Het plangebied vormt een belangrijk onderdeel van de binnenstad en heeft de hier genoemde ontwikkeling dus ook doorgemaakt. Het gebied telde rond 1990 nog ruim 3300 inwoners, inmiddels is dit aantal verder gestegen tot boven de 4000 (Onderzoek en Statistiek, 1 januari 2012).

Tabel 1: leeftijdsopbouwin het plangebied en gemeente Haarlem per 1 januari 2012

	Plangebied		Haarlem	
leeftijd	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
0-19	417	10,4	33.103	21,8
20-44	2.128	53,0	54.422	35,8

45-64	1.016	25,3	40.412	26,6
65+	453	11,3	23.904	15,7
totaal	4.014	100	151.841	100

Tabel 1 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied duidelijk afwijkend is van die van Haarlem totaal en de typische kenmerken vertoont van de bevolking in een centrumstedelijk woonmilieu. Er is sprake van een relatief jonge bevolking: meer dan de helft bevindt zich in de leeftijdscategorie 20 - 44 jaar. Daarentegen blijft het aandeel ouderen en vooral jonge kinderen duidelijk achter bij dat van de hele stad.

Sterker nog dan de bevolking is het aantal woningen in het plangebied toegenomen. De woningvoorraad bedroeg in 1990 nog ca. 1700 en is met meer dan 700 toegenomen tot ruim 2400 in 2012. Ca. 3/4 van de woningen bestaat uit appartementen en boven- en benedenwoningen.

Het overgrote deel van de aanwezige huishoudens in de binnenstad bestaat uit 1 of 2 persoonshuishoudens. Dit verklaart ook de lage gemiddelde woningbezetting. De gemiddelde woningbezetting van bijna 1,7 personen per woning is duidelijk lager dan het gemiddelde van 2,1 voor heel Haarlem.

Detailhandel

Hieronder wordt begrepen de gehele retailsector, dus inclusief dienstverlening met een winkelkarakter. De Haarlemse binnenstad wordt gekenmerkt door een brede mix van kleinschalige en gespecialiseerde winkels, aangevuld met grootwinkel- en filiaalbedrijven, in combinatie met uitgaan en cultuur. Met de ongeveer 600 winkels en een totale winkeloppervlakte van ca. 90.000 m^2, geldt de binnenstad al jaren als één van de beste winkelgebieden van het land.

Het plangebied herbergt het grootste deel van dit winkelgebied. In het voorgaande is al een beschrijving gegeven van het kernwinkelgebied. Opvallend kenmerk van het winkelgebied is dat het sterk noord-zuid gericht is. Met de recente ontwikkeling van het Raaksgebied, is het winkelgebied meer in westelijke richting uitgebreid. Met name de Drossestraat als nieuwe looproute tussen de parkeergarage Raaks en de oude stad, heeft een belangrijke winkelfunctie gekregen.

Winkels met niet dagelijkse goederen leggen beslag op ongeveer 90% van het totale verkoopvloeroppervlak. Daarin hebben de vestigingen die zich richten op kleding en modeaccesoires het grootste aandeel. De binnenstad telt wel enige grootschalige winkels (V&D, C&A, Hema) maar de kleinschaligheid overheerst. Er zijn weinig ruimten beschikbaar voor (middel)grote winkelvestigingen. Wel zijn op diverse plaatsen door verheling grotere winkeleenheden ontstaan.

Dissonant in het winkelgebied vormt de Brinkmannpassage. Dit in de jaren '80 van de vorige eeuw ontwikkelde winkel-, woon- en kantoor-, horeca- en ontspanningscentrum, kampt al jaren met leegstand van vooral winkelruimten.

Wekelijks komen meer dan 300.000 bezoekers naar de winkels in de binnenstad. Vergeleken met zo'n tien jaar geleden, toen er ca. 200.000 bezoekers kwamen, is sprake van een forse toename. Veel minder dan in andere winkelcentra in de stad gaat het in de binnenstad louter om

boodschappen doen. Het bredere recreatieve winkelen, waarin (historische) sfeer en de ruime mogelijkheden van het bezoeken van horeca belangrijke aantrekkingskracht uitoefenen, vormt vooral hoofddoel. De sector speelt daar ook steeds meer op in door veranderende winkelconcepten waarin "beleving" onderdeel vormt van de winkelfunctie.

Buiten de winkelstraten is het aantal winkelvestigingen sterk verminderd. Voormalige winkelruimten, veelal in de food sector, zijn omgevormd tot woonruimtes of hebben een andere functie gekregen. De verwachting is dat de trend naar een verdere concentratie in de winkelstraten en afname van de solitaire winkelvestigingen verder doorzet.

In het totale detailhandelsaanbod nemen de warenmarkten een aparte plaats in. Er zijn in het plangebied 2 locaties waar wekelijks ambulante handel plaatsvindt: de Grote Markt en de Botermarkt. Gelet op de beperkte ruimtelijke mogelijkheden ligt situering van de warenmarkten op deze pleinen ook het meest voor de hand.

Horeca

De aantrekkelijkheid van Haarlem wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezigheid van diverse stedelijke attracties. Net als cultuur of diversiteit van het winkelaanbod is het aanbod van horeca onlosmakelijk verbonden met de binnenstedelijke attractiviteit. Het plangebied kent een rijk geschakeerd aanbod aan restaurants, cafés en andere vormen van horeca.

Met de groei van het toeristisch-recreatieve bezoek aan de binnenstad is ook de horecasector gegroeid. Momenteel telt het plangebied zo'n 170 horecavestigingen. Eerder in dit hoofdstuk is al beschreven dat er 3 clusters te onderscheiden zijn met een concentratie van horecavestigingen, voornamelijk restaurants en cafés. Daarnaast komen vooral in het kernwinkelgebied en de aanvoerroutes daar naar toe verspreid liggende horecavestigingen voor. Het merendeel daarvan zijn restaurants of is winkelgelieerde horeca (koffiebar, lunchroom e.d.). De groei van de horeca uit zich overigens niet alleen in een toename van het aantal horecavestigingen. De verandering naar het recreatief winkelen voltrekt zich ook binnen winkelruimtes. Diverse winkels richten een deel van hun verkoop oppervlak in als koffiebar al dan niet met beperkte lunchmogelijkheden.

Van de 13 geregistreerde hotels in Haarlem, zijn er 9 gevestigd in het plangebied. Door het plangebied heen zijn er enkele bed & breakfast voorzieningen.

Bedrijven, kantoren en overige dienstverlening

Grootschalige hinderlijke bedrijvigheid is uit de binnenstad verdwenen. De aanwezige bedrijvigheid beperkt zich tot werkplaatsen van kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid of creatieve sector.

De overheidskantoren niet meegerekend, beperken zich buiten de gebieden met een kantoorachtig karakter (Nieuwe Gracht, Wilhelminastraat) de kantooractiviteiten zich voornamelijk tot kleinschaliger panden of ruimtes in panden die met andere functies gedeeld worden. Tot de groep kantoren kunnen worden gerekend adviesbureau's, notaris- of advocatenkantoren, kantoren van maatschappelijke organisaties of financiële instellingen etc. die geen

baliefunctie hebben. Daarnaast zijn er ook veel dienstverlenende bedrijven die een duidelijke publieksaantrekkende functie hebben. Veel van dergelijke dienstverleners (uitzendbureau's, kappers, reisbureau's etc.) hebben een winkelachtige uitstraling en zijn dan ook meer te vinden in of nabij de belangrijke winkelstraten. Groeiend is de behoefte aan werkplekken voor creatievelingen en kenniswerkers.

Maatschappelijke voorzieningen en cultuur

In het plangebied is een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving zoals scholen, gezondheidszorg, welzijn, kerken, overheid. De meeste aanwezige maatschappelijke voorzieningen hebben een bovenwijks karakter.

Er bevinden zich geen basisscholen in het plangebied. Wel zijn er 2 scholen voor voortgezet onderwijs gevestigd: het Stedelijk Gymnasium aan de Prinsenhof en een vestiging van het Nova college aan de Nassaulaan.

In de Jansstraat bevindt zich de Janskliniek, een instelling voor psycho-geriatrische patiënten. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren).

Het plangebied telt verschillende kerken. De meest monumentale en opvallende kerk is de Grote of St. Bavokerk aan de Grote Markt. Andere kerkgebouwen bevinden zich aan de Nieuwe Groenmarkt, Zoetestraat, Frankestraat, Wilhelminastraat en Witte Herenstraat.

Aan de Grote Markt is het stadhuis te vinden. Een nieuw overheidskantoor is ontwikkeld in het Raaksgebied. Het voormalige postkantoor zal in 2014 door de gemeentelijke overheid betrokken worden.

Overige maatschappelijke voorzieningen zijn de hoofdvestiging van de stadsbibliotheek aan het Doelenplein en een concentratie van welzijnsvoorzieningen aan de Nieuwe Groenmarkt. Aan de Gedempte Voldersgracht bevindt zich een gemeentelijke sportzaal die vooral door scholen wordt gebruikt.

Wat betreft kunst- en cultuurvoorzieningen, zijn meerdere locaties van belang. Het plangebied telt een drietal musea en diverse monumentale gebouwen met museale uitstraling zoals de Grote of Sint Bavokerk en de Vleeshal. In het vernieuwde Raakscomplex bevindt zich een bioscoop met 8 filmzalen.

Met de groei en zich wijzigende samenstelling van de binnenstadsbevolking in combinatie met veranderend gedrag ten aanzien van gezondheid en (individuele) sportbeoefening, vindt ook een toename plaats van de vraag naar sport-en fitnessvoorzieningen. Ook de opkomst van bedrijfssport draagt hieraan bij.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke en het rijks- en provinciale ruimtelijk beleid belicht voor zover dat relevant is voor het bestemmingsplan. Overig relevant beleid is in bijlage 1 van de toelichting beschreven.

3.1 Rijks- en provinciaal (ruimtelijk) beleid

Een belangrijk basisprincipe van het ruimtelijk ordeningsbeleid is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de

toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

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

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

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

3.2 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Relevante speerpunten van beleid voor de binnenstad zijn versterking van de culturele en toeristische wervingskracht, intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging van wonen en werken en toegankelijkheid.

Centrumstedelijk gebied

Het plangebied wordt aangemerkt als centrumstedelijk gebied. Centrumstedelijke gebieden zijn bij uitstek multifunctioneel en dat moet zo blijven. Het is de ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur en recreatie. In het centrumstedelijk milieu zijn er intensieve en extensieve delen. Om de verscheidenheid van de binnenstad recht te doen, moet met respect worden omgegaan met de rustige woongebiedjes in de binnenstad. Overlastgevende binnenstadsactiviteiten (bijv. horeca) dienen beperkt te blijven tot een bepaalde zones.

Toerisme en cultuur

Versterking van de culturele en toeristische wervingskracht is met name afhankelijk van publieksaantrekkende functies. De bestaande stedelijk toeristisch-culturele voorzieningen dienen versterkt te worden o.a. door uitbreiding van het aanbod van culturele en toeristische voorzieningen. Daartoe worden ook gerekend betere en meer overnachtingsmogelijkheden. Ter

versterking van de toeristisch-recreatieve infrastructuur dienen het Spaarne en zijn oevers beter benut te worden.

Functiemenging, intensief ruimtegebruik en toegankelijkheid

De aanwezigheid van werkfuncties levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en dynamiek in de stad. Het centrumstedelijk milieu is kansrijk voor functiemenging. Functiemenging betekent een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte met ook vormen van gemeenschappelijk gebruik. Kleinschalige functiemenging is mogelijk bijvoorbeeld in de vorm van woon/werkunits, wonen boven winkels of bedrijfsruimten met kantoorfuncties.

De rode loper, de in onderhavig plangebied reeds aangelegde noord-zuid fietsroute, moet leiden tot een aanzienlijke verbetering van de bereikbaarheid van de binnenstad voor het langzaam verkeer.

3.3 Gebiedsvisie Brinkmann

De gebiedsvisie Brinkmann, uit 2009, formuleert een antwoord op de deplorable toestand van de Brinkmanpassage. Niet alleen de winkels en bioscoop op de eerste twee lagen en in de kelder zijn verdwenen, eind 2014 komen ook de gemeentelijke kantoren op de bovenverdieping vrij. In de gebiedsvisie zijn een drie-tal ontwikkelstrategieën beschreven met betrekking tot de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex. Uit oogpunt van flexibiliteit, fasering en duurzaamheid is gekozen voor de variant met hergebruik van de draagconstructie. Op dit moment worden de onderste winkellagen verbouwd, inclusief het rooilijnherstel in de Smedestraat en Schoutensteeg. Op termijn volgen het hergebruik van de kantoorlagen en de uitbouw van een gevarieerd daklandschap.

Het uiteindelijke doel van de herontwikkeling is het Brinkmanncomplex te herontwikkelen tot een hoogwaardig complex met aantrekkelijke functies waar behoefte aan is in de historische Haarlemse binnenstad. Enkele belangrijke uitgangspunten die worden genoemd zijn:

- een publiekstrekker toevoegen aan de binnenstad van Haarlem
- 'bruisend' maken/verlevendigen van het stadscentrum
- aantrekken extra bezoekers naar het centrum
- kwalitatieve opwaardering Smedestraat en Schoutensteeg
- beeldkwaliteit versterken toegang op Grote Markt
- oude Brinkmann-allure terugbrengen met hoogwaardig programma
- de bouwhoogte voegt zich in de ruimtelijke opbouw van de gebouwde omgeving. Nieuwe hoogteaccenten zijn daarbij mogelijk, mits zorgvuldig ingepast.

Dit laatste uitgangspunt heeft betrekking op het daklandschap waar wordt gestreeft naar ruimtewinst bovenop de platte daken van het Brinkmanncomplex.

In de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit Brinkmann uit 2012 zijn de de volgende criteria voor dit nieuwe daklandschap geformuleerd:

De dakverdiepingen zijn voorzien van een kap: De panden aan de Barteljorisstraat, Grote Markt en begin Smedestraat zijn voorzien van een

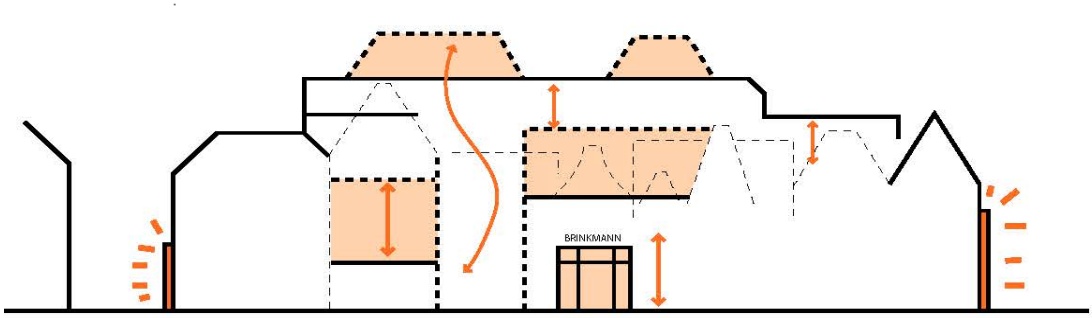
individuele kap welke past bij het onderliggende gebouw. De overige dakverdiepingen krijgen een nieuwe kap. Hiervoor geldt een goothoogte die samenvalt met bestaande platte dak, een maximale nokhoogte van 12m. en een hellingshoek tussen de 30 en 70 graden.

Alle dakinstallaties zijn uit het zicht en opgenomen in de gebouwde volumes;

De overgang tussen het nieuwe daklandschap en de daken van de bestaande panden aan de Barteljorisstraat, Grote Markt en Smedestraat is zorgvuldig vormgegeven met respect voor cultuurhistorische waarden van de bestaande kappen;

In principe ligt de hoofdtoegang naar het daklandschap in de Schoutensteeg. De locatie van het tweede stijgpunt wordt onderzocht.

Het resultaat is een veelkappige bovenwereld dat een kwalitatieve toevoeging is aan het stadssilhouet van Haarlem.



Afbeelding 3 schematische bebouwing Brinkmann

3.4 Economie

Haarlem doet het goed als ondernemersstad, maar de stad wil wel doorgroeien. De Economische Agenda benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad: toerisme, creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en zorg.

Detailhandel

Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is groot. Een zeer belangrijk deel van het Haarlemse kernwinkelapparaat is gelegen in het plangebied. Haarlem kan zich onderscheiden door de combinatie van speciaalzaken in een historische aangename omgeving met horecagelegenheden. Het beleid van de gemeente heeft tot doel deze positie te verstevigen en te streven naar vergroting van de diversiteit van het winkelaanbod. Er moet plaats zijn voor winkelondersteunende horeca of combinaties van winkels en horeca met terrassen. Versterking van de toeristische en culturele aantrekkingskracht is essentieel om de detailhandel in de binnenstad aan kracht te laten winnen.

In het Haarlemse kernwinkelapparaat is de gemiddelde vestigingsgrootte gering. Dit hangt samen met het historische en monumentale karakter van de Haarlemse binnenstad. Uit de Structuurvisie detailhandel 2012-2022 voor Zuid-Kennemerland blijkt dat de opgave voor de binnenstad is om met behoud van de omgevingskwaliteit, vernieuwing mogelijk te maken. Inpassing van grotere formules (winkelconcepten) is essentieel als voorwaarde om voldoende trekkracht te behouden. In de hoofdwinkelstraten bestaat daartoe de mogelijkheid door uitbreiding naar de bovenverdiepingen. Ook binnen de gebiedsvisie Brinkmann wordt ruimte geboden voor grotere formules. Uitbreiding door samenvoeging van naast elkaar gelegen panden is door de parcelleringsregeling beperkt tot 2 panden.

Van oudsher heeft de ambulante markt op divere plaatsen in het plangebied een bijna vanzelfsprekende plaats verworven. Centrummarkten complementeren de gevestigde detailhandel en horeca en profiteren van elkaars nabijheid waarmee de aantrekkelijkheid voor bezoekers en toeristen weer vergroot wordt. Doelstelling van beleid is om de markten een locatie te bieden die direct aansluit bij het kernwinkelgebied.

Buiten de ambulante markten zijn in het plangebied voor een drie-tal plaatsen standplaatsvergunningen uitgegeven. Het standplaatsenbeleid biedt de juridische basis voor het verlenen of weigeren van een standplaatsvergunning. In het standplaatsenbeleid 2010 is een overgangstermijn van 10 jaar opgenomen waarin vaste bouwwerken zonder bouwvergunning nog mogen blijven bestaan. Na de overgangstermijn dienen deze bouwwerken verwijderd te worden. Nieuwe standplaatsvergunningen worden voor een periode van 5 jaar uitgegeven en moeten mobiel zijn. De verkoopinrichting moet na sluitingstijd verwijderd worden.

Hotelbeleid

Haarlem hoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. In de recent vastgestelde nota Hotelbeleid wordt dit beleid verder uitgewerkt.

Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren. De binnenstad wordt, met uitzondering van de woonstraten, uitermate geschikt geacht voor hotellocaties. Zeker nabij uitgaansgebieden en in straten waar horeca al aanwezig is. De ruimtelijke inpasbaarheid zal bij nieuwe initiatieven leidraad zijn.

Daarnaast worden de vestigingsmogelijkheden voor Bed&Breakfast verruimd en vergemakkelijkt. Zo wordt binnen de woonfunctie de kleinschalige B&B mogelijk gemaakt, mits deze ondergeschikt is aan de woonfunctie. Als derde pijler voor uitbreiding van de overnachtingsfaciliteiten wordt het slapen boven winkels geïntroduceerd. Naast het "wonen boven winkels" kan slapen boven winkels (short stay) ook bijdragen aan dat de leefbaarheid van de binnenstad.

Evenementen

Evenementen behoren tot de jaarlijkse hoogtepunten en zijn van grote economische, culturele en maatschappelijke waarde voor de stad.

Evenementen trekken veel bezoekers, krijgen een hoge waardering en zetten Haarlem verder op de kaart als toeristische bestemming. In 2011 is het Evenementenbeleid 2011-2012 vastgesteld. Het college is voornemens dit beleid voor de periode 2013-2016 voort te zetten. Met dien verstande dat nadere evenementenlocaties zijn aangewezen.

Evenementen die een planologische relevantie hebben kunnen slechts plaatsvinden als het bestemmingsplan dit toestaat of als er een omgevingsvergunning is afgegeven om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. In verband hiermee is het noodzakelijk evenementenlocaties nader te benoemen.

Veel belangrijke evenementen vinden plaats in de binnenstad in het plangebied. De centrale ligging met het NS-station op loopafstand, de haltes van veel buslijnen en vier grote autoparkeergarages in of aan de rand van het plangebied, maken het gebied uitstekend bereikbaar. De verkeersaantrekking van ook de grootste evenementen kan hiermee worden opgevangen. De belangrijkste plekken in de Oude Stad, zoals de Grote Markt e.o., bieden voldoende voorzieningen (bv. elektriciteitsaansluitingen) voor de te houden evenementen.

Evenementen in Haarlem zijn ingedeeld in 3 categorieën oplopend in schaal en geluidsvolume. De keuze voor de locaties is mede bepaald door het succesvol plaatsvinden van envenementen in het verleden en de met alle waarborgen doorlopen vergunningenprocedures. De evenementen in de Oude Stad moeten voldoen aan een maximaal geluidniveau. In de voorwaarden van de evenementenvergunning is verder de bereikbaarheid voor hulpdiensten geregeld. In bijlage 6 bij deze toelichting staat een overzicht van de jaarlijkse evenementen in de Oude Stad, tot welke categorie het evenement gerekend wordt en het aantal dagen van de duur van het evenement.

3.5 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.

Haarlem wordt neergezet als een stadslandschap in vier delen met elk eigen bestaande ruimtelijke karakteristieken, maar ook specifieke ruimtelijke opgaven. Het plangebied behoort tot de beschermde stad. Voor dit gebied geldt een "beschermende regie". Dit betekent dat er behoudend en gedetailleerd zal worden getoetst bij bouwplannen. Nieuwe ontwikkelingen moeten de bestaande kwaliteiten versterken, repareren en verrijken. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord. Elke nieuwe ontwikkeling zal hierop beoordeeld worden aan de hand van vastgestelde beoordelingscriteria.

Een speciaal onderdeel van de nota Ruimtelijke Kwaliteit is de nota Dak. Deze nota beoogt dubbelgebruik van de daken in de stad te stimuleren ter wille van duurzaamheid, leefbaarheid en / of ruimtewinst. In het beschermd stadsgezicht biedt de nota kansen voor het herstel historisch dakbeeld door middel van het (terug)bouwen van kappen op bestaande panden.

3.6 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan het uitgangspunt "Haarlem een duurzame, ongedeelde stad". 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. Het bestemmingsplangebied Oude Stad heeft geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten. Bovendien staat behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop. In de Oude Stad spelen na het gereedkomen van het Raakscomplex, op dit moment geen grote woningbouw-ontwikkelingen.

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 centrum heeft veel dynamiek en diversiteit. Dat zorgt voor aantrekkingskracht voor bepaalde woningzoekenden. Zeker jongeren en studenten, maar in toenemende mate ook ouderen in kwalitatief hoogwaardige nieuw- en verbouw op bijzondere locaties. Er is tegelijkertijd sprake van relatief weinig sociale woningbouw. De corporaties hebben, vanwege de verspreide en versnipperde ligging van hun bezit, de afgelopen jaren veel van hun bezit in dit stadsdeel aangemerkt als te verkopen delen van hun voorraad. Toename van sociale huurwoningen is vanwege het kleinschalige karakter van veel projecten ook moeilijk realiseerbaar. Toevoeging van woonzorgwoningen in het centrum kan de doorstroming in andere wijken (zoals Zuid) bevorderen.

Daarnaast wordt ingezet op:

- het zo veel mogelijk behoud van corporatiebezit;
- verdere totstandkoming kleinschalige inbreiding, zoveel mogelijk in particulier opdrachtgeverschap;
- gedifferentieerde woningvoorraad: uitgangspunt is 30% sociaal bij nieuwbouw.

Wonen boven winkels

Als kernopgave voor het centrum wordt het bevorderen van Wonen boven

winkels gezien. Dit verbetert de veiligheid, vitaliteit en leefbaarheid van de binnenstad. Ook draagt het bij aan het lokaal economische draagvlak voor winkels en bedrijvigheid. Verder wordt de (bouw)technische achteruitgang van de verdiepingen van de winkelpanden voorkomen en de woningvoorraad vergroot. Dit beleid is met name gericht op de belangrijke winkelstraten in het kernwinkelgebied.

3.7 Verkeer

Het Haarlems Verkeer en Vervoersplan (2003) (HVVP) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. De huidige en toekomstige hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets worden nader toegelicht. Belangrijke pijlers zijn leefbaarheid en bereikbaarheid.

Met betrekking tot de Oude Stad is van belang dat maatregelen erop gericht moeten zijn om de kwaliteit en het verblijven in de historische binnenstad te verbeteren. Daarom gaat het HVVP door op de inzet uit de nota 'Haarlem Centrum Autoluw'. Kwaliteitsverbetering wordt onder andere gezocht door het onmogelijk maken van doorgaand verkeer door de binnenstad. Het verkeer wordt om de binnenstad heen geleid, zoveel mogelijk over de tangenten. Op het maaiveld parkeren wordt in de binnenstad beperkt, parkeren in garages wordt gestimuleerd.

Een belangrijk deel van het plangebied wordt gerekend tot het autovrijgebied, vooral gevormd door de voetgangersstraten in het kernwinkelgebied. De overige straten zijn wel toegankelijk voor (bestemmings)autoverkeer en parkeren, maar het zijn verblijfsgebieden waar max. 30 km/h gereden mag worden. Via ontsluitingswegen als het Spaarne, de Gedempte Oude Gracht/Nassaulaan of Wilhelminastraat wordt autoverkeer naar of uit de verblijfsgebieden geleid. De Gedempte Oude Gracht vormt tevens de hoofdader voor het openbaar vervoer in de stad, waarover ondermeer de Zuidtangent rijdt.

De gemeente Haarlem stelt parkeernormen als voorwaarde voor het verstrekken van een omgevingsvergunning voor bouwen. Bij nieuwbouw en herstructurerings- locaties is het uitgangspunt dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en de functie, het parkeren op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds, opgelost dient te worden.

Verder wordt ingezet op verbetering en uitbreiding van het fietsnet en realiseren van stallingen. Het plangebied telt in de Smedestraat en aan de Botermarkt, twee van dergelijke stallingen. Ten behoeve van de langzaamverkeersroute van noord naar zuid door de stad loopt centraal door het plangebied, vanaf de Nieuwe Gracht via Kruisstraat, Smedestraat, Riviervismarkt en Kleine Houtstraat de Rode loper. Samen met de fiets biedt het OV het alternatief voor autogebruik.

3.8 Maatschappelijk

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. De nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft nader 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.

In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt. Kansen liggen er om de voorzieningenstructuur anders te organiseren waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt.

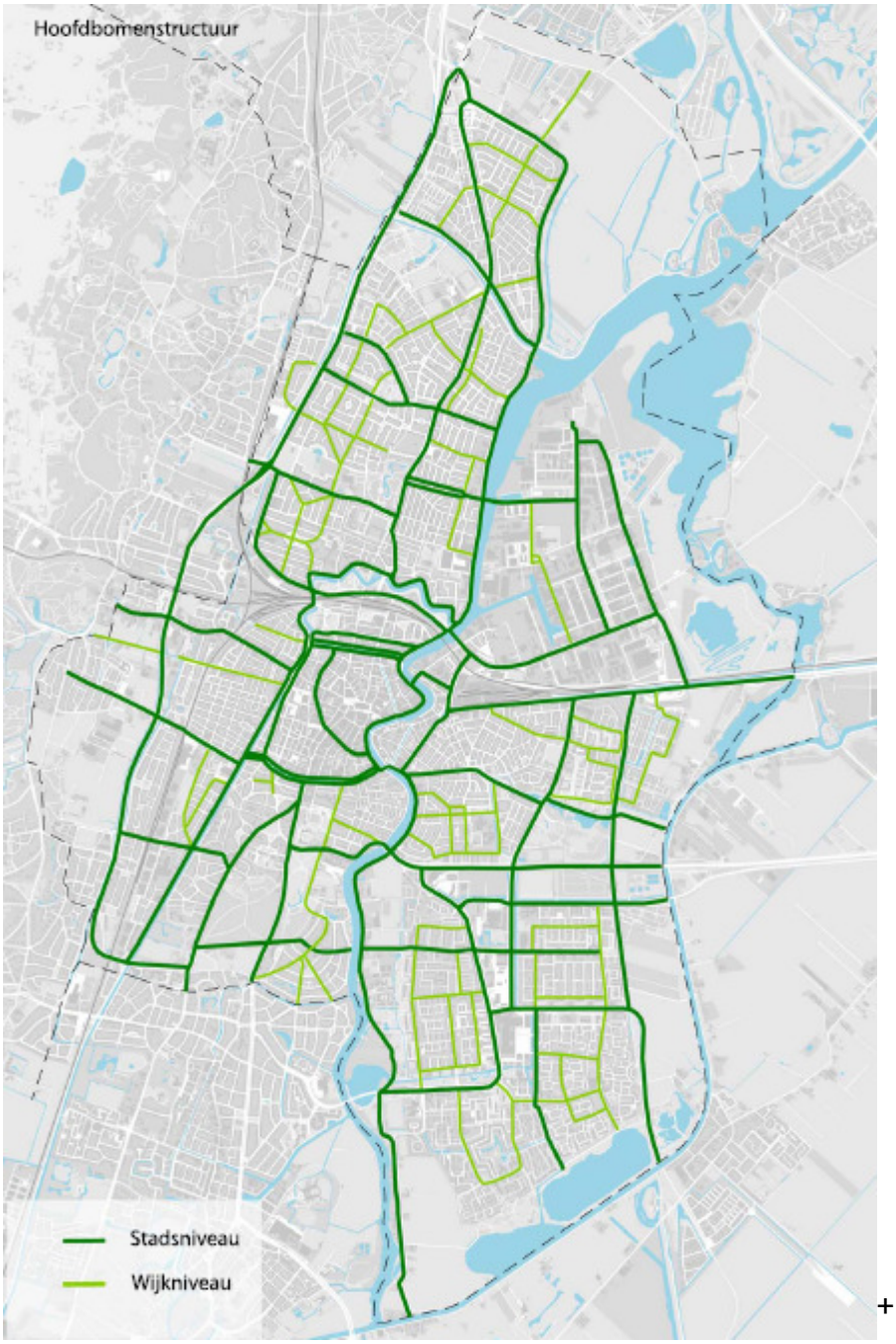
3.9 Groen en water

Groen

Voor de binnenstad is het stenige karakter kenmerkend, oftewel een beperkte hoeveelheid groen. In het plangebied is er praktisch geen sprake van voortuinen. Wel kent de Oude Stad het fenomeen van hofjes en binnentuinen die ieder een eigen identiteit hebben. Het plangebied telt twee van dergelijke stadstuinen die met de hofjes en groenpleinen gelden als verborgen parels van het centrum. Het beeld, de functie en de verschijningsvorm van het groen in de Haarlemse binnenstad zijn in hoofdzaak door de historie bepaald. Het groen verfraait en veraangenaamt het versteende karakter en brengt rustgebieden met vogelgeluiden tot in het hart van de stad.

De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020 en de hoofdlijnennotitie van de Structuurvisie Openbare Ruimte. 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 groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem. Relevant voor het plangebied is daarbij dat meervoudig ruimtegebruik met ecologische meerwaarde wordt toegepast door middel van het realiseren van groene daken of groene gevels.

Doel van het bomenbeleid 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. Vooral de oude structuur en ontwikkelingslijnen worden begeleid door bomen. In de Oude Stad is de hoofdbomenstructuur vooral geconcentreerd langs de oevers van het Spaarne en de Nieuwe Gracht. Onderstaand is een kaartje met deze hoofdstructuur opgenomen.



Afbeelding 4 Hoofdbomenstructuur

Water

In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het IWP geeft een visie voor het oppervlaktewater 2050 in Haarlem. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

Uit het IWP blijkt dat zich binnen het plangebied geen watergangen bevinden die verbeterd moeten worden. Tot in ieder geval 2025 zijn er ook geen nieuw aan te leggen watergangen in het gebied gepland.

Met het gemeentelijk rioleringsplan (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. bergbezinkbassins) en afkoppelen.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien er gebouwd gaat worden en hierbij meer dan 500 m^2 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.

Voor overig (rijks- en provinciaal) waterbeleid wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

3.10 Archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Bij haar ruimtelijk beleid dient de gemeente rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). De kaart geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een waardestellend archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

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

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

Bij uitvoering van het gemeentelijk beleid dient tevens rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk (zie bijlage 1).

3.11 Duurzaamheid en energie

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota “Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw” bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een vrijwillig na te streven 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).

In 2005 heeft de gemeenteraad 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. Daarbij wordt ingezet op:

- toepassing van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw
- toepassen van het instrument Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-gebouwen).

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. 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.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Als de bestaande situatie wordt gehandhaafd, kan in beginsel via het bestemmingsplan bestaande hinder niet verminderd worden. Daarom heeft er in het kader van dit bestemmingsplan maar aan een beperkt aantal milieuaspecten toetsing plaatsgevonden. Voor nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn wel de vereiste onderzoeken gedaan. Voor toekomstige situaties is dit hoofdstuk eerste informatiebron om te bepalen welke milieu- of omgevingsaspecten een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

4.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden wordt 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.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze indeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Oude Stad is getypeerd als stedelijk centrum. In grote delen is echter sprake van een woonfunctie. Daarom wordt de maximaal toegestane milieucategorie B aangehouden. Bedrijven tot maximaal deze milieucategorie passen binnen een woonomgeving omdat zij niet conflicteren met de woonsituatie.

Aan de hand van een lijst met bedrijven die binnen het plangebied zijn gelegen en vallen onder de Wet milieubeheer, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder. In het plangebied bevinden zich overwegend detailhandels- en horecaactiviteiten. Er zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën A en B uit de zoneringslijst gevestigd (bijlage 3). Uit het onderzoek komt dan ook naar voren dat alle bedrijven voldoen aan de voorgestane milieuzonering en daarmee positief kunnen worden bestemd.

4.3 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.

Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Door de afstand van het plangebied tot het spoor kan er van

uitgegaan worden dat voor railverkeerslawaai voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig en het bestemmingsplan is niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein gesitueerd. Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeer.

Voor dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Uit de resultaten blijkt dat de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties van 63 dB alleen langs de Wilhelminastraat wordt overschreden. Voor 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. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties van 68 dB wordt niet overschreden.

4.4 Bodem

Indien binnen het plangebied 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. Volgens de Haarlemse bodemkwaliteitskaart is de boven- en ondergrond in de binnenstad gemiddeld genomen matig tot licht verontreinigd met zware metalen, olie en teerachtige verbindingen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden wanneer ter plaatse grondverzet plaats vindt en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

In het plangebied zijn een aantal saneringen uitgevoerd. Deze saneringen zijn nodig geweest om bouwplannen te realiseren. Het betreft onder andere gevallen van ernstige verontreinigingen met metalen. Ook zijn er saneringen uitgevoerd ter plaatse van de Oude Groenmarkt, de Raaks en ter plaatse van Magdalenahof (voormalige drukkerij).

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is gesaneerd tot het niveau dat dit geen belemmering oplevert voor het huidige gebruik. Nabij een aantal voormalige ondergrondse tanks is nog een (rest)verontreiniging met minerale olie aanwezig.

De achtergrondverontreinigingen en de gevallen van ernstige verontreinigingen in het bestemmingsplangebied vormen geen belemmering voor de huidige functies binnen het gebied en ook niet voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht (bijlage 2) 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 Oude Stad 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. De luchtkwaliteit, vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan Oude Stad.

4.6 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. In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

Rijnland heeft geadviseerd over en beoordeeld op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3 en bijlage 1 van deze toelichting. Rijnland heeft nog geen positief wateradvies gegeven (zie paragraaf 7.2 van deze toelichting).

Beschrijving watersysteem

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het open water van Leidsevaart/Kinderhuissingel, aan de noordzijde door het water van de Nieuwe Gracht, aan de oostzijde door het water van de Spaarne. De Kinderhuissingel en de Nieuwe Gracht verbinden de Leidsevaart met het Spaarne en behoren tot het regionale boezemstelsel met een waterpeil van 0,60 m -NAP. De harde kades, zeker langs het Spaarne en de Nieuwe Gracht geven deze wateren een stedelijk aanzicht. In het plangebied zijn geen zgn. waterkeringen aanwezig.

Genoemde wateren hebben niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. Ze hebben ook een recreatieve, esthetische en ecologische functie. Het Spaarne vervult daarnaast een functie voor de beroepsvaart. De Nieuwe Gracht en het Spaarne maken deel uit van verschillende beschreven kanoroutes. Aan het water gekoppelde recreatieve voorzieningen als aanlegsteigers, wandelpromenades en visplekken zijn maar beperkt aanwezig in het plangebied.

Grondwater en drainage

Het gemeentelijk grondwaterbeleid richt zich op het opheffen dan wel voorkomen van grondwateroverlast op openbaar terrein. Dat gebeurt vooral door de aanleg en beheer van drainagesystemen. De ontwateringsdiepte is over het algemeen voldoende en levert geen aanleiding tot verdergaande maatregelen.

Afvalwatersysteem

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Waterschappen en gemeenten hebben afspraken gemaakt om de vuilemissie van gemengde stelsels te halveren. Daarbij heeft Haarlem de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de aanleg van bergbezinkbassins. In het plangebied zijn geen bergbezinkbassins aanwezig of voorzien. Daarnaast zet de gemeente meer in op het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels als vervanging van de gemengde stelsels. Het afkoppelen van hemelwater kan in een bestemmingsplan niet verplicht worden gesteld, maar is geborgd via het Bouwbesluit.

Compensatieregeling

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. De voorgenomen ontwikkelingen (zie hoofdstuk 5.2) die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, betreffen vooral kleinschalige uitbreidingen. In het bestemmingsplan wordt in elk geval niet voorzien in een toename van verharding met meer dan 500 m^2. Er zijn daarom geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

4.7 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. Er is geen apart onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone volgens de Natuurbeschermingswet valt. Tevens is nagegaan of vanuit het bestemmingsplangebied invloed wordt uitgeoefend op Natura-2000 gebieden in de omgeving.

Het bestemmingsplangebied Oude Stad maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt op minimaal 1500 meter afstand van de duinen van Zuid-Kennemerland en is daarvan gescheiden door stedelijke bebouwing, drukke wegen en twee watergangen. Dat betekent, dat het bestemmingsplangebied geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied kan hebben.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing worden aangevraagd. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De instandhouding van de beschermde soorten is vanwege dit bestemmingsplan dan ook niet in het geding.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in principe altijd worden getoetst of er sprake is van significante negatieve effecten op de aanwezige dier- en plantensoorten. Binnen het plangebied "Oude stad " zijn op diverse plekken gierzwaluwen (o.a. oude HBS-A en B) en vleermuizen (onder het dak van de Grote Bavokerk aan

de Grote Markt) gesignaleerd. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Wanneer deze soorten aanwezig zijn in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd.

Algemeen voorkomende soorten amfibieën, zoals de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen in binnentuincomplexen voorkomen. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Bij vernietiging van een leefgebied is er de verplichting de dieren te (laten) verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied.

De oude muren in de binnenstad en de kademuren vormen een belangrijk onderdeel van het verspreidingsgebied van beschermde varensoorten. Op basis van de algemene zorgplicht is aandacht nodig om soorten duurzaam te laten voortbestaan.

4.8 MER

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

4.9 Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied is groot. In paragraaf 2.2 is ingegaan op (de aanwijzing tot) "beschermd stadsgezicht" en de typering van de te beschermen waarden. Het samenstel van historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van dit beschermde stadsgezicht. Het plangebied telt talrijke rijks- en gemeentelijke monumenten. De grootste concentraties daarvan bevinden zich aan en rond de Grote Markt, in de Jansstraat en aan de Gedempte Oude Gracht en de Krocht. Daarbij voegen zich ook nog de vele beeldbepalende panden.

Voor de bescherming van monumenten geldt het regime van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast wordt de beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' in het onderhavige bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan. Ook is de waarderingskaart beschermd stadsgezicht opgenomen. Op de waarderingskaart zijn alle panden in het plangebied Oude Stad gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Dit gebeurt door middel van een indeling in drie verschillende orden, nieuwbouw en het aangeven van ensembles en seriebouw. De verschillende orden, ensembles en seriebouw worden door de waarderingskaart gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels (zie paragraaf 6.2.2.2 en 6.4). In het bestemmingsplan wordt het historische stratenpatroon vastgelegd, door middel

van de afzonderlijke bestemming voor verkeer.

Momenteel is de Beleidsvisie Ruimtelijk Erfgoed in voorbereiding. De visie levert een koers en een uitvoeringsagenda op voor het erfgoedbeleid. Heel specifiek worden daarin ook voorstellen gedaan hoe te komen tot vastlegging van het (nu nog) onbeschermd naoorlogs erfgoed.

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) behoort de binnenstad tot de beschermde stad. Hiervoor geldt een "beschermende regie". Dit betekent dat er behoudend en gedetailleerd zal worden getoetst bij bouwplannen. Dit is mede noodzakelijk vanwege de grote diversiteit en dynamiek die in de binnenstad heersen.

Toch betekent bovenstaande niet dat de dynamiek binnen het plangebied verloren gaat. Er blijft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar daarbij dient rekening gehouden te worden met het beschermwaardige karakter van de omgeving. Naast de beschermende functie, geeft dit bestemmingsplan dan ook een toetsingsraamwerk ter begeleiding en sturing van nieuwe ontwikkelingen. Bij ingrepen is vrijwel altijd nader bouwhistorisch onderzoek noodzakelijk.

Een deel van het plangebied valt binnen de zogenaamde bufferzone van het buiten het plangebied gelegen Teylersmuseum. Het museum is voorgedragen door de Nederlandse regering voor plaatsing op de UNESCO-Werelderfgoed lijst. Naar verwachting besluit UNESCO in zomer 2013 over deze kandidatuur. In dat kader dient binnen de bufferzone voldoende bescherming te zijn om de visuele integriteit van het erfgoed te bewaren. Het plaatsen van Teylers op de Werelderfgoedlijst brengt geen nieuwe regels met zich mee. De bestaande en de in dit bestemmingsplan opgenomen regelgeving is afdoende om de binnen het plangebied gelegen bufferzone te vrijwaren van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.10 Archeologie

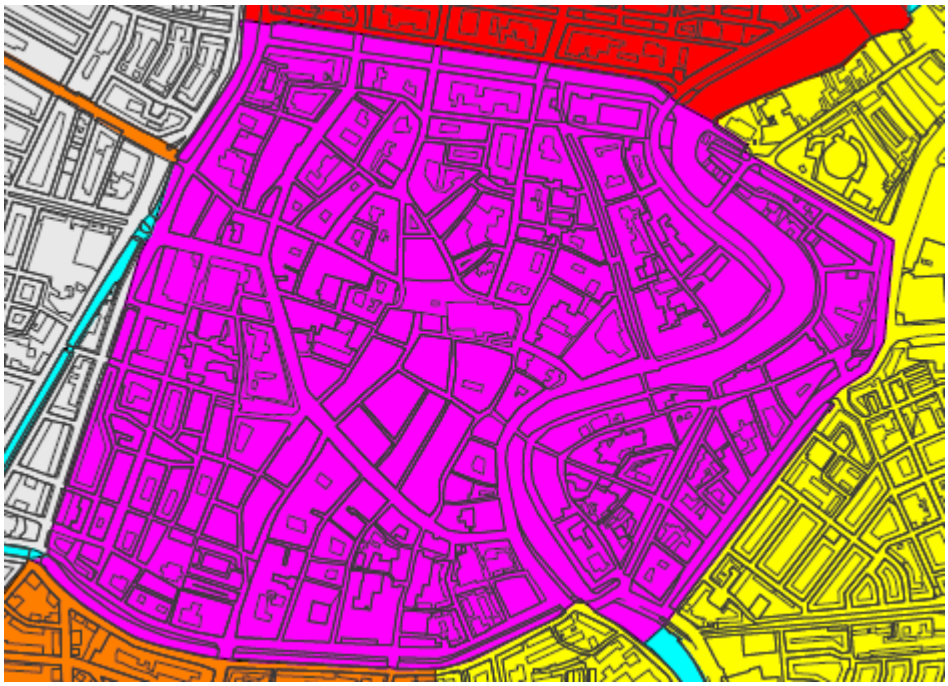
Archeologische verwachting plangebied

Het huidige plangebied Oude Stad kent een lange bewoningsgeschiedenis. Op de één na oudste strandwal van Nederland, bouwden jagers en vissers vanaf 3600 v. Chr. eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) bouwden de mensen boerderijen en legden ze akkers aan. Vele eeuwen later ontstond hier in de 8e eeuw na Chr. aan het Spaarne een nederzetting van vissers en boeren. In de 11e eeuw komt Haralem, zoals het toen genoemd werd, onder het gezag van de graven van Holland. Het grafelijk hof dat in Haarlem wordt gevestigd trekt kooplieden en ambachtslui aan. De ontwikkeling van Haarlem wordt verder gestimuleerd door de in 1245 verleende stadsrechten. Vooral in de 13e, 14e, en de eerste helft van de 15e eeuw maakt de stad een sterke groei door. De textielnijverheid, de scheepsbouw en de bierbrouwerij leveren hiervoor een belangrijke bijdrage. De ligging aan het Spaarne vormt hiervoor een belangrijke voorwaarde.

Archeologische waarnemingen en opgravingen in de historische kern van Haarlem hebben aangetoond dat de stadskern vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevat die teruggrijpen op resten van het prehistorische, pre-stedelijke en stedelijk leven. Deze waarden leveren

informatie over de ruimtelijke ontwikkeling van de stadskern, over het dagelijks leven van de bewoners en hun werkzaamheden en over het gebruik en de ontwikkeling van individuele gebouwen.

De te verwachten archeologische sporen bevinden zich vaak reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte en op een relatief kleine oppervlakte. Ze bestaan onder andere uit fundamenten van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen, gereedschappen en beerputten. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.



Afbeelding 5 uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

Het grootste deel van het plangebied Oude Stad behoort volgens de ABH tot categorie 1b (paars). Categorie 1b is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Op deze plaatsen is de aanwezigheid van belangwekkende archeologische waarden aangetoond.

Bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 0 m^2 en groter en die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Daarnaast behoort de uiterste zuidwest hoek van het plangebied tot categorie 5 (grijs) en 6 (blauw). Voor gebied 5 geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een regime van 10.000 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Voor bodemroerende activiteiten in water dat tot categorie 6 behoort, gelden geen archeologische verplichtingen.

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

worden verbonden.

4.11 Duurzaamheid en energie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is, vindt er geen toetsing plaats aan dit milieuaspect. In hoofdstuk 3.11 is aangegeven welke zaken ten aanzien van dit aspect relevant zijn en waar ten tijde van eventueel ontwikkelingen op gelet moet worden.

4.12 Externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

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

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

5.1.1 Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Haarlem is aangewezen als "beschermd stadsgezicht". Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke karakter van het plangebied op grond van de Monumentenwet dient te worden beschermd in het bestemmingsplan. 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 vervlechting van functies en activiteiten.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te "bevriezen". De binnenstad moet kunnen leven. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen de historisch stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te versterken.

In het kader van dit bestemmingsplan is een waarderingskaart van het plangebied opgesteld (zie hoofdstuk 6.4 en bijlage 8). 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, bouwvlakken, 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.

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.

5.1.2 Stedenbouwkundig instrumentarium/uitgangspunten

Ten behoeve van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het plangebied worden 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 de Haarlemse binnenstad. 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

De historische binnenstad kenmerkt zich vooral door kleinschalige historische panden. Samenvoegen van panden gaat ten koste van deze fijnmazige 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 in de binnenstad 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 4) krijgen bescherming met een te handhaven goothoogte en dakvorm of nokrichting. 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 daklandschap in de Oude Stad is bijzonder rijk en afwisselend. 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 in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden 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 dakterassen en daktuinen worden toegestaan.

Binnengebieden

De bouwblokken binnen het beschermd stadsgezicht hebben allemaal een formele, beschermde buitenkant waardoor de uitstraling wordt bepaald. Ruimte voor flexibiliteit zit in het informele binnengebied. Het gebied tussen de achtergevelrooilijnen van de (beschermde) hoofdbebouwing.

De grootste krachten van de binnengebieden zijn variëteit en flexibiliteit. De verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd en de hoogteverschillen van de bebouwing spelen een belangrijke rol bij het ontstaan van bijzondere plekken in de binnengebieden. Flexibiliteit vergroot de aanpasbaarheid voor verschillende functies en draagt daardoor ook bij aan een duurzaam gebruik.

Het gebrek aan kwaliteit van sommige binnengebieden ligt niet zo zeer aan de aanwezigheid van bebouwing in de binnengebieden, maar meer aan de vormgeving en het gebruik van de daken van deze "binnenbebouwing".

Binnengebieden kunnen getransformeerd worden tot gebieden met getrapte groene (toegankelijke) terrassen waar ook energie kan worden gewonnen en een begane grond met tuinen en bomen.

De verhouding tussen een strakke, historische rooilijn aan de buitenzijde en een kleinschalige getraptheid van terrassen, daktuinen en open binnentuinen kan de kwaliteit van de binnengebieden verhogen. Uitgangspunt is om de kwaliteiten te versterken door te bestemmen wat er staat met meer ruimte voor flexibiliteit, te vergroenen en te verduurzamen door een beter gebruik van de daken. In dit bestemmingsplan worden dakterrassen, daktuinen en zonnepanelen op bebouwing in een binnengebied gefaciliteerd.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen bij het opstellen van de regels in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6.4 wordt uiteengezet hoe de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de regels, de verbeelding en de waarderingskaart, zijn vormgegeven.

5.1.3 Functionele uitgangspunten

De economische functies in de Oude Stad zijn voor de leefbaarheid van Haarlem van groot belang. Het functioneren van deze functies is onderhevig aan ontwikkelingen aan zowel de aanbod- als de vraagzijde. Door de opkomst van het recreatieve aspect bij bijvoorbeeld het winkelbezoek, is de factor beleving steeds belangrijker geworden. De consument of bezoeker van de binnenstad zoekt steeds vaker gemak en vermaak. Een kwalitatief goed aanbod van winkels en horeca, samen met goede voorzieningen op het gebied van cultuur(podia) in een aantrekkelijke historische binnenstad is dan ook een belangrijk uitgangspunt.

Om de economische functies voor de binnenstad 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 Oude Stad gebieden te onderscheiden waar op gedifferentieerde wijze tegemoet kan worden gekomen aan die dynamiek. Hierbij wordt aangesloten op de 4 deelgebieden zoals onderscheiden in hoofdstuk 2.4.

Kernwinkelgebied

Een gebied met een concentratie van publieksaantrekkende functies, waarin detailhandel en dienstverlening overheersen. Behoud dan wel versterking van de winkelfunctie in dit gebied is belangrijk uitgangspunt. Dit geldt zeker voor de binnen het kernwinkelgebied te onderscheiden hoofdwinkelstraten (Barteljorisstraat, Zijlstraat, Grote Houtstraat, Anegang). Op de begane grondlaag dient de aaneengesloten plint van winkels en publieksgerichte (winkelachtige) functies gehandhaafd te worden. Aan de groeiende behoefte om nauw aan het winkelgebeuren verbonden horeca mogelijk te maken, kan zowel binnen de winkelfunctie als binnen de horecafunctie tegemoetgekomen worden. Het winkelend publiek moet zich kunnen verpozen, waardoor recreatief winkelen voor velen aantrekkelijk is. Naar zijn aard is deze vorm van "winkelachtige" horeca wat betreft milieuhinder vergelijkbaar met de reguliere winkelfunctie. Via een afwijkingsbevoegdheid kan uitbreiding van deze vorm van horeca mogelijk worden gemaakt.

De woonfunctie is alleen op de hoger gelegen verdiepingen toegestaan. Zonder aantasting van de historische omgeving en de waarde van panden, kan echter in zekere mate in de hoofdwinkelstraten ruimte geboden worden voor een doorkoppeling van de winkelfunctie op de begane grond naar de bovenliggende verdieping om middelgrote winkelvestigingen mogelijk te maken. Door de herontwikkeling van het Raaksgebied heeft het kernwinkel- en uitgaansgebied een uitbreiding in westelijke richting gekregen, met de Drossestraat en rond het Hortusplein.

Rondom de hoofdwinkelstraten bevindt zich een dwaalmilieu met aanloop- en zijstraten (bv. Kruisstraat, Koningstraat, Gierstraat, Kleine Houtstraat). Ook hier zijn voornamelijk winkels en horecagelegenheden gevestigd. Het onderscheidt zich vaak van de hoofdwinkelstraten door kleinschaligheid, lokaal ondernemerschap, speciaalzaken en ook doordat soms minder sprake is van een aaneengesloten winkelfront. Belangrijk is om dit milieu te handhaven. Daarbij wordt wel de bestaande woonfunctie in deze straten gerespecteerd. In principe is geen doorkoppeling van de winkelfunctie naar de bovenverdieping

mogelijk. Uitgangspunt is wonen op de verdiepingen.

Met het project "Wonen boven winkels" wordt actief beleid gevoerd om de woonfunctie in de winkelstraten op de bovenverdiepingen te versterken. Uit het vastgestelde hotelbeleid vloeit voort dat ook slapen boven winkels gestimuleerd moet worden. Met het oog op de gewenste uitbreiding van overnachtingsmogelijkheden wordt binnen de bestemmingen waar wonen wordt toegestaan, tevens expliciet ook short stay mogelijk gemaakt.

Het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte is in het kernwinkelgebied voornamelijk gericht op verblijf. Dit houdt in dat er ruimte is voor terrassen, om te winkelen, slenteren etc. Tegelijkertijd kunnen delen van de openbare ruimte medegebruikt worden voor evenementen en (waren)markten.

Gemengde gebieden

Buiten het kernwinkelgebied en de binnenstedelijk woonstraten zijn er gebieden die een meer gemengd karakter hebben. Enerzijds vindt men hier een aantal straten met een duidelijk winkelkarakter zoals de Zijlstraat (westelijk deel) of de Barrevoetestraat/Keizerstraat. Uitgangspunt blijft hier de winkelfunctie.

Anderzijds zijn er (delen van) straten waarvan de kwaliteit vooral wordt bepaald door een goede mix van wonen en kleinschalige niet-publieksaantrekkende functies. Voorkomen moet worden, ook in het kader van sociale veiligheid, dat wonen op de begane grond verdwijnt. Detailhandel komt hier nog wel voor maar in afnemende mate. Verspreid aanwezige detailhandel blijft hier mogelijk in reeds bestaande winkelvestigingen.

Voor de verdiepingen is de woonfunctie uitgangspunt. De gemengde gebieden worden gezien als een goed milieu voor Bed&Breakfast. Een specifiek karakter heeft de Nieuwe Gracht waar een gemengd kantoor/woonmilieu bestaat. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de vestigingsmogelijkheden voor hotels en Bed&Breakfast, zeker in de binnenstad, te verruimen en te vergemakkelijken. Met het oog hierop worden ruimere mogelijkheden geboden voor de hotelfunctie.

De gemengde gebieden vormen ook een goed vestigingsmilieu voor creatief ondernemerschap. Gezien de (groeiende) economische betekenis is het belangrijk de diverse vormen hiervan te faciliteren en huisvestings-mogelijkheden te bieden. (Kantoor)werkplekken, al dan niet flexibel ingevuld, of studio's/ateliers kunnen binnen deze gebieden dan ook volop plek krijgen.

Binnenstedelijk woonmilieu

Daarnaast zijn gebieden of straten te onderscheiden waar het wonen centraal staat. De binnenstad is een zeer aantrekkelijk woonmilieu voor bepaalde bewonersgroepen. Bescherming van de woonfunctie is van groot belang voor de levendigheid en sociale veiligheid in en rond de binnenstad.

Binnen de woonfunctie zijn beroepsmatige activiteiten aan huis mogelijk. Ook wordt Bed&Breakfast binnen de woonfunctie mogelijk gemaakt. De overheersende woonfunctie in deze gebieden sluit de vestiging niet uit van enige niet-hinderlijke andere activiteiten. Daar waar in de bestaande situatie sprake is van functiemenging wordt volstaan met een "lichte" gemengde bestemming. Binnen deze bestemming zijn kleinschalige vormen van

bedrijvigheid en (zakelijke) dienstverlening op de begane grond toegestaan.

Uitgaansclusters

Binnen het plangebied zijn een aantal uitgaansclusters te onderscheiden. De grootste concentratie bevindt zich rond de Grote Markt/Klokhuisplein/Oude Groenmarkt. Uitgangspunt is dat een concentratie van (zwaardere) horecavoorzieningen hier blijft plaatsvinden. Daarbij worden de bestaande mogelijkheden gerespecteerd. Dit geldt eveneens voor de noordzijde van de Botermarkt. Nieuw is het cluster rond het Hortusplein. Hier wordt ook nog ruimte geboden voor verbreding en verdieping van het horeca-aanbod.

De woonfunctie komt in dit deelgebied alleen op de verdiepingen voor. Naast horeca bevinden zich ook enkele cultuur-recreatieve functies in deze clusters. Net als overige aanwezige musea in het plangebied krijgen deze een maatschappelijke of culturele bestemming.

Overige horeca

In dit bestemmingsplan is horeca apart geregeld. Horecabedrijven zijn via een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Daarbij worden verschillende categorieën onderscheiden. In bijlage 6 van deze toelichting is de indeling met een toelichting hierop te vinden. Voor bepaalde vormen van horeca is uitbreiding mogelijk gemaakt. Dit geldt voor de lichtste vorm van horeca, de zogenaamde winkelgerelateerde horeca, en de hotels. Voor het overige zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van (omgevingsbelastende) horecavestigingen begrensd door randvoorwaarden ten aanzien van veiligheid en leefbaarheid. Dit komt er op neer dat de overige horecavoorzieningen in het gehele plangebied zijn afgestemd op de bestaande situatie (ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan).

Evenementen

De verblijfsruimte in het plangebied, met als centrum de Grote Markt heeft een bijzondere functie voor evenementen. Hier kunnen evenementen plaatsvinden in de breedste zin van het woord, met een stedelijke en landelijke uitstraling. Conform het evenementenbeleid van de Gemeente Haarlem mogen hier jaarlijks de in dat beleid genoemde (categorieën van) evenementen plaatsvinden die voldoen aan criteria met betrekking tot geluid en schaal en per categorie aan een maximale duur gebonden zijn.

5.2 Ontwikkelingen

In het plangebied zijn de komende jaren geen grootschalige ingrepen gepland die meegenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan. Wel zijn er een aantal ontwikkelingen van meer beperkte aard, die zodanig concreet zijn dat zij in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor al deze ontwikkelingen zijn de wettelijk verplichte onderzoeken verricht (zie separate bijlagen).

Ambassador hotel Oude Groenmarkt

Het Ambassador City Centre Hotel aan de Oude Groenmarkt heeft de wens geuit haar hotel uit te breiden op de huidige locatie. Het aangezicht van de Oude Groenmarkt en de Lange Veerstraat wordt niet aangepast. De uitbreiding van 29 naar 77 kamers wordt deels gezocht in bestaande panden aan de Lange

Veerstraat en voor een ander deel door opschoning en herindeling van het achterliggende binnenterrein. Bij de nieuwbouw wordt aangesloten bij het huidige schaalniveau van het daklandschap. Ook voor het overige voldoet het plan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het realiseren van meer hotelkamers ligt in lijn met het beleid van de gemeente Haarlem.

Afbeelding 6 Situatiefoto Ambassador Hotel

Zijlstraat 20

Goedkeuring is verleend voor de verbouw en uitbouw van dit pand ten behoeve van 6 appartementen en winkelruimte op de begane grond. Boven de daklijst wordt een extra verdieping geplaatst in de vorm van een kapverdieping die aansluit bij het gevelbeeld. Achter het pand ligt een diepe smalle kavel. Het voorhuis is in de loop der tijd uitgebreid met een achterhuis. Het achterhuis heeft ongeveer dezelfde omvang als het hoofdhuis. Achter het achterhuis bevindt zich nog een stukje onbebouwd erf, dat onaangetast blijft. Dit erf, samen met de erven van de buren, zijn de laatste groene binnenterreinen in de omgeving.

Kleine Houtstraat 19-21

Het plan voor dit project voorziet in de realisatie van 8 appartementen boven het winkelpand. De betreffende winkel is samengesteld uit de begane grondlaag van nr. 19 en 21, die sindsdien zijn voorzien van een enkele doorlopende pui. In het bouwplan worden beide panden opgetopt met een nieuwe kap. Na verbouw wordt de eenheid in het gevelbeeld pandsgewijs weer hersteld. Ook voor het overige wordt voldaan aan stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het resultaat sluit aan op het veelzijdige gevelbeeld van de Kleine Houtstraat waarmee de doelstelling van het beschermd stadgezicht wordt ondersteund. Tegelijkertijd ondersteunt het het gemeentelijk beleid “wonen boven winkels”.

Brugwachtershuisje Melkbrug

Er wordt rekening mee gehouden dat het bestaande gebouwtje vervangen wordt. Het nieuwbouwprogramma heeft eigenlijk behoefte aan meer ruimte dan

de huidige oppervlak. De directe omgeving biedt geen ruimte voor uitbreiding, zonder dat dit ten koste zal gaan van water, wandel, fiets of boomruimte. Oplossing zal worden gezocht in het minimaliseren van het programma, het compact ontwerpen en een extra uitbreiding onder of boven het bouwwerk te vinden.

Onder het bestaande brugwachtershuisje bevindt zich al een trafokelder die ook opnieuw zal worden gebruikt. Naast kelder blijft er nog behoefte aan een extra bouwlaag over. Deze zou als speciale kap kunnen worden uitgevoerd. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de Nota Dak, bieden hiervoor een prima aanleiding. Hierin wordt de mogelijkheid geboden de bestaande platte daken in de stad te benutten voor het toevoegen van kappen al dan niet in combinatie met het duurzaamheidmaatregelen zoals energie opwekking of waterretentie.

Verdere randvoorwaarden zijn:

- klein compact volume; liefst kleiner maar niet meer dan 18 m² (is gelijk aan het bestaande grondoppervlak van het bouwwerk)
- een alzijdig gebouwtje met voorkanten rondom (dus geen blinde en dode gevels)
- bekroning met een bijzondere kap of dakvorm, rekeninghoudend met silhouet van ver èn zicht vanuit de hogere bebouwing
- alle installaties zijn weggewerkt onder en in het bouwwerk of in de kapvorm
- hoogte van de vloer ligt maximaal op 1.20 m boven maaiveld
- minimaal 1,20m vrije trottoirruimte voor de voetganger langs Spaarnezijde
- geen hinder voor de fietsroute qua afstand en zicht.

Achter de Lange Margarethastraat 34

Het betreft hier het bouwen van een woonhuis achter het perceel Lange Margarethastraat 34 op een binnengebied. In de bestaande situatie is het terrein helemaal verhard. Er bevinden zich een aantal loodsen die onderling verbonden zijn d.m.v. platte daken.

Het plan is positief beoordeeld omdat ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van het toevoegen van groenoppervlak en bomen. Tevens ontstaat een open binnenterrein. Er worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Ontsluiting blijft mogelijk via de bestaande poort in de Lange Margarethastraat. Verder draagt het plan bij aan versterking van het woonmilieu in de oude stad.

Kromme Elleboogsteeg 3A

In het kader van herstel beschermd stadsgezicht en het stimuleren van wonen boven winkels vindt restauratie van bebouwing en realisatie van een aantal woningen plaats boven en achter het pand Barteljorisstraat 12. De ontsluiting vindt nu plaats via het binnenterrein dat ligt in de bocht van de Kromme Elleboogsteeg. Het grootste deel van dit binnenterrein is kaal en in gebruik als parkeerplaats. Een tuinmuur met hek sluiten het gebied nu nog af van de Kromme Elleboogsteeg. Langs de randen, op de grens met de andere achtertuinen staan nu enkele bomen.

De intentie is om met gebruikmaking van de aanwezige bomen en historische bebouwing, het bestaande lege parkeerterrein om te vormen tot een hofje. Via

een nieuw poortgebouw wordt de groene binnentuin zichtbaar en toegankelijk gemaakt vanf de Kromme Elleboogsteeg. Met de zorgvuldige inpassing van twee nieuwe woningen ontstaat een verzorgd besloten geheel rond een groene collectieve tuin.

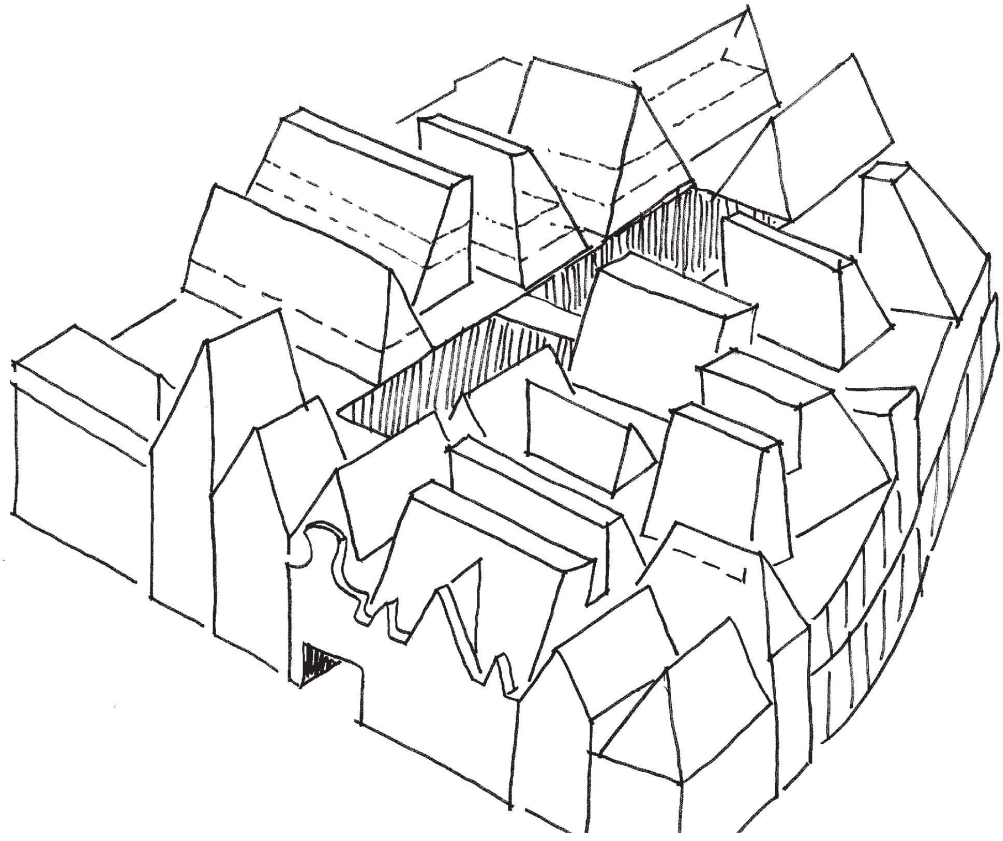
Herstel historische rooilijnen

Tussen de panden 56 en 64 aan de Jansstraat tegenover de Rechtbank ligt een klein parkeerterreintje. Een terrein dat ontstaan is door sloop van oude panden ten behoeve van leidingen. Op de hoek van de Jansstraat met de Grote Markt is ooit een pand gesloopt om voldoende ruimte te creeren voor de boogstraal van de stadstram. Voor beide locaties wordt de mogelijkheid opgenomen de gevelwand in ere te herstellen.

Brinkmann

Op dit moment bestaat er nog geen duidelijkheid over nieuwe goot- en dakhoogtes die samenhangen met de opbouw van het daklandschap bovenop de Brinkmann. Wijziging van het daklandschap is een complexe operatie die zowel samenhangt met daglichttoetreding in de kantoorlagen als een zorgvuldige aansluiting op de cultuurhistorisch waardevolle omgeving.

Met oog op deze onzekerheid is dit laatste nog niet geëffectueerd in het ontwerp bestemmingsplan.



Afbeelding 7 creatieve interpretatie daklandschap Brinkmann

Huis Barnaart (Nieuwe Gracht 7)

De Vereniging Hendrick de Keyser, eigenaar van het monumentale pand Huis Barnaart aan de Nieuwe Gracht nr. 7, heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het restaureren en verbouwen van het pand. Eén van de beoogde wijzigingen betreft het gebruik waarbij representatieve ruimtes van de bel-etage meer worden opengesteld voor publiek. Gedacht wordt aan tijdelijke c.q. incidentele verhuuractiviteiten ten behoeve van vergaderingen, recepties, trouwerijen etc. In het kader van een nog te voeren ruimtelijke procedure zal een en ander nader worden afgewogen.

Onvoorzien

In de komende jaren kunnen zich nu nog onbekende nieuwe initiatieven voordoen. Hierbij valt ook te denken aan hergebruik van vrijkomende (grote) monumentale panden, functieverbreding van bv. kerkgebouwen of nieuwe initiatieven in de detailhandel. Het zijn allemaal initiatieven die niet op voorhand worden uitgesloten. Vanwege het historische karakter van de binnenstad dienen die op hun merites beoordeeld te worden met eventueel dan te volgen ruimtelijke procedures.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Juridische planopzet

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

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in het Stadsvernieuwingsplan Oude Stad, afwijkt van de nu gehanteerde standaard.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in de volgende 4 hoofdstukken uiteen:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;

- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

6.2.2.1 Bestemmingen

De volgende bestemmingen zijn aan de gronden in het plangebied toegekend.

Bedrijf (B; artikel 3)

Als bestemming "Bedrijf" zijn in dit bestemmingsplan met een specifieke aanduiding opgenomen de nutsvoorzieningen aan de Noorder Schoolsteeg, het Prinsenhof, de Magdalenahof en de Vogelkopsteeg. Bestaande bedrijvigheid komt verder voor binnen de bestemming Gemengde Doeleinden.

Centrum

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

Centrum 3 (C3).

Centrum 1 (C1; artikel 4)

De Centrum 1 bestemming is voorbehouden aan de hoofdwinkelstraten binnen het kernwinkelgebied van Haarlem, de zogenaamde A-locaties. Op de begane grond is sprake van een aaneengesloten front van winkels en andere publieksgerichte functies. Tot dit laatste worden gerekend kantoren of ambachtelijke, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving vergelijkbaar zijn met reguliere detailhandel. Gedacht kan worden aan reis- en uitzendbureau's, apotheken, sleutelmakers, bankkantoren. Naast deze winkels en andere publiekaantrekkende functies, is ook een hotel of met een afwijkingsbevoegdheid winkelondersteunende daghoreca (h=1) mogelijk. Ook delen van het uitgaansgebied rondom de Grote Markt krijgen de Centrum 1 bestemming, maar dan in combinatie met aanduidingen voor de aanwezige (zwaardere) horecavoorzieningen. De woonfunctie komt op de begane grond niet voor. Voor een kelder geldt dat gebruik is toegestaan zoals op de begane grond.

Daarnaast is de begane grondfunctie ook op de verdieping toegestaan als dit op de verbeelding is aangegeven. Met het oog op versterking van de winkelfunctie wordt via een ontheffingsmogelijkheid eventuele uitbreiding van de winkelfunctie naar bovenliggende verdiepingen mogelijk gemaakt. Verder zijn de bovenverdiepingen bestemd voor wonen. Met het oog op de bevordering van "slapen boven winkels" wordt de short stayfunctie toegestaan.

Op de verdiepingen is horeca toegestaan indien en zoals in de regels en/of op de verbeelding aangegeven. Reeds bestaande horecavoorzieningen worden gerespecteerd.

Het Corry ten Boom museum in de Barteljorisstraat en de Verweyhal aan de Grote Markt worden mogelijk gemaakt door de aanduiding museum (mu) op te nemen op de verbeelding.

Centrum 2 (C2; artikel 5)

De straten die wel behoren tot het kernwinkelgebied maar meer als aanloop naar en nevenstraten van de hoofdwinkelstraten, hebben de bestemming Centrum 2 gekregen. Deze straten zijn ook erg van belang voor het beleven van het kernwinkelgebied en dienen dan ook hun winkel of uitgaanskarakter te behouden. In de Centrum 2 bestemming zijn op de begane grond dezelfde functies toegestaan als onder C1. In tegenstelling tot bij C1 komt op de begane grond de woonfunctie wel in beperkt mate voor. Het betreft hier bestaande woningen die binnen deze bestemming worden gerespecteerd. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding opgenomen “wonen op begane grond toegestaan”. Ook de bestaande horecavoorzieningen (categorie 2, 3) zijn met een aanduiding in het plan positief bestemd.

De overige verdiepingen zijn voor wonen en de short stayfunctie bestemd. Dit is in het kader van het beleid 'Wonen boven winkels' of "Slapen boven winkels"

gedaan. Bestaande centrumfuncties worden gerespecteerd door middel van een aanduiding die het mogelijk maakt dat de begane grond functies ook op de overige bouwlagen is toegestaan.

Op de begane grond en op de verdiepingen is horeca toegestaan indien en zoals in de regels en/of op de verbeelding aangegeven.

Centrum 3 (C3; artikel 6)

Het Brinkmann-complex neemt een prominente plek in in het hart van het kernwinkelgebied. De versterking van de aantrekkingskracht van de binnenstad zal ook gestalte moeten krijgen bij de herinvulling van het Brinkmanncomplex. Bij deze herinvulling moet ruimte zijn voor een mix van winkels, horeca en andere publieksaantrekkende functies. Een hotel (al dan niet met vergader- en congresfaciliteiten) of functies op het gebied van cultuur en ontspanning (bv. theater, debatcentrum, atelierruimten) behoren tot de mogelijkheden. Aan de groeiende behoefte aan accommodaties voor individuele sportbeoefening, kan tegemoet worden gekomen door ook een sportschool/fitnessaccommodatie mogelijk te maken. De bestaande woonfunctie in het bouwblok blijft gehandhaafd en kan worden uitgebreid.

Zeker zo belangrijk is ook de locatie van de functies binnen het complex. De bestemming Centrum 3 is toegesneden op het gehele bouwblok Brinkmann. Exacte plaatsbepaling vraagt maatwerk. Zo heeft en houdt de Grote Markt als hoofdfunctie verblijfs- en gebruiksgebied. De Barteljorisstraat heeft als hoofdfunctie winkelgebied. Het ligt voor de hand bij de locatie van functies hier rekening mee te houden. Horeca kan een prominente plek behouden aan de Grote Markt. De arcade aan de Smedestraat kan dichtgezet worden waarbij aandacht dient te zijn voor de uitstraling naar buiten. In lijn met het huidige beleid kan in de Smedestraat gekozen worden voor de hoofdfunctie horeca. Binnen de bestemming Centrum 3 is voldoende flexibiliteit om een programma te realiseren dat recht doet aan de prominente plek in de stad. In het bestemmingsplan worden de publieksaantrekkende functies mogelijk gemaakt in het souterrain, de begane grond en de eerste verdieping. De hotelfunctie kan op alle verdiepingen.

Het is niet de bedoeling dat er een nieuw winkelcentrum wordt gerealiseerd. Wel bestaat de mogelijkheid tot toevoegen van grootschalige winkels binnen ruimtelijke en kwalitatieve condities. Het algemene beeld van het gevelaanzicht van de Grote Markt en Barteljorisstraat verandert niet. Wel zal op onderdelen de beeldkwaliteit worden versterkt (bv. ingang aan Grote Markt).

Cultuur en ontspanning (CO: Artikel 7)

Binnen deze bestemming is een uiteenlopende reeks activiteiten mogelijk uiteenlopend van atelier of creativiteitscentrum tot museum of bioscoop. Kleinschalige wellness worden hier ook toe gerekend. Deze functies zijn mogelijk in combinatie met ondergeschikte voorzieningen zoals (kleinschalige) horeca of een (kleinschalig) verkooppunt.

Gemengd

De straten die niet behoren tot het kernwinkelgebied of de uitgesproken woonstraten, hebben een bestemming Gemengd. Deze bestemming heeft tot doel de beperkte ruimte in het plangebied optimaal te gebruiken en functiemenging mogelijk te maken ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. Waar werkfuncties zijn toegestaan moeten zij passen binnen de categorie A en B van de zoneringslijst bedrijfsactiviteiten.

Er zijn vijf standaard typen te onderscheiden: Gemengd 1 (GD1), Gemengd 2 (GD2), Gemengd 3 (GD3), Gemengd 4 (GD4) en Gemengd 5 (GD5). In bestemmingsplan Oude Stad komen de bestemming Gemengd 1, 2, 4 en 5 voor.

GD1	GD2	GD4	GD 5
Begane grond			
Wonen	Wonen	Wonen	
Kantoor zonder loketfunctie	Kantoor	Kantoor	Kantoor
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
	Dienstverlening		Dienstverlening
	Detailhandel		
Bedrijven	Bedrijven		
	Horeca 1 (met afwijking)	Horeca 4 (met afwijking)	Horeca 4 (met afwijking)
Overige verdiepingen			
Wonen	Wonen	Wonen	
		begane grond functies	Kantoor
			Praktijkruimte/ atelierruimte

Tabel 6.1 Gebruiksmogelijkheden Gemengd

Binnen de bestemming Gemengd 1, 2 en 4 is ook beroepsuitoefening aan huis, gastouderschap (tot 4 kinderen) en bed en breakfastvoorziening (tot 4 bedden, verdeeld over 2 kamers) mogelijk, zolang dit gerelateerd is aan de aanwezige woonfunctie. Met een aanduiding wordt het mogelijk gemaakt functies toe te laten dan wel uit te sluiten. Indien op de verbeelding aangeduid zijn ook horecafuncties toegestaan tot of volgens de aanduiding toegestane categorie. Bestaande activiteiten en horecavoorzieningen worden gerespecteerd.

Maatschappelijke functies zijn niet als afzonderlijke gebruiksmogelijkheid opgenomen in deze bestemming. Instellingen echter waarvan de activiteiten een kantooruitstraling hebben zijn passend aangezien kantoor mogelijk is gemaakt.

Gemengd 1 (GD 1; artikel 8)

Kenmerk van Gemengd 1 (GD 1) is dat het om (woon) panden gaat waar op de begane grond naast wonen ook kleinschalige (niet publieksaantrekkende) functies zoals kantoor zijn toegestaan. Ook is niet hinderlijke bedrijvigheid

mogelijk. Dit betekent dat het bestemmingsplan (op de begane grond) wisseling van functies mogelijk maakt zoals beoogd wordt in het binnenstedelijk dynamisch milieu. Op de verdieping mag alleen gewoond worden. Voor het pand Spaarne 106 is een specifieke gebruiksregel opgenomen ten behoeve van de verstrekking van methadon.

Gemengd 2 (GD-2; artikel 9)

Straten die wel een winkelkarakter dragen maar niet in die mate als in de Centrum 1 of 2 straten, hebben de bestemming GD-2 gekregen. Bij GD-2 zijn publieksaantrekkende functies toegestaan zoals detailhandel en dienstverlening, naast de functies die toegestaan worden onder GD-1. Ook afzonderlijke panden waar nu nog een winkel of andere publieksaantrekkende functie gevestigd is krijgen deze bestemming. Voor het overige gelden dezelfde regels als onder GD-1. Via een afwijkingsbevoegdheid kan in deze bestemming horeca categorie 1 worden toegestaan.

Gemengd 4 (GD-4; artikel 10)

Het betreft hier (vooral grootschaliger) panden of gebouwen waar op de begane grond en overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties (kantoren en praktijkruimte) zijn toegestaan. Het beleid is gericht op verruiming van de hotelaccommodaties. Dat krijgt in deze bestemming gestalte door via een afwijkingsbevoegdheid de hotelfunctie mogelijk te maken.

Gemengd 5 (GD-5; artikel 11)

Binnen deze bestemming gaat het om panden waar niet gewoond mag worden. De uitstraling is die vooral van een grootschalig kantoorgebouw. Daarnaast zijn dienstverlenende activiteiten en praktijk/atelierruimten mogelijk. Deze functies zijn mogelijk in combinatie met ondergeschikte voorzieningen zoals (kleinschalige) horeca. De bestemming is opgenomen voor de nieuwe gemeentekantoren Raakspoort en Zijlpoort. In de laatste is tevens ruimte voor een fitnesscentrum/sportschool.

Groen (G; artikel 12)

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als "Groen". In dit plangebied gaat het om de Wijngaardtuin aan de Noorder Schoolsteeg en de Prinsenhof aan de Jacobijnestraat. Ook de groenstroken langs het water van de Zijlvest en Kinderhuisvest krijgen de bestemming "Groen". Uitgangspunt is om deze groenstructuur te behouden. In verband met het beschermen van het stadsgezicht gelden daartoe zeer strikte bouwregels.

Horeca (H; artikel 13)

Aan de voormalige Wijnkerk(nu: Jopenkerk) wordt de enkelvoudige bestemming horeca gegeven. Hierin is tevens toegestaan een ondergeschikte

brouwerijfunctie. Tot een maximum van 550 m^2 is op de verdiepingen horeca mogelijk. De toegestane uitbouw heeft de Gemengd 1 bestemming, waarbij echter wonen op de begane grond is uitgesloten.

Maatschappelijk (M; artikel 14)

De bestemming “maatschappelijk” wordt gehanteerd voor bestaande bouwwerken of gronden die geheel gebruikt worden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, zorg- en welzijn, religie of maatschappelijke opvang.

Er zijn maatschappelijke activiteiten die qua schaal en/of hinder voor de omgeving (geluid, parkeren) maatwerk verlangen. Het maatwerk vindt altijd plaats door middel van een aanduiding binnen de bestemming maatschappelijk of via een specifieke gebruiksregel. Van dergelijke activiteiten komt alleen dagopvang voor daklozen voor in het bestemmingsplan Oude Stad. Via een specifieke gebruiksregel wordt deze activiteit in het pand Magdalenahof 2 in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Tuin 1 (T1; artikel 15)

Het groen in het plangebied wordt ten behoeve van het beschermd stadsgezicht zoveel mogelijk beschermd door de opgenomen groenbestemming enerzijds en verschillende tuinbestemmingen anderzijds. De Tuin 1 bestemming is in dit bestemmingsplan voornamelijk opgenomen voor (historische) tuinen/binnenplaatsen bij monumentale gebouwen (hofjes) en veel andere bij woningen behorende gronden die niet bebouwd mogen worden. Dit is gedaan om de openheid en het groen van deze binnengebieden zoveel mogelijk te behouden. Onder nader omschreven regels mogen bouwwerken van lichte constructie zoals erfafscheidingen worden opgericht. Zwaardere bouwwerken (bv. bergingen) zijn niet toegestaan. De hoogte van erfafscheidingen mag max. 1 m bedragen. Met het oog op het respecteren van historische binnentuinen en paden, is er een afwijkingsmogelijkheid om voor bv. historische muren een hoogte van max. 3 m toe te staan.

Parkeren in tuinen met bestemming "Tuin 1" is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven.

Tuin 2 (T2; artikel 16)

Op de als Tuin 2 bestemde gronden mogen onder voorwaarden wel aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogenaamde erven. Het is niet toegestaan dat de gronden in deze bestemming geheel worden volgebouwd. Dit is in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid.

In de bouwblokken in het plangebied is in de huidige situatie reeds bebouwing in de achtertuinen aanwezig. Het beleid is er niet opgericht om de binnengebieden vrij te krijgen van bebouwing maar toevoegen van extra bebouwing is niet wenselijk. Zodoende is het huidige legale gebruik mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. In de planregels zijn maxima bouwregels opgenomen. Legale bebouwing die de grenzen in deze regels overschrijden

wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

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

Tuin 3 (T3; artikel 17)

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 procent worden bebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 4 meter bedragen; de bouwhoogte van bijgebouwen en van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Legale bebouwing die hoger is dan 4 meter wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Parkeren is binnen de bebouwing toegestaan in de Tuin 3 bestemming.

Verkeer (V; Artikel 18)

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". In de regels wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden. Binnen deze bestemming zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsgebouwtjes, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Ook terrassen, standplaatsen, uitstallingen en kiosken worden mogelijk gemaakt. Waar en of deze geplaatst worden, wordt geregeld in de benodigde vergunningen. Evenementen zijn toegestaan die voldoen aan de onder de specifieke gebruiksregels gestelde criteria.

Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de oppervlakte van gebouwen (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m^2 en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Aparte autostallingsmogelijkheden buiten de straatruimten krijgen een aanduiding garage (ga).

Water (WA; Artikel 19)

De in het plangebied voorkomende waterlopen, -wegen en -partijen 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 deze bestemming mag niet worden gebouwd, tenzij sprake is van het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen.

Voor het oprichten van een steiger is naast een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (doorgaans burgmeester en wethouders) ook een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om in het kader van toerismebevordering grotere steigers aan te leggen. Woonschip ligplaatsen noch ligplaatsen voor hotel of horecaschepen zijn in het plangebied toegestaan.

Wonen (W; artikel 20)

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

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m^2. Het kan dan gaan om bv. zzp'ers of beroepsbeoefenaren met praktijk aan huis. Bed & breakfast en gastouderopvang zijn binnen deze bestemming toegestaan.

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

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

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Daarin hebben voor de historische stadskern van Haarlem archeologische waarnemingen en opgravingen aangetoond dat de stadskern vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevat. Gezien de aard van de archeologische waarden dient de aanvrager van een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 0 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.

Alleen voor de uiterste zuidwest hoek van het plangebied geldt een lichter regime. Hier gelden de eisen pas bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak van 10.000 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Waarde-Beschermd stadsgezicht (WR-BS; artikel 22)

Een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over alle andere bestemmingen. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond

van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Haarlem (zie ook paragraaf 6.4). Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen. De waarden van het beschermde stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle bestemmingen vastgelegd.

Ten behoeve van de bescherming van het beschermd stadsgezicht zijn bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze zijn op de verbeelding 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 2) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur.
- Bij bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid als “orde 3” dient de schaal 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.

6.2.2.3 Nadere eisen

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

Binnen de dubbelbestemming Waarde beschermd stadsgezicht is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) nadere eisen te stellen aan de bouwregels.

Eisen kunnen gesteld worden aan:

Waarde archeologie	- situering - inrichting van de gronden - gebruik van de gronden

Waarde beschermd stadsgezicht	- plaats en afmetingen - nokrichting - kapvorm - dakhelling - indeling en vormgeving bebouwing

Bij de uitoefening van de bevoegdheid nadere eisen te stellen aan de bouwregels binnen de dubbelbestemming "Waarde-beschermd stadsgezicht" wordt aan een aantal criteria getoetst:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de cultuurhistorische waarden;
c. bezonningssituatie van de omwonenden.

Zie voor de omschrijving van deze criteria hieronder bij paragraaf6.2.2.4

6.2.2.4 Afwijken bouwregels

Bestemming:	**Afwijking ten behoeve van:**
Waarde beschermd stadsgezicht	- dakopbouw/gootverhoging - kapvorm - dakkapellen - dakdoorbreking - dakterras - gevelindeling - samenvoegen - onderdoorgang/overbouwing
Groen	bouwhoogte overige andere bouwwerken
Tuin 2	bouwhoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Tuin 3	bouw- en goothoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Water	maximum afmetingen steigers

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

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

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het straat- en bebouwingsbeeld vormen een belangrijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht in Haarlem. Het oorspronkelijk patroon van straten en bebouwing is praktisch nog geheel aanwezig. Bij de toetsing van aanvragen tot

afwijking wordt gekeken of de aanvraag afbreuk hieraan doet. Hier wordt gekeken naar:

- oriëntatie van panden ten opzichte van de straat;
- samenhang met de belendende panden;
- samenhang met de overige omliggende panden;
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends.

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

Voor dit onderwerp zal in ieder geval getoetst worden aan:

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Nota Dak
- Parcelleringsregeling
- De aanwezigheid ven ensembles en seriebouw

De cultuurhistorische waarden

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

Voor dit onderwerp zal in ieder geval getoetst worden aan:

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Nota Dak
- De redengevende omschrijving van de ordepanden
- Parcelleringsregeling

De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient er rekening mee gehouden te worden dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenredige afname van de bezonning en de privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naarmate 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.

De verkeerssituatie ter plaatse

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid,

toe/afname van parkeren en de doorstroming.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

De brandveiligheid en rampenbestrijding

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de brandveiligheid en rampenbestrijding, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Afwijkingen binnen bestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht'

Binnen de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om van de bouwregels af te mogen wijken ten behoeve van de volgende onderdelen:

- Wijziging gevelindeling: wanneer is sprake van herstel of verbetering. Onder herstel wordt verstaan: het herstel van de gevelindeling, zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw.

  Van verbetering is sprake indien bij panden, met name winkels en kantoren, waar de begane grond (plint) zich in de loop der tijd heeft getransformeerd zonder zich rekenschap te geven van de bovenliggende gevel de eenheid tussen plint en bovengevel wordt teruggebracht. Ook is sprake van verbetering als bij een in de loop der tijd afgesloten gevel, de blinde gevel wordt opgeheven of wanneer sprake is van een gevelwijziging waarbij de toegang tot de bovenliggende verdieping(en) wordt mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van toepassing.

- Afwijkende kap of dakvorm: herstel of verbetering conform Nota Dak. Een schilddak (schuine zijden aan alle kanten) of een plat dak met afgeschuind dakschild zijn standaard toegestaan. Afwijkingen daarvan zijn mogelijk bij herstel of verbetering. Iemand die bijvoorbeeld een zadeldak of mansardekap wil realiseren of vervangen, kan dat niet via de direct toegestane bouwregels waarin alleen een schilddak of plat dak met afgeschuind dakschild is toegestaan. Hiervoor is een nadere afwijking voor noodzakelijk. Hierbij wordt getoetst aan de uitgangspunten van de Nota Dak.

  Onder herstel van de kapvorm wordt verstaan: het realiseren van een kap of dakvorm zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw.

  Van verbetering is sprake indien voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden: de bezonningsituatie verslechtert niet onevenredig, installaties en leidingen worden weggewerkt, bouwwerk en kap vormen een eenheid en de kap voldoet aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit / Nota Dak.

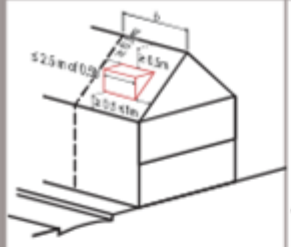
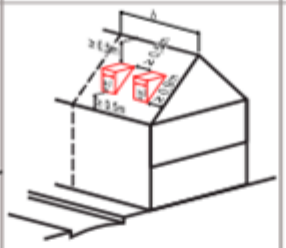
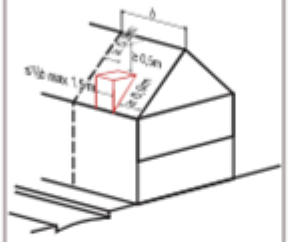
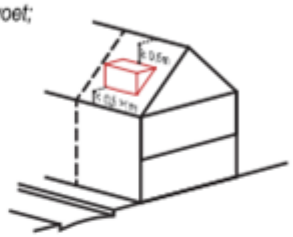
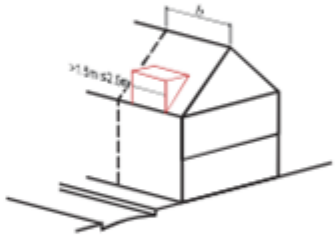
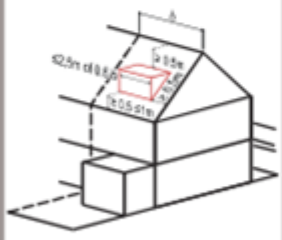
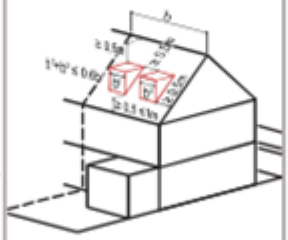
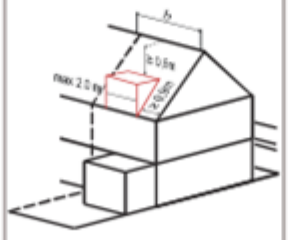
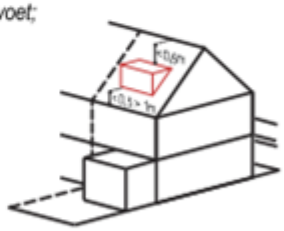
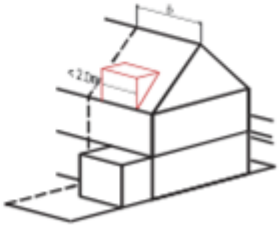
- Dakkapellen: passend in (aanwezige) trend / Nota Dak
  Dakkapellen moeten voldoen aan de eisen uit de Nota Dak. Afwijkingen zijn toegestaan indien er sprake is van vervanging van dakkapellen die behoren bij de oorspronkelijke bouw of indien ze aansluiten op een bestaande trend.

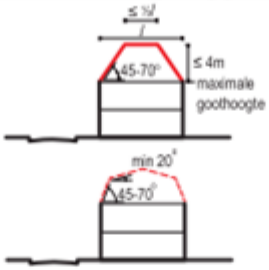
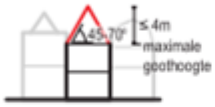
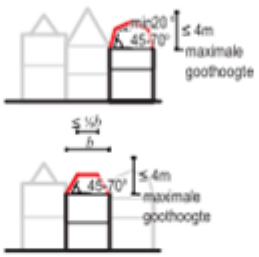
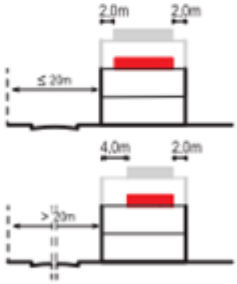
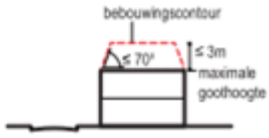
Daarnaast zijn afwijkingen mogelijk bij enkele specifieke bouwkundige situaties, zoals een afwijkende vloerhoogte ten opzichte van de goot of vanuit het karakter van de kap, die om een afwijkende dakkapel vragen.

- Dakterras op hoofdbebouwing: dubbelgebruik / Nota Dak
  De Nota Dak heeft als uitgangspunt dubbelgebruik van elk plat dak. Afwijking is onder voorwaarden mogelijk op hoofdbebouwing. Dat hangt samen met terughoudendheid in de beïnvloeding van het straatbeeld en de privacy van omwonenden.
- Samenvoegen van gebouwen: vanwege cultuurhistorische belangen is het samenvoegen van panden ongewenst. Uit oogpunt van de stedelijke dynamiek is verandering van parcellering en pandindeling van alle tijden. Daarom kan onder voorwaarden aan het samenvoegen van panden worden meegewerkt. Doel is de invloed op de gevelindeling, de parcellering en het straatbeeld beperkt te houden.

Tabellen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bouwmogelijkheden met afwijkingsmogelijkheden.

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapellen voordakvlak		 *(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;* *dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;*  *dakkapel in de goot breder dan 1,5 m* 
Dakkapellen achterdakvlak / zijdakvlak		 	*dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;*  

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Kapverplichting	**Langskappen**		
			*Het historisch daklandschap kenmerkt zich door veelvormigheid. Dakvormen mogen afwijken mits de aanpassing een verbetering of herstel van het historisch daklandschap betreft.*
	Dwarskappen		
			*Het historisch daklandschap kenmerkt zich door veelvormigheid. Dakvormen mogen afwijken mits de aanpassing een verbetering of herstel van het historisch daklandschap betreft.*
Dakterrassen	Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3 	-	*vergroten dakterras* Let op! voor plaatsen hekwerk op de erfgrens is toestemming van de buren nodig anders een afstand van 2 m bewaren *dakterras op de hoofdbebouwing* 
Dakopbouw			*ontheffing geldt alleen voor orde 3 bebouwing* 

6.2.2.5 Afwijken gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Gemengd 1, 2	bedrijf dat niet in zoneringslijst, dan wel in een hogere categorie valt.
Maatschappelijk	maatschappelijke voorziening die in zoneringslijst onder categorie a of b valt.
Centrum 1, 2 en 3	horeca 1 (daghoreca)
Gemengd 2	horeca 1 (daghoreca)
Gemengd 4, 5	horeca 4 (hotel)
Centrum 1	voortzetting begane grondfunctie naar bovenverdiepingen

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde regels binnen bestemmingsomschrijving af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt in ieder geval getoetst aan de volgende criteria:

- invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies
- effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau
- verkeerssituatie ter plaatse
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies

Het gaat hier vooral om vragen over de mate van overlast bij een concentratie van functies en in hoeverre de afwijkende bestemming naar zijn aard en uitstraling wezenlijk anders is dan de al toegestane functies.

effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau

Is sprake van een gewenste aanvulling of versterking op de bestaande winkelstructuur en/of overige voorzieningen patroon.

de verkeerssituatie ter plaatse

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

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.

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling (artikel 23)

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van)

bouwpercelen van eigenaren verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te verkrijgen.

Algemene gebruiksregels (artikel 24)

Deze bepaling geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen opgeld doen, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan. Een dergelijke situatie doet zich binnen de bestemmingsregels niet voor. Wel komen aanvullende specifieke gebruiksregels voor binnen een aantal bestemmingen, waaronder Centrum 1, 2 en 3, Gemengd 1, 2 en 4, Horeca,Tuin 2 en 3, Verkeer, Water en Wonen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 25)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in bepaalde algemene afwijkingsregels voor het bevoegd gezag. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. Gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan is op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo strafbaar. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een afwijkingsmogelijkheid in voor het bevoegd gezag voor specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan. Strikte toepassing zou anders leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 26)

Overgangsregels zijn van toepassing op bestaande situaties (gebruik en/of bouwwerken) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot deze afwijking. Aan het bouwwerk mag het normale onderhoud gedaan, waaronder ook het gedeeltelijk vernieuwen gerekend mag worden. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning of een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een afwijkingsmogelijkheid.

Slotregel (artikel 27)

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

6.2.5 Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst bedrijfsactiviteiten

In bijlage 1 van de planregels is vastgelegd welke soorten bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksregels onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, etcetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m^2 ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m^2) is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogenaamde zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toesting 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.

Bijlage 2 Adressen waar begane grond functies zijn toegestaan op de verdiepingen

In bijlage 2 is vastgelegd op welke adressen het gebruik van de begane grond voortgezet mag worden op de verdiepingen. Dit laat onverlet het overig gebruik op de verdiepingen volgens de bestemmingsregels.

6.3 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing is daarom uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeente Haarlem heeft op de volgende wijze onderzoek gedaan om de bestaande situatie goed in beeld te brengen:

- bouwblokonderzoek (2010-2011);
- nadien zijn er meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- analyse van de luchtfoto's uit 2011 en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- raadplegen van het gemeentelijke bouwarchief 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 gebruiksmogelijk-heden en de bouwvlakken op de verbeelding konden worden vastgelegd en in

de regels konden worden geregeld. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle legale bebouwing die aanwezig was tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan positief te bestemmen.

6.3.1 Bebouwingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de 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. De bebouwingsgrens aan de openbare weg wordt de rooilijn genoemd. In bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht is de rooilijn dwingend, d.w.z. dat bebouwing in de rooilijn moet staan.

Bestemmingsgrenzen

De bestemmingen worden gescheiden door bestemmingsgrenzen. Over het algemeen vormen de aaneengesloten bebouwingsgrenzen (gesloten) bouwblokken. Ook tuin, verkeers en groenbestemmingen zijn met bestemmingsgrenzen omsloten. Bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemmingen zijn in de betreffende bestemmingsregels omschreven.

6.3.2 Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen (zie ook 6.4 hoofdopzet waarderingskaart)
3. maatvoeringsaanduidingen

1. functieaanduidingen

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Zo komt in de Oude Stad de aanduiding horeca van een specifieke categorie veel voor.

2. bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet – voor zover van toepassing – van

deze bouwaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan het echter nodig zijn om ook met andere dan de daar genoemde bouwaanduidingen te werken. Dit kan door gebruik te maken van een verzamelaanduiding die aangeeft dat het hier om een specifieke bouwaanduiding gaat.

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

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

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

3. Maatvoeringsaanduidingen

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

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

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

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

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

<u>Goothoogte</u>

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

Bouwhoogte

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

Maximale bouwhoogte

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

Minimale- en maximale goothoogte

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

Minimale- en maximale bouw- en goothoogte

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

6.4 Hoofdopzet waarderingskaart

Het bestemmingsplangebied Oude Stad ligt geheel binnen het aangewezen "beschermd stadsgezicht". Voor het plangebied is een waarderingskaart voor de gebouwde omgeving opgesteld. De waarderingskaart vormt onderdeel van de toelichting. Op de waarderingskaart beschermd stadsgezicht zijn alle panden in het plangebied gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels en de verbeelding. Deze waardering is uitgevoerd om te komen tot op maat gesneden bestemmingsplanregels die recht doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden in een bepaald gebied gelegen binnen het beschermde stadsgezicht. De onderverdeling van de verschillende gebouwde objecten in respectievelijk orde 1, orde 2, orde 3 en nieuwbouw is tot stand gekomen op basis van visuele inspecties en globaal onderzoek.

Bij dat onderzoek is gekeken naar drie hoofdthema's:

1. De stedenbouwkundige waarde: dit blijkt uit situering, markering stadsbeeld, mate van representatie van de vormgeschiedenis van de stad e.d.
2. De architectonische, bouwhistorische en of kunsthistorische waarde: dit blijkt

uit kwaliteit gevelcompositie en ruimtelijk concept, bouwgeschiedenis e.d.
3. De cultuurhistorische waarde: dit blijkt uit cultuur- of sociaal-economische waarde, verschijningsvorm, plaats in de geschiedenis van het bouwen, betekenis voor de geschiedenis van de techniek e.d.

Daarbij beperkte de beoordeling zich in de regel tot het exterieur. Regelmatig is ook gebruik gemaakt van andere bronnen zoals archiefstukken.

De volgende elementen worden onderscheiden op de waarderingskaart:

- orde 1: Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet.
- orde 2: beeldbepalende bouwwerken ouder dan 50 jaar (ten tijde van het opstellen van het bestemmmingsplan), die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn; de lijst met de redengevende omschrijving per orde 2 bouwwerk is opgenomen in bijlage 4.
  In de redengevende beschrijvingen van de orde 2 panden wordt een aantal elementen benoemd die de aanleiding zijn geweest om een bepaald pand aan te merken als beeldbepalend. Deze beschrijving is echter beperkt en niet limitatief en kan daarom niet gezien worden als een alles omvattende beschrijving van de aanwezige cultuurhistorische waarden.
- orde 3: bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- nieuwbouw: bouwwerken jonger dan 50 jaar. Op de waarderingskaart worden panden die jonger zijn dan 50 jaar aangeduid als nieuwbouw. 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. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat om een goed oordeel te kunnen geven over een gebouwd object het nodig is 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.
- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

6.5 Handhavingsparagraaf

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

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. 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.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

[Behoudens de ontwikkelingslocaties voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van die gebieden vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.]

Waar nodig ingaan op:

- eigendomssituatie
- Projectontwikkelingsovereenkomsten
- Grondexploitatie
- Uitvoeringsplan

7.2 Uitkomst watertoets

Op 13 november 2012 heeft het hoogheemraadschap van Rijnland een negatief advies uitgebracht omdat uit de nieuwe ontwikkelingen niet zou blijken of er sprake is van een toename van het verhard oppervlak.

Reactie gemeente:
Verbouw c.q. nieuwbouw vindt plaats hetzij binnen bestaande bebouwing hetzij door sloop/nieuwbouw. Dit alles binnen het bestaande reeds verharde oppervlak. Er vindt dus geen toename van het verharde oppervlak plaats. Deze reactie zal bij het in ontwerp ter inzage gaan van dit bestemmingsplan ter kennis worden gebracht van het hoogheemraadschap. Men kan daar dan alsnog op reageren.

Op 25 maart 2013 schrijft het Hoogheemraadschap in een reactie op de tervisielegging van het ontwerpbestemmingplan Oude Stad, dat de door hen gemaakte opmerkingen zodanig zijn verwerkt in het ontwerp, dat geen aanleiding wordt gezien tot het indienen van een zienswijze.

7.3 Uitkomsten overleg

Het conceptontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de externe partners, t.w.:

Ministerie EL&I/energie;
Rijkswaterstaat Noord-Holland;
Dienst Vastgoed Defensie
Rijksdienst Cultureel Erfgoed;
Provincie Noord-Holland;
Hoogheemraadschap Rijnland;
Connexxion (Haarlem);
Brandweer Kennemerland;
Gasunie West;

Luchtverkeersleiding Nederland
MKB Haarlem

.

De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

- Hoogheemraadschap Rijnland: zie het commentaar onder 7.2
- Gasunie
- Brandweer Kennemerland

De Gasunie heeft het voorontwerpbestemmingsplan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M m.b.t. de aardgastransportleidingen. Op grond van deze toetsing is de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bijzijnde leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Commentaar gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

De brandweer Kennemerland komt na een systematische beoordeling tot de conclusie dat aan het onderhavige plan geen externe veiligheidsaspecten zijn verbonden.

Commentaar gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de Wijkraad Binnenstad. Op 23 januari heeft overleg plaatsgevonden met de wijkraad en is het plan nader toegelicht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Overig (rijks- en provinciaal) beleid

Archeologie

Rijksbeleid

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

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

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

Rijkskaart archeologie

Het bestemmingsplan Oude Stad ligt in een gebied dat staat vermeld op de AMK als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de IKAW heeft het plangebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog wordt geacht. In het plangebied zijn archeologische onderzoeken, vondsten en waarnemingen geregistreerd uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd.

Water

De Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld. Hierin worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer.

Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. In het Waterbeheerplan voor de planperiode 2010-2015 geeft Rijnland zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig

zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op www.rijnland.net.

Keur en Beleidsregels

Met het oog op een adequaat waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer is er de zogenaamde "Keur". Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren.

De “Keur” is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningplichtig.

In de “Beleidsregels” die bij de “Keur” horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De “Keur en Beleidsregels” van Rijnland zijn te vinden op www.rijnland.net

Riolering en afvalwaterzuivering

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hierbij geldt de volgende toelichting.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouw ontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij een voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

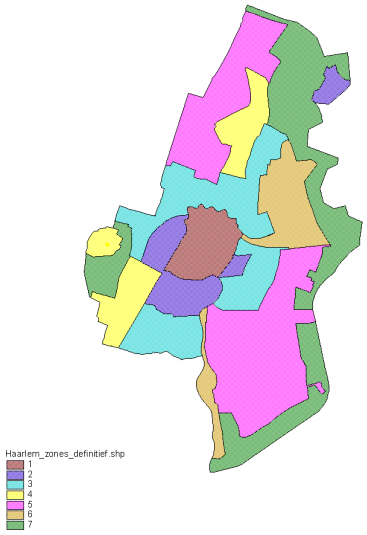
Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de

oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

Bijlage 2 Milieuonderzoeken

1. Milieukwaliteit van de bodem

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



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

Stof	Arseen		Cadmium		Chroom		Koper		Kwik		Lood		Nikkel		Zink		Pak's		EOX		mo	
P95 bovengrond																						
Kwaliteitszone 1	10,45	-	0,84	S	17,78	-	55,35	s	0,60	s	371,89	i	12,63	-	479,76	i	25,82	t	0,70	s	261,94	s
P95 ondergrond																						
Kwaliteitszone 1	17,11	-	0,77	S	20,95	-	102,52	t	1,29	s	323,48	t	20,00	s	350,82	t	17,00	s	0,53	s	305,41	s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 1	5,98	-	0,38	-	11,14	-	49,54	s	0,67	s	298,29	t	7,95	-	230,22	t	4,29	s	0,24	-	67,45	s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 1	6,64	-	0,31	-	11,19	-	27,44	s	0,28	s	85,89	s	8,13	-	92,88	s	3,77	s	0,17	-	128,23	s

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

Bodemkwaliteitszone 1

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

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

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

bodemonderzoek

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

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.

De P95 waarden geven aan dat binnen het bestemmingsplangebied overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. Naast deze verontreinigingen zijn in het bestemmingsplangebied ook verontreinigingen aanwezig die gerelateerd worden aan (vroegere) bedrijfsactiviteiten. In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m^3 grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

In het bestemmingsplangebied zijn een aantal saneringen uitgevoerd. Deze saneringen zijn nodig geweest om bouwplannen te realiseren. Het betreft onder andere gevallen van ernstige verontreinigingen met metalen.

Ook zijn er saneringen uitgevoerd ter plaatse van de Oude Groenmarkt en de Raaks. Ter plaatse van Magdalenahof (voormalige drukkerij) wordt een in situ-sanering uitgevoerd.

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is gesaneerd tot het niveau dat dit geen belemmering oplevert voor het huidige gebruik. Nabij een aantal voormalige ondergrondse tanks is nog een (rest)verontreiniging met minerale olie aanwezig.

2. Lucht

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

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

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Dit is ondermeer het geval indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

NIBM criterium
Nadere criteria wanneer er sprake is van NIBM zijn gegeven in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de gelijknamige Regeling.
Uit bijlage 3.A. van die Regeling NIBM volgt dat van NIBM ondermeer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m^2 BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Oude stad is consoliderend 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 zodat het bestemmingsplan reeds daarom voldoet aan de regelgeving luchtkwaliteit uit de Wm.

Optredende concentraties
Een tweede grond voor een voldoen aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit is wanneer aannemelijk is dat de geldende grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 onder a) niet zullen worden overschreden.

Om de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in het gebied te beoordelen is het zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (zie www.nsl-monitoring.nl, onder menu bekijken, keuzeoptie “Kaarten-NSL”).
Het Monitoringstool is een rekenprogramma en database waarmee de Rijksoverheid (met controle van de invoer door de gemeente) jaarlijks de luchtkwaliteit langs relevante wegen in Nederland vaststelt voor het afgelopen jaar en toekomstjaren. In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt, inclusief die in en rond dit bestemmingsplan.

3. Geluid

3.1 Wettelijk kader en Geluidzones

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

3.2 Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2020 van de verkeersstudie HMR273. Voor de verkeersgegevens voor 2021 is uitgegaan van 0,5 % autonome groei per jaar vanaf 2020. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2009-2010). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2021 aangegeven.

Tabel.2 Verkeersintensiteiten 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	Intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek		Bussen [mvt/etm]	% D OV	% A OV	% N OV
Kinderhuisvest	3216	50	Dab		529	6,5	3,2	1,2
Zijlvest (N)	5528	50	Dab		529	6,5	3,2	1,2
Zijlvest (Z)	25610	50	Dab		425	6,5	3,2	1,1
Nassaulaan	3718	50	Dab		912	5,7	4,5	1,7
Ged. Oude Gracht (N)	1306	50	Dab		912	5,7	4,5	1,7
Ged. Oude Gracht (Z)	2713	50	Dab		912	5,7	4,5	1,7
Raaks	5527	50	Dab		0	-	-	-

Wilhelminastraat	17486	50	Dab		425	6,5	3,2	1,1

De verdeling van het verkeer over de etmaalperioden bedraagt 6,1 – 4,5 en 1,1 % van de etmaalintensiteit voor respectievelijk de dag-, avond-, en nacht-periode. Voor de voertuigcategorieën (2, 3 en 4) is de verdeling 97, 2 en 1 %.

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

In de navolgende tabel zijn de beoordelingsafstanden opgenomen.

Tabel 3. beoordelingsafstanden

Weg	Afstand as - bebouwing	Reflecties
Kinderhuisvest	8	Nee
Zijlvest (t.N.v. Raaks)	9	Nee
Zijlvest (t.Z.v. Raaks)	27	Nee
Nassaulaan	7	Ja
Ged. Oude Gracht (N)	9	Ja
Ged. Oude Gracht (Z)	7	Ja
Raaks	11	Ja
Wilhelminastraat	11	Ja

Aangezien de snelheid van de alle in tabel 3 genoemde wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is voor die wegvakken een aftrek van 5 dB toegepast.

3.3 Resultaten

Tabel 5. Berekeningsresultaten

Weg	Geluidbelasting Lden in dB
Kinderhuisvest	60
Zijlvest (t.N.v. Raaks)	61
Zijlvest (t.Z.v. Raaks)	61
Nassaulaan	63
Ged. Oude Gracht (N)	61
Ged. Oude Gracht (Z)	63
Raaks	60
Wilhelminastraat	65

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties van 63 dB wordt alleen langs de Wilhelminastraat overschreden. Voor 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. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties van 68 dB wordt niet overschreden.

Bijlage 3 Milieuzonering bedrijfsactiviteiten oude stad

Oude Stad

Naam inrichting	Straat	h. nr.		StraMis	cat.		SBI opmerking
C&A	Anegang	6		7163	2	A	Kledingwinkel
Vitamine store	Anegang	21		7159	1	A	Detailhandel
Gentle Ondermode voor mannen	Anegang	25		1796	1	A	Detailhandel
V.O.F. Esprit - Alkmaar	Anegang	27	a	7186	1	A	Kledingwinkel
Fotovak Engel	Anegang	32		921	2	A	Detailhandel in fotografische artikelen
De Schatkamer	Anegang	39		7823	0	A	Woonwinkel
Papihuis	Barrevoetestraat 21 Haarlem	21		55	2	A	Pizzeria
Easy Going	Barrevoetestraat 23 Haarlem	23		54	2	A	Coffeeshop
Van Vessem & le Patichou b.v.	Barteljorisstraat	2		57	2	A	Broodverkoop en bake-off
Hennis en Mauritz	Barteljorisstraat	13	-17	58	1	A	Kledingwinkel
Xenos Haarlem	Barteljorisstraat	18		8387	2	A	Winkel met airco
Primafoonwinkel	Barteljorisstraat	20		7293	1	A	Primafoonwinkel
Modehuis Kemp BV	Barteljorisstraat	27		103	1	A	Damesmodezaak
Lush	Barteljorisstraat	29		8391	1	A	Winkel met airco
Hema Fotoservice	Barteljorisstraat	32		2870	2	A	Fotolaboratorium
Oilily Stores BV	Barteljorisstraat	32	-34	2904	1	A	Kledingatelier
kledingwinkel Vanilia	Barteljorisstraat	39	-41	2042	1	A	Kledingwinkel
LEEG	Barteljorisstraat	45		2403	2	A	
grillhouse Shalom	Botermarkt	1		1058	2	A	Restaurant bar-grill
Chill Out bar & grill	Botermarkt	7		7137	2	A	Eetcafé
Café De Roemer	Botermarkt	15	-17	1409	2	A	Eetcafé
De Gooth	Botermarkt	19		1050	2	A	Café-bar/nachtclub
De Linde	Botermarkt	21		1079	2	A	Café
Marktzicht	Botermarkt	23		1055	2	A	Café
Gambling Hall	Botermarkt	25		1471	2	B	Amusementshal
Jimmy's snackbar	Botermarkt	27		1823	2	A	Broodjeszaak
Loempia's verkoop	Botermarkt		ong A	2639	1	A	Bakken en verkopen van loempia's
Oliebollenverkoop	Botermarkt			8465	1	A	Oliebollenkraam
Kapo Döner Kebab	Botermarkt		t.o. nr. 3	8716	2	A	Snackwagen
Lijnzaat Viskiosk	Botermarkt		A	481	2	A	Viskraam
Zeevishandel Gebroerders Waasdorp	Botermarkt		B	8326	1	A	Viskraam
Veldt & Veldt	Brinkmannpassage	12		9383	2	A	Cafetaria/broodjeszaak
Grand Café Brinkmann	Brinkmannpassage	41		1215	2	A	Restaurant/café
Gemeente Haarlem	Brinkmannpassage	81	-95	8350	2	A	Kantoorgebouw met kantine
Gemeentelijke Stadsbibliotheek Haar	Doelenplein	1		1855	2	A	Uitleen boeken, platen e.d.
Gemeentelijke Gymzaal Doelenplein	Doelenplein	2		2052	2	B	Gymnastieklokaal
Vos Supermarkten Holding B.V.	Drossestraat	11		8789	2	B	Supermarkt
La Forca	Frankestraat	17	-19	389	2	A	Restaurant
De Lachende Javaan	Frankestraat	25	-27	20	2	A	Restaurant
KAI bv (Kunst en Antiek Intiatieven bv	Frankestraat	37		7438	2	A	Antiekwinkel
Aannemingsbedrijf / Timmerfabriek H	Gasthuisstraat	15	-17-34	388	3	B	Machinale houtbewerking
VERLOF Coffee Star In-store BV	Gasthuisstraat	32		9511	0	A	
1001 nacht	Gasthuisstraat	36	-38	2893	2	B	Spel/horeca
Van Honschoten B.V.	Gasthuisstraat	40		2291	1	B	Loodgietersbedrijf
Lunchroom	Gedempte Oude Gracht	3		26	2	A	Lunchroom
Expert	Gedempte Oude Gracht	5	-9	8288	1	A	Detailhandel
Miyako Tea & Sushi	Gedempte Oude Gracht	21	zw	8788	2	A	Horeca
Kenamju	Gedempte Oude Gracht	25		1886	2	B	Sportschool, balletstudio
Regine	Gedempte Oude Gracht	28	zw	1613	2	A	Coffeeshop
India Palace	Gedempte Oude Gracht	29	-31	1275	2	A	Restaurant
Kleding	Gedempte Oude Gracht	30	-32	27	3	A	Detailhandel
The Coach House Inn	Gedempte Oude Gracht	34		501	2	A	Café
ANWB	Gedempte Oude Gracht	39		8289	1	A	Detailhandel
De Mooije Benjamin	Gedempte Oude Gracht	46		1051	2	A	Lunchroom
Panino Teparos	Gedempte Oude Gracht	48		940	2	A	Restaurant
Taste of India	Gedempte Oude Gracht	53		1047	2	A	Restaurant

Dekamarkt	Gedempte Oude Gracht	56		28	2	B	Supermarkt	
Sport 'n Sales	Gedempte Oude Gracht	62		2540	1	A	Detailhandel in sportartikelen	
Anne&Max	Gedempte Oude Gracht	64	66	9386	2	A	Café-restaurant	
Marqt Oude Gracht b.v.	Gedempte Oude Gracht	66	64	8728	2	B	Supermarkt	
Stichting Kinderopvang Spaarne	Gedempte Oude Gracht	67		2718	1	A	Kantoorgebouw	
Telecomwinkel?	Gedempte Oude Gracht	68		8486	1	A	Detailhandel	
De Natte	Gedempte Oude Gracht	69		261	2	A	Café-bar/nachtclub	
No.1 Creative Solutions B.V.	Gedempte Oude Gracht	78		9685	1	A	Kapper en schoonheidsinstituut	
Purple Pool	Gedempte Oude Gracht	81	a	1621	2	B	Biljartcentrum + buffetexpl.	
Halfords	Gedempte Oude Gracht	81		8488	1	A	Detailhandel (brom)fietsen + reparatie	
Tempo Team Uitzendbureau	Gedempte Oude Gracht	87		6446	1	A	Uitzendbureau	
TACO Mundo	Gedempte Oude Gracht	95		5506	2	A	Afhaalrestaurant	
De Oude Gracht	Gedempte Oude Gracht	107		1122	2	A	Cafetaria/broodjeszaak	
H. van den Boogaard BV	Gedempte Oude Gracht	109		364	1	A	IJzerhandel	
Horlogerie Peter Klemann	Gedempte Oude Gracht	111		2074	1	A	Horlogerie	
Maximillia	Gedempte Oude Gracht	123		1053	2	A	Coffeeshop	
VERLOF Maximilian	Gedempte Oude Gracht	123		8822	0	A	Coffeeshop	
La Justesse	Gedempte Oude Gracht	127		1619	2	A	Café	
Copycompany D&V B.V.	Gedempte Oude Gracht	137		2046	2	B	Kopieerinrichting	
Jopenkerk (Jopenbier of Vestekerk)(	Gedempte Voldersgracht	2		2095	3	B	Eetcafé met bierbrouwerij	
Strijbis Machine Handel	Gedempte Voldersgracht	39		32	1	B	Schoenmachinehandel	
Gasstation 711	Gedempte Voldersgracht		A	31	1	B	Gasdrukregel- en meetstation	
Delphi	Gravinnesteeg	2		37	2	A	Restaurant	
Het Pakhuis	Gravinnesteeg	9		480	2	A	Restaurant	
Grand Café Doria	Grote Houtstraat	1	a	97	2	A	Café	
Vermeulen Mode	Grote Houtstraat	2		1884	1	A	Kledingatelier	
Tremonti	Grote Houtstraat	7		39	1	A	IJssalon	
Telfort B.V.	Grote Houtstraat	10		2182	1	A	Telefoonwinkel	
Vero Moda	Grote Houtstraat	16		8075	1	A	Kledingwinkel	
Foot-locker	Grote Houtstraat	19		7414	1	A	Handel in sportartikelen	
Manfield B.V.	Grote Houtstraat	21	-23	2396	1	A	Schoenenwinkel	
Claudia Sträter BV	Grote Houtstraat	22		2173	1	A	Detailhandel damesmode	
Bread & Butter	Grote Houtstraat	24		509	2	A	Lunchroom croissanterie	
VERLOF More Than Espresso Haarle	Grote Houtstraat	24		9727	0	A	Restaurant	
We Women	Grote Houtstraat	25		41	1	A	Detailhandel damesmode	
Colombo	Grote Houtstraat	26		42	1	A	Kledingwinkel	
WE- Netherlands B.V.	Grote Houtstraat	28	-30	43	1	A	Kledingatelier	
Promiss BV	Grote Houtstraat	32		2076	1	A	Detailhandel damesmode	
Etos BV	Grote Houtstraat	36		2533	1	A	Drogisterij	
Federmann	Grote Houtstraat	37		8481	2	A	Opticiën	
InWear/Matinique	Grote Houtstraat	38		3890	1	A	Kledingwinkel	
Pearle BV	Grote Houtstraat	40		1491	1	A	Detailhandel optische artikelen	
Lady Sting	Grote Houtstraat	42	-44	7215	1	A	Kledingwinkel	
De wereld van Jansje	Grote Houtstraat	45		8581	2	A	Horeca/Detailhandel	
Canadian Stocks	Grote Houtstraat	46		7471	1	A	Kledingwinkel	
Strego B.V.	Grote Houtstraat	47	-49	2921	1	A	Detailhandel met airco	
Perry Sport	Grote Houtstraat	51		44	1	A	Sport en kampeerartikelen	
Miss Etam	Grote Houtstraat	53	55	2176	1	A	Detailhandel damesmode	
Kruidvat	Grote Houtstraat	54	56	45	2	A	Drogisterij	
ICI Paris XL	Grote Houtstraat	60		7405	1	A	Parfumerie	
Siebel Juweliers BV	Grote Houtstraat	63		15	1	A	Juwelier	
Hunkemöller	Grote Houtstraat	71		16	1	A	Damesmode winkel	
Gemeentelijke Stadhuis	Grote Markt	2		70	2	A	Stadhuis Haarlem	
Wijnbar Viqh	Grote Markt	4		1780	2	A	Restaurant	
Cafe XO	Grote Markt	8		1945	2	A	Café-restaurant	
The Square	Grote Markt	10		91	2	A	Café-restaurant	
Hotel Amadeus	Grote Markt	10	rd	1641	2	A	Hotel	
DHW The Square	Grote Markt	10	zw	9738	0	A	Restaurant	

Brasserie L 'Anders	Grote Markt	12		1642	2	A	Restaurant	
Shoe-Point	Grote Markt	14		947	1	A	Schoenen- en lederwarenreparatie	
Gemeentelijke Vleeshal/Verweyhal	Grote Markt	18		1643	2	A	Museum met thee-paviljoen	
Grand Café Madame Marlie	Grote Markt	21		7709	2	A	Café	
Grand café Fortuijn	Grote Markt	23		2395	2	A	Café	
Applause	Grote Markt	23	a	68	2	A	Restaurant	
Studio	Grote Markt	25		1062	2	A	Café	
Carillon	Grote Markt	27		67	2	A	Hotel-café-restaurant	
Cafe De Lift	Grote Markt	29		926	2	A	Café	
Piazza Viva	Grote Markt	31		1063	2	A	Pizzeria	
Hasret Döner	Grote Markt		B	8092	2	A	Snackwagen	
V.O.F. Vishandel J.F. Lijnzaat	Grote Markt		A	2397	2	A	Viskraam	
Otelli Gelateria & Caffee	Hortusplein	1		9319	2	A	IJssalon en broodjes	
VERLOF Otelli Gelateria & Caffee	Hortusplein	1		9404	0	A	IJssalon en broodjes	
Woodstone Pizza	Hortusplein	2		9392	0	A	Café-restaurant	
Shabu Shabu Haarlem	Hortusplein	3		9497	2	A	Horeca	
Parkeergarage Raaks	Jacobstraat	1		1191	2	B	Parkeergarage	
Stichting Hervormde Diaconale Huize	Jansstraat	27	-29	2779	1	A	Kantoorgebouw	
J.W.M. Rijbroek	Jansstraat	71		1142	2	B	Elektrotechnisch/san.inst.bedrijf	
Arrondissementsrechtbank	Jansstraat	77	-85	63	2	A	Rechtbank	
Gasstation arrond. rechtbank	Jansstraat		A	1543	1	B	Gasdrukregel- en meetstation	
Thai Wan Phen	Keizerstraat	1	a	73	2	A	Afhaalrestaurant	
VABEMA	Kinderhuisvest	31	-33	2085	1	B	Groothandel magazijnstellingen	
Spaarenhout BV	Kinderhuisvest	43		6377	0	A	Kantoor	
De Witte Zwaan	Kinderhuisvest	51	-53	1369	2	A	Café	
Al Dente	Kleine Houtstraat	2	zw	1428	2	A	Pizzeria	
Flamboyant	Kleine Houtstraat	3		1298	2	A	Restaurant	
Firma. L. Faber en Zn.	Kleine Houtstraat	10		105	2	A	Schoenen- en lederwarenreparatie	
Lunchroom Van Dam	Kleine Houtstraat	13		9702	2	A	Lunchroom	
DHW Haarlems Genieten	Kleine Houtstraat	13		9400	0	A	Restaurant	
Rio Negro	Kleine Houtstraat	29		362	2	A	Restaurant	
Restaurant Noor	Kleine Houtstraat	31		361	2	A	Restaurant	
VERLOF State of Mind (Smartshop)	Kleine Houtstraat	34		8873	0	A	Coffeeshop	
LEEG	Kleine Houtstraat	36	38	8377	2	A		
Pebbels	Kleine Houtstraat	40		360	2	A	Café-bar	
Restaurant Scampi	Kleine Houtstraat	42		359	2	A	Restaurant	
Restaurant Subliem	Kleine Houtstraat	44		358	2	A	Restaurant	
Soellaart B.V, H. & J.C.	Kleine Houtstraat	49	A-53	106	1	A	Detailhandel sport/kampeerbenodigdheden	
Café Jac. van Egmond	Kleine Houtstraat	55		1648	2	A	Café	
La Cubanita Haarlem	Kleine Houtstraat	58		7141	2	A	Café-restaurant	
DHW Cocoloco Restaurant	Kleine Houtstraat	62		9639	0	A	DHW	
Restaurant Bams	Kleine Houtstraat	62	zw	108	2	A	Restaurant	
In den gevulde broodmand	Kleine Houtstraat	66		2650	1	A	Tearoom	
Hensen Bedrijfskleding BV	Koningstraat	13		117	1	A	Kledingatelier	
Meneer Paprika	Koningstraat	19	21	9118	2	A	Horeca	
Toyzon	Koningstraat	21		9100	1	A	Detailhandel	
Café Pitcher	Koningstraat	46		2668	2	A	Café	
Toko Nina	Koningstraat	48		1892	2	A	Afhaalrestaurant	
La Pien Noir	Koningstraat	58		1125	2	A	Café-bar	
DHW La Pien Noir	Koningstraat	58		8861	0	A	Café-bar	
KPN, telefoondistrict Haarlem	Korte Zijlstraat	1		516	3	A	Telefoondistrict & Kantoren	
Overdevest, R.J.L.	Korte Zijlstraat	10		487	2	B	Opslag/werkruimte bouwbedrijf	
El en Ben	Krocht	2		1067	2	A	Café	
Empire	Krocht	8		1665	2	A	Coffeeshop	
Phang-Nga Bay	Krocht	10	b	1480	2	A	Restaurant	
Subway Haarlem	Krocht	12		128	2	A	Broodjeszaak	
Gemeentelijke drukkerij TOP-Service	Kromme Elleboogsteeg	8	-10	2016	2	B	Huisdrukkerij	
Stalker	Kromme Elleboogsteeg	12	20	1476	3	B	Discotheek	

Meubelstoffeerderij E.J.J. Commande	Kromme Elleboogsteeg	13		7827	1	A	Meubelstoffeerderij	
America Today	Kruisstraat	3	-5	2842	1	A	Handel in kleding	
Slagerij Broekhof	Kruisstraat	4		130	2	A	Slagerij	
Albert Heijn	Kruisstraat	8	-10	3878	2	B	Supermarkt	
Sir-Loin EntreKoos	Kruisstraat	9		545	2	A	Restaurant	
Steedehuys B.V.	Kruisstraat	11		491	2	B	Reparatie/verkoop antieke meubels	
Nas Brasas	Kruisstraat	13		542	2	A	Restaurant	
Nanking (bedrijf is opgeheven)= vaka	Kruisstraat	16		543	2	A	Chin.Ind. restaurant	
Chef's Burger	Kruisstraat	18		131	2	A	Snackbar	
Classics	Kruisstraat	22		2854	2	A	Café	
In den Koffer	Kruisstraat	23		1402	2	B	Muziek-café	
LEEG	Kruisstraat	31		5966	2	A		
Jan Sikkes Lappenland	Kruisstraat	32		1969	1	A	Detailhandel in stoffen	
Victor's Coffee to go B.V.	Kruisstraat	35		7456	2	A	koffie om mee te nemen, verkoop koffieapparatuur	
Havana House (vh. Voet & Zn)	Kruisstraat	39		8592	0	A	Tabakszaak	
Kruidvat	Kruisstraat	42		2573	1	A	Drogisterij	
Inter-Snacks	Kruisstraat	43		132	2	A	Snackbar	
Muziekwinkel?	Kruisstraat	47		8526	0	A	Detailhandel	
Foto Satina	Kruisstraat	49		2345	1	A	Detailhandel lijsten/Fotostudio	
HEMA BV	Kruisstraat	51	-53	133	2	B	Klein warenhuis	
Ouderwets	Lange Veerstraat	2		356	2	A	Broodjeszaak	
Truffels	Lange Veerstraat	4		2122	2	A	Restaurant	
Het huis met de kogel	Lange Veerstraat	6		2123	2	B	Restauratie antiek (meubels)	
BastiJan	Lange Veerstraat	8		355	2	A	Café-restaurant	
Azul	Lange Veerstraat	14		2754	2	A	Restaurant	
DHW restaurant Barend	Lange Veerstraat	15		9235	0	A	DHW	
Trattoria la Fattoria nwe naam W	Lange Veerstraat	15		1937	2	A	Restaurant	
Esparanto	Lange Veerstraat	17		2866	2	A	Restaurant	
Hap Wat	Lange Veerstraat	18		2127	2	A	Cafetaria/snackbar	
Café Keu	Lange Veerstraat	20	-22	2481	2	A	Eetcafé	
Vrijdag, Eduard	Lange Veerstraat	21		930	1	B	Goud- en zilversmederij	
Babbels	Lange Veerstraat	23		2129	2	A	Restaurant	
La Picoletta	Lange Veerstraat	26		7738	2	A	Afhaalrestaurant	
DHW La Picoletta	Lange Veerstraat	26		8969	0	A	Restaurant	
Oude Florijn, De	Lange Veerstraat	28		2131	2	A	Café	
Ohm Eethuis	Lange Veerstraat	30		8281	2	A	Snackbar/afhaalcentrum	
Past Joys	Lange Veerstraat	32		147	2	A	Speelgoedwinkel	
Crackers	Lange Veerstraat	34		2133	2	A	Café	
Hotel Arendshoek	Lange Veerstraat	36		2135	2	A	Hotel	
Eetkamer van Haarlem, de	Lange Veerstraat	45		2136	2	A	Restaurant	
High Times	Lange Veerstraat	47		1392	2	A	Coffeeshop	
Cupido	Lange Veerstraat	49		354	2	A	Snackbar	
VERLOF Cupido	Lange Veerstraat	49		8983	0	A	Snackbar	
Brasserie Lambermon	Lange Veerstraat	51		8192	2	A	Restaurant	
Bruxelles	Lange Wijngaardstraat	16	-18	2138	2	A	Café-restaurant	
S.F. Kempenaar	Nassaulaan	13		1702	2	A	Detailhandel antiek/restauratie	
Eringa's Keukencentrum	Nassaulaan	25		2349	2	A	Keukencentrum	
Peters Handelsonderneming	Nassaulaan	27		490	3	B	Groothandel in bouwmaterialen	
NOVA College	Nassaulaan	37		2625	1	B	Onderwijs voor volwassenen	
Drukkerij Teeuwen van Son	Nassaulaan	40	zwart	8472	2	B	Offsetdrukkerij en ontwerp	
Garage Barnhoorn	Nassaulaan	50		2350	3	B	Autoreparatie bedrijf	
Take Away shop	Nassaulaan	54		2351	2	A	Coffeeshop	
VERLOF Take Away Coffeeshop	Nassaulaan	54	zw	8924	0	A	Coffeeshop	
Senft & Zn.	Nassaulaan	70	-76	2355	2	A	Zonweringswinkel	
de Doorzetter	Nassaulaan	86		2356	2	A	Café	
Woongebouw	Nassauplein	1	-7	2288	1	B	Appartementen & parkeerkelder	
Kamer van Koophandel Haarlem	Nassauplein	4	-6	2389	1	A	Kantoorgebouw	
pizzeria La Sardegna	Nassaustraat	13		2358	2	A	Restaurant	

t Wereld Bakkertje	Nassaustraat	15	zw	8430	2	A	Bakkerij
Van Schie Versmarkt	Nassaustraat	24		7323	2	A	Detailhandel
Zamen	Nieuwe Gracht	3	-5	2737	2	A	Stadsarcheoloog
Provincie Noord Holland	Nieuwe Gracht	7		7825	1	A	Woon- en kantoorgebouw
Toornend & Partners	Nieuwe Gracht	9		8079	1	A	Kantoorgebouw
Chess Beheer BV	Nieuwe Gracht	13		2907	1	A	Kantoor
Gerding BV	Nieuwe Gracht	35		146	1	B	Groothandel in kantoorbenodigdheden.
Formadent V.O.F.	Nieuwe Gracht	45	-47/D	2363	2	B	Tandtechnisch laboratorium
Gasstation 26	Nieuwe Gracht		A	2370	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Parochie St. Antonius van Padua	Nieuwe Groenmarkt	12	-14	2817	1	B	Kerkelijke instelling
Eethuis Vincentius	Nieuwe Groenmarkt	22		502	2	A	Restaurant
Lindner v Liemt B.V.	Nieuwe Groenmarkt	26		6470	1	A	Meubelwinkel
Ma Brown's Restaurant	Nieuwe Groenmarkt	31	-33	520	2	A	Restaurant
Wilma & Albert	Oude Groenmarkt	6		384	2	A	Restaurant
Eetcafé Parels	Oude Groenmarkt	8		383	2	A	Eetcafé
Koetjes en Kalfjes	Oude Groenmarkt	10	-12	382	2	A	Café-restaurant
Sumo	Oude Groenmarkt	14	16	8791	2	A	Restaurant
Hotel Joop's/De Gouveneur	Oude Groenmarkt	20		7465	2	A	Hotel
Café Colette B.V.	Oude Groenmarkt	22		9748	2	A	Café
Grote of St. Bavokerk	Oude Groenmarkt	23		1699	1	B	Kerk met andere ruimtes
Jai Bharat Indiaas restaurant	Oude Groenmarkt	24		1798	2	A	Restaurant
Centrum Vakopleiding Haarlem	Prins Hendrikstraat	1		8287	1	B	Opleidingscentrum
Gemeentelijke "Het Stedelijk Gymnas	Prinsenhof	3		1356	2	B	School voor voortgezet onderwijs
Hotel die Raeckse BV	Raaks	1	-3	380	2	A	Hotel-café-restaurant
Woongebouw	Raaks	5		2330	1	B	38 woningen & parkeergarage
Gemeentekantoor Zijlpoort	Raaks	7		9432	3	A	Kantoorgebouw
Club Sportive	Raaks	7		8727	2	B	Sportschool, fitnesscentrum
Raaks (project)	Raaks		ong.	7435	4	B	Bioscoop
Energieopslag Raaks- en Zijlpoort	Raaks		ong.	8781	1	B	Blokverwaring stroom, aardgas, stoom, water
Lugosis	Ridderstraat	6		521	2	A	Café
Grafisch Buro Haarlem	Ridderstraat	10	12-okt	8709	0	B	Offsetdrukkerij en ontwerp
Hervormd Diaconaal verpleeghuis Ja	Ridderstraat	32		522	2	B	Diaconaal verpleegtehuis
Bagel & More	Schagchelstraat	1		7383	2	A	Lunchroom
D Oude Bever	Schagchelstraat	4	-6	8072	1	A	Interieurzaak
Tupi Tina	Schagchelstraat	12		8421	0	A	Cd-winkel
Erawan	Schagchelstraat	13		1562	2	A	Restaurant
Jeltes	Schagchelstraat	15		1662	2	A	Café
De Kale Pater	Schagchelstraat	19		2834	2	A	Restaurant
H. Soesbergen	Schagchelstraat	20		2118	1	A	Sieradenwinkel
Cocktailbar Shake	Schagchelstraat	28		1092	2	A	Café-bar
Brandmeester's	Schagchelstraat	29	-31	7202	2	B	Koffiebranderij met handel in huishoudelijke artikelen
Mens goudsmederij	Schagchelstraat	36		365	2	B	Goud- en zilversmederij
Wollie's	Schagchelstraat	39		2347	2	B	Pottenbakkerij
De Woonmaatschappij	Smedestraat	9	-11	1228	1	A	Woongebouw
Vlam In De Pan	Smedestraat	13		524	2	A	Cafetaria/broodjeszaak
cafe Du Theatre	Smedestraat	16		525	2	A	Café
Tuanam	Smedestraat	17		2036	2	A	Restaurant
Bugsy's	Smedestraat	19		527	2	A	Café
Café Stiels Jazz, Rythm & Blues	Smedestraat	21		528	3	A	Café
Join us	Smedestraat	25		499	2	A	coffeshop
Turks Fruit	Smedestraat	27		2836	2	A	Broodjeszaak
Eemy	Smedestraat	29		7169	2	A	Afhaalrestaurant
Club 023	Smedestraat	31		1724	2	B	Horeca
Café Koko Noches	Smedestraat	35		526	2	B	Café
Pannenkoek!!!	Smedestraat	41		8661	2	A	Afhaalrestaurant
Dodici	Smedestraat	47		534	2	A	Restaurant
Gasstation 168 (Brinkmannpassage)	Smedestraat		A	81	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Parkeergarage (ondergronds)	Smedestraat		ong.	9532	1	B	Ondergrondse parkeerkelder

Nagoya	Spaarne	48		2687	2	A	Restaurant	
Meubelstoffering Paulien Beversluis e	Spaarne	55		2583	1	A	Meubelstoffeerderij	
Jac. van der Noord & Zn. B.V.	Spaarne	60		8563	1	A	Detailhandel	
Spaarne 66	Spaarne	66		1422	2	A	Eetcafé	
Studentencafé De Koning B.V.	Spaarne	78		1412	2	A	Studentencafé	
Koers	Spaarne	80		1065	2	A	Café	
De Hartekampgroep	Spaarne	85		8348	1	A	Woonproject (c.v.install.)	
Vis & Ko	Spaarne	96		2276	2	A	Restaurant	
Brasserie Lambo's	Spaarne	104		1147	2	A	Restaurant	
Brijder Verslavingszorg	Spaarne	106		1181	1	B	Kliniek v. Alcohol en Drugs	
Gasstation	Spaarne		B	79	1	B	Gasdrukregel- en meetstation	
De Haerlemsche Vlaamse	Spekstraat	3		1563	2	A	Bakken van patates frites	
Brasserie Spectakel	Spekstraat	4		376	2	A	Restaurant	
T.P.M. Roozen	Spekstraat	5		1239	1	A	Detailhandel in Tuinartikelen	
De Karmeliet	Spekstraat	6		375	2	A	Restaurant	
KV Wijn en Lunch	Spekstraat	8		1088	2	A	Restaurant	
Stichting Pietershuis	Stoofsteeg	6		2783	1	A	Museum/galerie met buffet	
Koningscarré	Stoofsteeg	11		2058	2	B	Parkeerkelder behorende bij woningen	
Black Beauty	Verwulft	5		374	2	A	Lunchroom/grillroom	
pizzeria Venezia	Verwulft	7		373	2	A	Restaurant	
Edelsmederij Rob Sipkes BV	Warmoesstraat	2		934	2	B	Goud- en zilversmederij	
Friethuis De Vlaminck	Warmoesstraat	3		1416	2	A	Frietzaak	
Dessertbar	Warmoesstraat	4		372	2	A	Restaurant	
Restaurant Dijkers	Warmoesstraat	5	-7	2873	2	A	Restaurant	
Jacobus Pieck	Warmoesstraat	18		1861	2	A	Restaurant	
Metzo	Warmoesstraat	21		503	2	A	Restaurant	
KOV Paradijsje, het - PSZ	Witte Herenstraat	36		9605	1	B	Kinderdagverblijf	
Broodje van Alex	Zijlstraat	3	zw	8478	2	A	Broodjeszaak	
H.P. de Flapcan BV	Zijlstraat	9		1084	2	A	Café	
Stichting Andere Werkvormen De Sch	Zijlstraat	10	-14	493	2	A	Verkoop 2e hands goederen	
Cito Repro Haarlem	Zijlstraat	13	17	518	2	B	Reprobedrijf	
De Hoofdmeester	Zijlstraat	18		1083	2	A	Café	
De Kwebbelaar	Zijlstraat	21		1478	2	A	Café	
Siam Xpress	Zijlstraat	31		6919	1	A	Afhaalrestaurant	
Ararat	Zijlstraat	35		1087	2	A	Grillroom/Shoarma	
Restaurant Terang	Zijlstraat	39		531	2	A	Eetcafé	
Potterie Petramiek	Zijlstraat	41	a	1668	1	A	Detailhandel aardewerk	
De Kale Jonker	Zijlstraat	43		1785	2	B	Koffiebranderij + detailhandel	
Rabobank Zuid-Kennemerland	Zijlstraat	47		8053	1	B	Bank	
Douwe Egberts Koffie & Kado	Zijlstraat	56		8745	0	A	Detailhandel kadoartikelen	
Hotel Malts	Zijlstraat	56	-58	530	3	A	Hotel	
Pluq in de Tuin	Zijlstraat	62		9455	2	A	Cafetaria/broodjeszaak	
DHW Lunchtuin Haarlem	Zijlstraat	62		9778	0	A	Cafetaria/broodjeszaak	
Melkwoud	Zijlstraat	63		1086	2	A	Café	
Anne & Max	Zijlstraat	68		1124	2	A	Restaurant	
ABN-Amro Bank NV	Zijlstraat	70	-74	495	1	B	Bank	
Smits & van Rijsbergen, Fa.	Zijlstraat	71		2776	1	A	Bedrijfskledingwinkel	
Meddens	Zijlstraat	76	a	7986	1	A	Kledingwinkel	
SportenEve	Zijlstraat	83		8744	1	A	Winkel	
Restaurant B&B elegance	Zijlstraat	95		541	2	A	Restaurant	
Differenza	Zijlstraat	98		7992	1	A	Kledingwinkel	
Het Wapen van Bloemendaal	Zijlvest	1	a	1149	2	A	Café	
Pathe Haarlem	Zijlvest	41	43	9673	2	B	Bioscoop	
raaks	Zijlvest		A	1214	1	B	Gasdrukregel- en meetstation	
Gaskast 28 (NOVA college)	Zijlvest		A	8104	1	B	Gasdrukregel- en meetstation	
Wijkcentrum Binnensteeds (ingang N	Zoetestraat	11		1764	2	B	Wijkcentrum	
VIP Room	Zuiderstraat	39		369	2	A	Café	

Bijlage 4 Orde 2 panden

Straat	Huis-nr.	Korte omschrijving	Waardering	Bouwhistorische verwachting
Achterlangs	17		Jonger dan 50 jaar	
Anegang	1	Groot en markant winkelpand gebouwd in 1931 voor de damesmodezaak Wisbrun en Liffmann door architect K. Jonkheid. Dezelfde architect van onder meer Spaar&Hout. Het kwam op de plaats van een 3-tal winkels en een deel overbouwde poort en zorgde daarmee voor een aanzienlijke schaalvergroting. Het pand is kent een sobere architectuur en heeft drie bouwlagen onder een omlopend dakschild. Het is uitgevoerd in donkerbruine baksteen en heeft een sterke horizontale geleding. De vide over 3 bouwlagen met monumentale trap en groot daklicht is later dichtgezet. Waarschijnlijk zijn is er nog (een gedeelte van) een oudere kelder aanwezig en wellicht ook bouwsporen van de overbouwde poort. De afschuining op de hoek kwam tot stand op verzoek van openbare werken.	Orde 2	
Anegang	5	Smal woon/winkelpand van 2 vensterassen breed. Drie bouwlagen onder een mansardekap. Eenvoudige 19de eeuwse lijstgevel. Vermoedelijk een oudere kern. De opzet van het pand was oorspronkelijk voorhuis, binnenplaats en achterhuis dat uitkomt op een poort naar de Grote Houtstraat.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	7	Smal woon/winkelpand van 2 vensterassen breed. Twee bouwlagen onder een terugliggende kap uit 1963. De lijstgevel is opgetrokken uit gele verblendsteen met grijze speklagen en ontlastingsbogen. Vernieuwde ramen en pui. Vermoedelijk oudere kern, waaronder een kleine kelder. Het pand heeft aan de achterzijde een verbinding met een poort naar de Grote Houtstraat,	Orde 2	Voor 1823
Anegang	9	Woon-winkelpand met lijstgevel van twee vensterassen breed. Vernieuwde T-ramen. Moderne winkelpui. De traditionele plattegrond met voorhuis-binnenplaats en achterhuis met keuken, werd in de loop van 20ste eeuw verlaten en zoals bij zoveel panden in het winkelgebied is de binnenplaats volgebouwd voor meer winkelruimte.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	11		M	
Anegang	13		M	
Anegang	15		M	
Anegang	17	Woon-winkelpand, gebouwd in 1896 naar ontwerp van J.A.G. van der Steur. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Gedeeltelijke topgevel. Hoewel de raaminvullingen en de pui zijn vernieuwd is de voorgevel gaaf bewaard gebleven met fraaie neo-gothische decoraties in natuursteen, een oorspronkelijke dakkapel en een opvallende spitsboog. Moderne winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	19	Woonwinkelpand, waarvan de voorgevel in hoofdopzet dateert uit 1910. Het betrof een verbouwing van een 17de eeuws of zelfs ouder woonhuis, waarvan vermoedelijk nog diverse	Orde 2	Voor 1823

		elementen zoals balklagen, bouwmuren en de kelder bewaard zijn gebleven. De voorgevel is opgezet als een tuitgevel met een erker op de eerste verdieping en een sierlijk gebogen balkon erboven.		
Anegang	21	Smal woon-winkelpand, waarvan de gevel in hoofdopzet dateert uit laatste kwart van de 19de eeuw. Ondanks vernieuwde ramen en pui is het pand goed bewaard gebleven. Twee vensterassen, waarvan het linkerdeel licht risaleert en een topgeveltje heeft. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Karakteristieke geveldecoraties voor de stijl van de neo-renaissance, zoals een fronton boven het raam van de verdieping, mascarons, hoekblokken e.d.. Vermoedelijk bouwhistorische waarden aanwezig. Moderne winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	23		M	Voor 1823
Anegang	25		M	Voor 1823
Anegang	25a		M	Voor 1823
Anegang	27a	Hoekpand in de stijl van het neo-classicisme. Op de verdieping grote omlijstte ramen. Lijstgevel met op de afgeschuinde hoek een timpaan. Gereconstrueerde pui in de stijl van de neo-renaissance. Begane grond verdieping is in de loop van de 20ste eeuw geheel gewijzigd ten behoeve van de winkelfunctie. Tegenwoordig maakt ook Warmoesstraat 29 deel uit van de winkel. Vermoedelijk oudere kelders aanwezig.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	27	Woon-winkelpand van 3 vensterassen breed. Lijstgevel met doorstekende geveltop. Baksteen met natuursteendetails. Relatief laag pand samen met Anegang 29 in verhouding tot de overige bebouwing aan de Anegang. De begane grondverdieping is tegenwoordig samengevoegd als winkel met Anegang 27a en Warmoesstraat 29. Vernieuwde winkelpui zonder relatie met bestaande pand.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	29	Woon-winkelpand, in hoofdopzet daterend uit 1908 naar ontwerp van architect C.L.M. Robbers. Lijstgevel in gele verblendsteen met doorstekende geveltop. Speklagen in contrasterende baksteen. Driekantige erker op de verdieping. Relatief laag pand, samen met Anegang 27, ten opzichte van de overige bebouwing aan de Anegang. Vernieuwde winkelpui zonder relatie met bestaande pand.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	31		M	Voor 1823
Anegang	33-37		Orde 3	
Anegang	39		Jonger dan 50 jaar	
Anegang	2	Woon-winkelpand met gaaf bewaard gebleven gevel in de stijl van de neorenaissance. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Gedeeltelijke topgevel. Klein balkon op de eerste verdieping. De begane grond is momenteel gekoppeld aan een gedeelte van Grote Houtstraat 29, maar maakte ook	Orde 2	Voor 1823

		enige tijd deel uit van een groter winkelpand van de firma Wisbrun&Liffmann dat zich uitstrekte over de panden Grote Houtstraat 31 (gemeentelijk monument) en Anegang 2-4-6.		
Anegang	4	Smal woon-winkelpand van 2 vensterassen breed. Lijstgevel. Opvallende bovenlichten met 2-deling en glas-in-loodinvulling. Maakte enige tijd deel uit van een groter winkelpand van de firma Wisbrun&Liffmann dat zich uitstrekte over de panden Grote Houtstraat 31 (gemeentelijk monument) en Anegang 2-4-6.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	6-8		Jonger dan 50 jaar	
Anegang	22		M	Voor 1823
Anegang	24	Woon-winkelpand zich uitstrekkend tot de Frankestraat 3-5. In hoofdopzet het resultaat van een verbouwing uit 1905 naar ontwerp van J.B. Van den Ban. Bouwhistorische verwachting, kelders bouwmuren etc omdat er diverse panden zijn samengevoegd, maar niet geheel vernieuwd	Orde 2	
Anegang	26		M	Voor 1823
Anegang	28		M	Voor 1823
Anegang	30		M	Voor 1823
Anegang	32	Gaaf bewaard gebleven woon-winkelpand, in hoofdopzet daterend uit 1930 naar ontwerp van architect Fred. Kramer. Hoekpand met twee bouwlagen onder een afgeplat en samengesteld schilddak. De plattegrond is eigenaardig geknikt, wat wijst op een oudere parcellering. Oudere kelder aanwezig.	Orde 2	
Anegang	34	Hoekpand met zeer markante halfrond fronton met daarin halfronde dakkapel en versieringen in het boogveld. Twee bouwlagen onder een schilddak met wolfseind. Voorgevel geschilderde baksteen met gestucte hoekblokken en zijgevel gepleisterd. Hoge bouwhistorische verwachting vanwege aanwezigheid van vermoedelijk veel oudere gewelfkelder met zuiltjes.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	36	Eenvoudig pand met lijstgevel, geschilderde baksteen. Vernieuwde ramen. Fraaie, fijn gedetailleerde 19de eeuwse winkelpui	M	Voor 1823
Anegang	38-40	Dubbelbreed woon-winkelpand, waarvan het linkerdeel in hoofdopzet dateert uit 1894, ontworpen door de Haarlemse architecten J.Giebels en J. Servellen in de stijl van de neo-renaissance. In 1921 is het pan uitgebreid met het naastgelegen perceel Anegang 38 dat hiervoor werd gesloopt en opgebouwd in de stijl van nr. 40. Waarschijnlijk resteert van nr. 38 nog wel een oudere kelder. Nr 40 heeft 3 bouwlagen en een mansardedak met mooie dakkapel en nr. 38 3 bouwlagen onder een plat dak.	Orde 2	Voor 1823
Anegang	42	Eenvoudig woon-winkelpand met lijstgevel van 2 vensterassen breed. Diep perceel met traditionele plattegrond van voorhuis-binnenplaats en achterhuis.	Orde 2	Voor 1823

		Relatief groot achterhuis van 2 bouwlagen onder een schilddak. Vernieuwde pui.		
Anegang	44	Twee winkel-woonhuizen in hoofdopzet daterend uit 1893-94, naar ontwerp van de Haarlemse architecten Roog en van den Ban in de stijl van de neo-renaissance. Natuurstenen speklagen. Momenteel is het een geheel met de panden aan de Schachelstraat. Pakhuis achterterrein??	Orde 2	Voor 1823
Anegang	46		M	Voor 1823
Anegang	48	Hoekpand van twee bouwlagen onder een schilddak. Eenvoudige maar representatieve bakstenen gevel met T-ramen en kroonlijst. Zijgevel aan de Lange Veerstraat met blindnis, maar verder wat verrommeld. Goede pui met afgeschuinde hoek uit 1929. Vermoedelijk oudere gewelfkelder	Orde 2	Voor 1823
Bakkumstraat	1		Orde 3	
Bakkumstraat	3-47		Jonger dan 50 jaar	
Bakkumstraat	20		Jonger dan 50 jaar	
Barrevoetestraat	1-1a	Op de hoek met de Gedempte Voldersgracht gelegen winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevels waarvan het metselwerk is geschilderd, aan de voormalige gracht twee vensterassen breed met op de begane grond winkelpui met overhoeks toegang. Aan de Barrevoetestraat op de begane grond van links naar rechts: winkeletalage, twee vensters, twee toegangen en een derde venster. Op de verdieping drie vensters.	Orde 2	
Barrevoetestraat	3-5	Twee winkels met bovenwoningen uit ca. 1890 van drie bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat, voor met gesmoorde en achter met rode pannen. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed bij elke woning, winkelpuien op de begane grond, waarvan de pui van nr. 3 nog uit 19de eeuw. Bij nr. 5 in 1963 aangepast.	Orde 2	
Barrevoetestraat	7a-7m		M	Voor 1823
Barrevoetestraat	9	Winkel met bovenwoning uit ca. 1890 van twee bouwlagen onder twee verschillende mansardedaken evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, op de verdieping vier asymmetrisch verdeelde vensterassen breed. Begane grond winkelpui uit 1911 met centrale portiek tussen etalages en links toegang bovenwoning Dakkapel centraal in dakschild.	Orde 2	
Barrevoetestraat	11-15	Drie winkels met bovenwoningen uit ca. 1890 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak, gedekt met verschillende dakbedekkingsmaterialen. Doorlopende lijstgevel in schoon metselwerk, bij nr. 13 en 15 geschilderd, per woning drie vensterassen breed. Winkelpuien in tweede helft 20ste eeuw vernieuwd. Elke woning is voorzien van een gemetselde dakkapel met wangen.	Orde 2	
Barrevoetestraat	17		M	
Barrevoetestraat	19-21	Twee winkels met bovenwoning uit ca. 1890 van twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de	Orde 2	

		straat, gedekt met rode pannen. Lijstgevels in schoon metselwerk met neorenaissance ontlastingsbogen boven de drie vensters van elke woning. In opzet was het middelste venster een nis. Winkelpuien in tweede helft 20ste eeuw aangebracht. In het dakvlak van elke woning een dakkapel.		
Barrevoetestraat	23	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Gasthuisstraat uit 1934 van drie bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met blauwe pannen. Gevel in schoon metselwerk met gelige steen boven winkelpui onder smalle betonnen luifel, aangepast in 1995. Eerste verdieping twee erkers met Franse balkons en bouwsculptuur ertussen, links een venster. Op tweede verdieping vier vensters. Drie dakkapellen in het dakvlak. Topgevel aan Gasthuisstraat heeft op elke verdieping en in top een venster.	Orde 2	
Barteljorisstraat	1		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	3	Winkel met bovenwoning, vermoedelijk in opzet 17de-eeuws voorhuis, in 1920 verbouwd tot drie bouwlagen onder een platdak en een los achterhuis van twee bouwlagen onder een plat dak (Smedestraat 2). Gepleisterde gevel uit 1920 in expressionistische stijl, twee vensters op de eerste verdieping met brede vlakke omlijstingen en drie vensters op de tweede verdieping waarboven gevel in punten tussen lisenen; winkelpui uit laatste kwart 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	5	Winkel met bovenwoning uit 1913 van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak uit 1922. Gevel uit 1913 in rationalistische stijl in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarbij rond bovenramen omlijsting, bovenlangs gevel fries met siermetselwerk tussen hoek pinakels; winkelpui uit ca. 2000	Orde 2	
Barteljorisstraat	7	Gedeeltelijk onderkelderde winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak. Gevel in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl uit 1911; op de eerste verdieping met erker en op de tweede verdieping twee vensters waarvan bovenramen gebogen onderzijde bezitten en roedenverdeling; winkelpui uit 1953.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	9	Winkel met bovenwoning op T-vormige plattegrond van (aan de voorzijde) drie bouwlagen onder een platdak. In expressionistische stijl gebouwde gevel uit 1928, uitgevoerd in schoon metselwerk met getrapte hoeklisenen en tussen de ondiepe erker op de eerste verdieping en het vijflicht op de tweede verdieping opvallend siermetselwerk; winkelpui uit 1998.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	11	Winkel met bovenwoning uit 1925 van drie bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde pannen. Gevel in sobere expressionistische stijl, uitgevoerd in schoon metselwerk met hoeklisenen waarop halverwege de tweede verdieping een iets uitkragend fries rust, op de eerste verdieping erker met smal venster aan weerszijden, twee drielicht vensters op de tweede verdieping; deels nog oorspronkelijke winkelpui met links opgang bovenwoning.	Orde 2	
Barteljorisstraat	13		M	

Barteljorisstraat	19		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	21	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de achterzijde, gedekt met rode pannen. In neorenaissance stijl gebouwde trapgevel in schoon metselwerk uit 1890, met breed drielicht onder segmentboog op de verdieping en drielicht onder rondbogen in de top; winkelpui uit 1988.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	23		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	25	Voormalige winkel met bovenwoning uit 1928 van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met pannen. Gevel in sobere expressionistische stijl, uitgevoerd in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met gecanneleerde hoeklisenen, pilasters en siermetselwerk boven de vensters; pui uit 1987.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	27		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	29	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk uit 19de eeuw, twee vensterassen breed boven winkelpui uit ca. 2000.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	31	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk uit 19de eeuw, drie vensterassen breed met lage vensters in borstwering van de zolder; winkelpui uit ca. 2004.	Orde 2	
Barteljorisstraat	35		Jonger dan 50 jaar	
Barteljorisstraat	39-41	Winkel met toonkamers en werkplaats op de verdiepingen van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 1930, zes vensterassen breed boven winkelpui uit 1999.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	43	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Grote Markt (nr. 1) van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed aan de Barteljorisstraat en zeven aan de Markt, waarvan de vensters met rondom lijst en gebogen bovenzijde. Aan de Grote Markt dateert het rechter, drie vensterassen brede deel uit de tweede helft 19de eeuw, het linker deel en de gevel aan de Barteljorisstraat zijn in aansluiting hierop in 1932 gebouwd; winkelpui uit 1977.	Orde 2	
Barteljorisstraat	2	Winkel met bovenwoning uit 1904 van twee bouwlagen, in 1937 in traditionalistische stijl verhoogd met derde bouwlaag en een zadeldak, evenwijdig aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Gevels in schoon metselwerk waarin bij vensters natuursteen hoekkettingen zijn aangebracht, aan beide straten breed venster op eerste verdieping en drie rondboogvensters op tweede verdieping boven jugendstil winkelpui uit 1904. In topgevel aan Krocht twee rondboogvensters.	Orde 2	
Barteljorisstraat	4	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak. Geschilderde lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in eclectische stijl, drie vensterassen breed met geabstraheerde pilasters en timpanen boven	Orde 2	Voor 1823

		de vensters van de eerste verdieping; winkelpui met portiek uit 1904		
Barteljorisstraat	6		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	8	Winkel met bovenwoning, van oorsprong vermoedelijk 17de-eeuws, bestaande uit een voorhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak en een los achterhuis van twee bouwlagen onder een lessenaardak. Lijstgevel uit late 19de eeuw in schoon metselwerk, drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed met kordonband onder vensters tweede verdieping (=zolder); winkelpui uit 2005.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	10		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	12		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	14		Jonger dan 50 jaar	Voor 1823
Barteljorisstraat	16	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Wit geschilderde lijstgevel uit ca. 1900, twee vensterassen breed met gepleisterde spekbanden en segmentbogen met sluitstenen boven de vensters; winkelpui uit 2007.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	18		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	20	Winkel met bovenwoning, bestaand uit een onderkelderd 17de-eeuws voorhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat en 17de-eeuws los achterhuis met zadeldak evenwijdig aan de straat, beide daken gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel, tweede helft 19de eeuw, in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven winkelpui uit 2008.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	22	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak en leugenaar aan de straat met driezijdig dakschild, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1896, in schoon metselwerk drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed, met siermetselwerk in segmentbogen boven de vensters en als speklagen; de vensters op de tweede verdieping een derde van de hoogte van de vensters op de eerste verdieping; winkelpui uit begin 21ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	24		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	26-28	Twee in 1899 samengevoegde huizen van twee bouwlagen onder een zadeldak (links nr.28) en een L-vormige mansardedak (rechts nr.26). Geschilderde lijstgevel uit 1899, drie bouwlagen hoog en vijf vensterassen breed, waarbij de vensters op de tweede verdieping een derde van de vensters op de eerste verdieping zijn en uit de plaatsing van de twee linker en drie rechter assen de oorspronkelijke twee huizen kunnen worden afgeleid; winkelpui uit 1995.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	30	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak uit 1912. Achter op het perceel los achterhuis, mogelijk 17de-eeuws. Gevel in schoon metselwerk uit 1930 in expressionistische stijl, waarbij door overhoeks inspringen aan weerszijden van de als erker uitgevoerde vensteras hoekpilasters worden gesuggereerd; winkelpui uit 1993.	Orde 2	

Barteljorisstraat	32	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel, vermoedelijk uit 1888 in schoon metselwerk (staand verband), twee vensterassen breed met gebogen bovenzijde van de vensters, die op de tweede verdieping lager zijn dan op de eerste verdieping; winkelpui uit laatste kwart 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	34	Winkel met bovenwoning van twee en drie bouwlagen onder een platdak met tentdak aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel, 19de eeuw, in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarbij de vensters op de tweede verdieping een derde van de hoogte van de vensters op de eerste verdieping bezitten; winkelpui uit ca. 2000; dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	36		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	38		M	Voor 1823
Barteljorisstraat	40	Onderkelderde winkel met in opzet bovenwoning van vier bouwlagen onder een platdak. Sobere lijstgevel, vermoedelijk uit 1892, in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1911, aangepast in 1939.	Orde 2	Voor 1823
Barteljorisstraat	42		M	
Barteljorisstraat	44		M	
Berkenrodesteeg	2	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak met topgevel aan de linker zijde. Gepleisterde lijstgevel van vier vensterassen breed op de verdieping, op de begane grond brede inrijpoort met aan weerszijden toegang.	Orde 2	Voor 1823
Berkenrodesteeg	4-6		M	Voor 1823
Berkenrodesteeg	6A-8		Orde 3	
Botermarkt	1		M	Voor 1823
Botermarkt	3-5		Orde 3	
Botermarkt	7	Winkel met bovenwoning uit eind 19de eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel met neorenaissance kenmerken waarvan metselwerk geschilderd, drie vensterassen breed, waarvan middelste blind. Winkelpui uit 1973.	Orde 2	
Botermarkt	9		M	Voor 1823
Botermarkt	11-13		M	
Botermarkt	15	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode en gesmoorde golfpannen. Mogelijk 17de-eeuwse kern	Orde 2	Voor 1823
Botermarkt	17		M	Voor 1823
Botermarkt	19		M	Voor 1823
Botermarkt	21		M	Voor 1823
Botermarkt	23	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild	Orde 2	Voor 1823

		aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel, mogelijk 18de-eeuw, in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven pui uit 1971.		
Botermarkt	25		M	Voor 1823
Botermarkt	27		M	
Botermarkt	29	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, met segmentbogen met sluitstenen boven gevelopeningen. Winkelpui uit tweede helft 20ste eeuw.	Orde 2	
Botermarkt	31	Zie Gedempte Oude Gracht 80	Orde 2	Voor 1823
Brinkmanpassage	1-82		Jonger dan 50 jaar	
	41		M	
	42		M	
	101-121		Jonger dan 50 jaar	
Ceciliasteeg	1	In 1906 gebouwd pakhuis met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Wit geschilderde gevel met overstekende goot, drie vensterassen breed boven ui met brede laaddeur en opgang naar de bovenwoning; in het dakschild dakkapel met zadeldak	Orde 2	
Ceciliasteeg	3		Jonger dan 50 jaar	
Ceciliasteeg	5		M	Voor 1823
Ceciliasteeg	7		M	Voor 1823
Ceciliasteeg	9	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, met rechts de toegang en gietijzeren schotelankers in de borstwering van de verdieping.		Voor 1823
Ceciliasteeg	11	Pakhuis met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode tuile du nord. Rond 1910 in rationalistische stijl gebouwde gevel met overstekende goot, uitgevoerd in schoon metselwerk en opgewerkt met groen geglazuurde bakstenen, op de begane grond symmetrisch ingedeeld met een brede toegang in het midden en aan weerszijden een smallere opening, waarvan rechts de opgang naar de bovenwoning, op de verdieping links breed tweelicht venster en rechts half zo brede opening; in het dakschild twee dakkapellen met lessenaardak.	Orde 2	Voor 1823
Ceciliasteeg	13		M	Voor 1823
Ceciliasteeg	15	In de tweede helft van de 19de eeuw gebouwde bergplaats van één bouwlaag onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Gepleisterde lijstgevel, met in het pleisterwerk aangegeven strekken en bogen, drie assen breed waarvan middelste doorgang onder	Orde 2	

		segmentboog en aan weerszijden daarvan venster.		
Ceciliasteeg	2	Op de hoek met en georiënteerd op de Lange Wijngaardstraat gebouwd huis uit begin 20ste eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel in schoon metselwerk in rationalistische stijl, gedecoreerd met siermetselwerk in gele baksteen, twee vensterassen breed aan de Lange Wijngaardstraat, aan de Ceciliasteeg twee toegangen en een venster ertussen op de begane grond en op de verdieping links twee vensters.	Orde 2	
Ceciliasteeg	2a	Waarschijnlijk voormalig achterhuis van Ceciliasteeg 2, mogelijk daterend uit de 15de of 16de eeuw, bestaande uit een kelder en begane grond onder een zadeldak evenwijdig aan de steeg, gedekt met rode golfpannen. Sobere gepleisterde gevel met rechts toegang en links venster. Interieur met houtskelet.	Orde 2	Voor 1823
Ceciliasteeg	4		M	
Ceciliasteeg	6		M	
Ceciliasteeg	8		M	Voor 1823
Doelenplein	3-37		Jonger dan 50 jaar	
Doelenplein	4-24		Jonger dan 50 jaar	
Drossestraat	1-17		Jonger dan 50 jaar	
Drossestraat	16-110		Jonger dan 50 jaar	
Frankenstraat	1		M	Voor 1823
Frankenstraat	3- 5	Winkel met magazijn uit 1905, behorend bij Anegang 24, drie bouwlagen hoog onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Gevel in schoon metselwerk met goot op klossen uit 1905, aangepast in 1926, vijf vensterassen breed, waarvan de buitenste smaller en waarmee dakkapellen in dakschild corresponderen, boven aangepaste winkelpui uit 1926.	Orde 2	
Frankenstraat	9	Woonhuis uit 1931 van twee bouwlagen onder een met rode golfpannen gedekt schilddak. Traditionalistische baksteen gevel van twee vensterassen breed, waarvan linker op begane grond breder en met kruisvenster.	Orde 2	
Frankenstraat	11	Woonhuis van twee bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 1893 met opvallende sierankers, drie vensterassen breed waarvan rechter op verdieping blind en op begane grond toegang.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	13		M	Voor 1823
Frankenstraat	15		M	Voor 1823
Frankenstraat	17	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Sobere lijstgevel uit ca. 1900 met gestucte spekbanden, twee vensterassen breed boven winkelpui uit 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	19	Voormalige bergplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Sobere lijstgevel uit ca. 1910 in schoon metselwerk, twee vensterassen breed	Orde 2	Voor 1823

Frankenstraat	21	Garage met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk uit laatste kwart 19de eeuw, twee vensterassen breed met op begane grond rechts in 1966 verbrede toegang.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	23	Werkplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de voor- en achterzijde, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in traditionalistische stijl uit 1930 in schoon metselwerk, een vensteras breed, boven winkelpui uit 1968.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	25	Wasserij (met Frankenstraat 27) en bovenwoning van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk uit tweede helft 19de eeuw, hersteld in 1909 na brand, drie vensterassen breed boven wit geschilderde pui met centraal brede toegang, links venster en rechts opgang naar bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	27		M	Voor 1823
Frankenstraat	29	In 1929 in traditionalistische stijl gebouwd woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met links omlijste toegang en onder goot, tussen schouders van topgevels jaartalankers.	Orde 2	
Frankenstraat	31-35		M	Voor 1823
Frankenstraat	37		M	Voor 1823
Frankenstraat	39	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel uit ca. 1900 met neorenaissance kenmerken in gele baksteen, drie vensterassen breed, boven geschilderde pui waarvan middelste as tot venster verbouwde brede inrijpoort.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	41	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. In rationalistische stijl gebouwde lijstgevel uit 1905 van oranje verblendsteen, met boven de gevelopeningen rode segmentbogen met betegeling in de boogvelden; drie vensters op de verdieping en op de begane grond links tweelicht venster en rechts dubbele toegang.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	43	Voormalige winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak uit 1929 met schild aan de straat gedekt met rode pannen. Eenvoudige lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven pui met twee vensters uit 1970. Op dat moment is de toegang tot de woning verplaatst naar de steeg rechts van het pand.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	45		M	Voor 1823
Frankenstraat	47-49		Jonger dan 50 jaar	
Frankenstraat	51	Woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat uit 1990, gedekt met rode pannen. Eenvoudige smalle lijstgevel in staand verband uit eind 18de of eerste helft 19de eeuw, een vensteras breed boven pui uit laatste kwart 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	53		M	
Frankenstraat	10-14	= Grote Houtstraat 41	Orde 2	Voor

				1823
Frankenstraat	16		M	Voor 1823
Frankenstraat	18		M	Voor 1823
Frankenstraat	18a	Poort behorend bij Grote Houtstraat 43 (RM)	M	
Frankenstraat	20		M	Voor 1823
Frankenstraat	22		M	Voor 1823
Frankenstraat	24		M	
Frankenstraat	34		M	
Frankenstraat	36-38	Ensemble van twee woonhuizen van twee bouwlagen, elk onder een eigen mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk met hanenkamstrekken boven gevelopeningen op de verdieping, twee vensters bij nr. 36 en drie bij nr. 38; winkelpui van nr. 36 geplaatst in 1933; pui van nr. 38 in 1965 vervangen door deuren en begane grond verworden tot doorgang naar achtererf.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	40	Voormalig pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met in 20ste eeuw aangepaste onderpui.	Orde 2	Voor 1823
Frankenstraat	42-46	Woonhuis uit eind 19de eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen in gele baksteen en gestucte kordonbanden ter plaatse van de borstwering op de verdieping, vijf vensterassen breed met in middelste as toegang in portiek en Vlaamse gevel met hijsbalk. Rechts van het pand een smalle steeg.	Orde 2	
Frankenstraat	50		M	Voor 1823
Gasthuisstraat	1		M	
Gasthuisstraat	3-3f		Jonger dan 50 jaar	
Gasthuisstraat	Tussen 3f en 9		Orde 3	Voor 1823
Gasthuisstraat	9	Woonhuis van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak uit 1924 voor en ouder zadeldak achter, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in schoon metselwerk, op de begane grond gepleisterd, drie vensterassen breed met glas in lood in bovenramen en toegang met kroonlijst rechts. Dakkapel in voorschild.	Orde 2	Voor 1823
Gasthuisstraat	11	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit de tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk, op de begane grond vier assen breed, met de toegangen in de buitenste assen. Drie vensters op de verdieping, dakkapel in het dakschild.	Orde 2	Voor 1823
Gasthuisstraat	13a-b	Garage, behorend bij Gedempte Oude Gracht 66, met twee bovenwoningen uit 1934, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met	Orde 2	

		rode pannen. Gevel in schoon metselwerk met gelige steen, op de begane grond voorzien van brede en vanwege breedte van de straat verdiept aangelegde inrijpoort en de toegangen van de bovenwoningen aan de zijden. Verdieping zes vensterassen breed. Twee kleine en centraal een brede dakkapel in het dakvlak.		
Gasthuisstraat	15	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1899 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met sluitstenen in strekken. Pui in 1965 gewijzigd in brede toegang. Rechts opgang naar bovenwoning. Dakkapel in dakschild.	Orde 2	
Gasthuisstraat	17	Werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak met rode pannen evenwijdig aan de straat. Lijstgevel uit 1890 in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met op begane grond opgang bovenwoning en bredere toegang werklplaats. Strekken boven openingen met gebogen onderzijde. In het dakschild dakkapel uit 1995.	Orde 2	Voor 1823
Gasthuisstraat	23	Drie huizen (voorheen 19, 21 en 23), waarvan nr 19 (links) in opzet waarschijnlijk woonhuis uit de 17de eeuw, twee bouwlagen onder platdak uit 1957. Gepleisterde lijstgevel met horizontale groeven, twee vensterassen breed, brede toegang en rondboograampje op begane grond.	Orde 2	
Gasthuisstraat	23	Drie huizen (voorheen 19, 21 en 23), waarvan 21 (midden) in opzet waarschijnlijk woonhuis uit de 17de eeuw, twee bouwlagen onder platdak. Uit 1957. Gepleisterde lijstgevel van drie vensterassen breed, waarvan vensters en centrale toegang op begane grond verbouwd tot nissen.	Orde 2	
Gasthuisstraat	23	Drie huizen (voorheen 19, 21 en 23), waarvan 23 (rechts) voormalig woonhuis in 1960 opgehoogd tot twee bouwlagen onder platdak.	Orde 3	
Gasthuisstraat	2-6		Jonger dan 50 jaar	
Gasthuisstraat	32		M Jonger dan 50 jaar	Voor 1823
Gasthuisstraat	34	Werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder zadeldak met wolfseind, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed op de verdieping, op de begane grond brede toegang en opgang bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Gasthuisstraat	36	Voormalige garage uit 1949	Orde 3	
Gasthuisstraat	40	Bergplaats met bovenwoning uit 1938 van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Voorgevel in schoon metselwerk, op de verdieping drie vensterassen breed. Pui met brede toegang en links opgang bovenwoning. Twee dakkapellen in het dakvlak	Orde 2	
Gedempte Oude Gracht	1		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	3a-3	Gebouw met winkels en bovenwoningen uit 1912, behorend bij de voormalige winkelhuizen van 'Eigen Hulp' aan de Zijlstraat 56 (monument), van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode tuile du nord. Gevel in late Jugendstil, uitgevoerd in schoon	Orde 2	

		metselwerk met rode verblendsteen boven natuurstenen plint en met natuurstenen accenten. Aan de hand van de vensters kan de gevel verdeeld worden in een linker deel van twee bouwlagen hoog en vier vensterassen breed, met boven linker as Vlaamse gevel. Op begane grond toegang voor ‘expeditie’ en gewijzigde winkelpui uit 1938 met opgang bovenwoning. Rechts gevel drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed boven oorspronkelijke winkelpui uit 1912. De vensters op de eerste verdieping zijn hier aan de bovenzijde gebogen i.pv. recht. In het dakvlak centraal een dakkapel. Achter het huis bevinden zich aanbouwen zonder waarde.		

Gedempte Oude Gracht	5r	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met dakleer. Lijstgevel uit eind 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met gedecoreerde segmentbogen boven de vensters. Centrale dakkapel met wangen. Gemeenschappelijke Winkelpui uit 1979 met Gedempte Oude Gracht 5r.	Orde 2	
Gedempte Oude Gracht	5-9	Links: winkel met in opzet bovenwoning van twee bouwlagen onder een dwars geplaatst zadeldak, aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen en platdak met lichtstraat erachter. Voorgevel uit 1930 in sobere expressionistische stijl, twee bouwlagen hoog, uitgevoerd in schoon metselwerk met op de verdieping breed drielicht venster en in zolderborstwering zeslicht als mezzanino onder overstekende goot. Rechts: winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Lijstgevel in schoon metselwerk uit begin 20ste eeuw, ingedeeld in twee asymmetrisch geplaatste assen, waarvan linker venster en in midden houten erker. Daarboven dakkapel in dakschild. Gemeenschappelijke Winkelpui uit 1979 met Gedempte Oude Gracht 5r.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	11	Gebouw van de '*Eerste Haarlemsche Stoomververij & Chemische Wasscherij*' uit 1903 met winkel en twee bovenwoningen, drie bouwlagen hoog onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode Muldenpannen. Voorgevel in schoon metselwerk, in rationalistische stijl, vijf vensterassen breed waarvan de middelste en as rechts daarvan als risaliet met topgevel. Onder vensters eerste verdieping cordonband. In meest linkse as op de verdieping driehoekige erker met balkon erop. Twee dakkapellen links van topgevel. Winkelpui uit 1979.	Orde 2	
Gedempte Oude Gracht	13-15		Orde 3	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	17		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	19		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	21-23	In opzet twee winkels met elke een bovenwoning van twee bouwlagen onder twee haaks op de straat geplaatste schilddaken, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 18de of eerste helft 19de eeuw, metselwerk geschilderd, vier vensterassen breed, waarvan rechter helft risaleert en iets breder dan links. Winkelpui uit 1921	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	25	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit eind 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met segmentbogen boven de vensters. Winkelpui uit 1979	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	27		Orde 3	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	29	In 1915 op de hoek met de Jacobijnestraat gebouwd kantoor van de Nederlandse Landbouwbank, drie bouwlagen hoog onder een mansardedak, dat aan twee zijnde een 16de-eeuws huis omsluit van twee bouwlagen onder een zadeldak, beide gedekt met rode golfpannen. Gevels in sobere nieuwe historiserende	Orde 2	Voor 1823

		stijl uitgevoerde met geschilderde baksteen, aan de Gedempte Oude Gracht door lisenen verdeeld in vijf vensterassen, waarvan middelste as op de verdieping met gemetselde erker waarop balkon, voorzien van siermetselwerk. Uitkragende goot op klossen; aan de Jacobijnestraat twee geveldelen, waarvan rechter helft twee vensterassen breed, waarvan linker op beide verdiepingen is uitgebouwd en rechter op de eerste verdieping voorzien van balkon, voorzien van siermetselwerk; linker helft twee bouwlagen hoog, twee vensters op begane grond en drielicht op verdieping,		
Gedempte Oude Gracht	31	woonhuis uit eind 19de eeuw van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel van twee bouwlagen in neorenaissancestijl, metselwerk geschilderd, op verdieping drie vensterassen breed, waarvan brede rechter met tweelicht venster risaleert en voorzien is van tuitgevel.	Orde 2	
Gedempte Oude Gracht	33	17de-eeuws woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel van twee vensterassen breed op de verdieping en winkelpui uit begin 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	35		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	37		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	39	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat en gedekt met leien. Lijstgevel, 18de eeuw, in schoon metselwerk van vier vensterassen breed, openingen met gebogen bovenzijde. Winkelpui uit 1968.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	41		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	43		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	45		Jonger dan 50 jaar	
Gedempte Oude Gracht	47		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	49	In opzet 17de-eeuws woonhuis, in 1914 opgehoogd en gewijzigd tot winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed, waarvan vensters met bovenramen met roedenverdeling. Opvallende winkelpuit uit 1983 onder oorspronkelijke bovenlichten uit 1914.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	51		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	53		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	55		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	61		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	63		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	65		M	Voor 1823

Gedempte Oude Gracht	67		M	
Gedempte Oude Gracht	69		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	71		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	75	Winkel met bovenwoning uit 1913 van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat; aan weerszijden een steeg. In schoon metselwerk uitgevoerde late neorenaissance gevel van drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed met korfbogen boven de vensters en bekroond met Vlaamse gevel met pinakels; winkelpui uit 1985.	Orde 2	
Gedempte Oude Gracht	77		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	79	Voormalig wijkgebouw voor de Nederlandse Gereformeerde Gemeente uit 1915 van drie bouwlagen hoog onder een platdak met schild aan de straat; links een steeg. In nieuwe historiserende stijl gebouwde geschilderde lijstgevel van twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1938; dakkapel met gebogen bovenzijde in het dakschild.	Orde 2	
Gedempte Oude Gracht	81		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	83		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	85		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	87		Jonger dan 50 jaar	
Gedempte Oude Gracht	91		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	93		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	95		M	
Gedempte Oude Gracht	97		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	99		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	101		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	103-105		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	107	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Schagchelstraat van drie bouwlagen onder een platdak. In rationalistische stijl uitgevoerde gevels van rode verblendsteen met spekbanden in gele steen en betegelde boogvelden, twee vensterassen breed aan beide zijden; tegen de afgeschuinde hoek op de verdieping erker met balkon erop.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	109		M	
Gedempte Oude Gracht	111		M	
Gedempte Oude Gracht	113		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	115		M	Voor 1823

Gedempte Oude Gracht	117		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	119		Orde 3	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	121	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode pannen. Geschilderde neorenaissance trapgevel uit 1899 met hoekkettingen en siermetselwerk in de boogvelden, drie assen breed op de begane grond, twee op de verdieping en een venster in de top.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	123	Werkplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak aan de voorzijde en twee bouwlagen onder een mansardedak met rode pannen achter. Sobere lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw, twee vensterassen breed boven aangepaste oorspronkelijke pui met brede toegang in het midden.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	123a		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	127	Voormalig pakhuis met bovenwoning uit laatste kwart 19de eeuw van drie bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed met gepleisterde hoekpilasters en gedecoreerde strekken boven de vensters; aangepaste winkelpui uit 1923; oorspronkelijke dakkapel met geschulpte wangen en timpaan.	Orde 2	
Gedempte Oude Gracht	129		Jonger dan 50 jaar	
Gedempte Oude Gracht	135		Jonger dan 50 jaar	
Gedempte Oude Gracht	137		M	
Gedempte Oude Gracht	139		M	
Gedempte Oude Gracht	2	Voormalig hoofdpostkantoor, gebouwd in 1919 door de Rijksgebouwendienst in expressionistische stijl op een U-vormige plattegrond, twee bouwlagen hoog onder een mansardedak gedekt met rode daktegels. In 1937 aan de raaks vergroot. Gevel aan de Gedempte Oude Gracht in schoon metselwerk, twee bouwlagen hoog boven natuurstenen plint met kelderlichten, midden- en hoekrisalieten. Middenrisaliet drie assen breed, elk verdeeld in twee smalle venstertraveeen die zijn opgenomen in bol uitgemetseld muurwerk en aan de bovenzijde bekroond met natuurstenen timpaan. In de buitenste assen de toegangen met natuurstenen omlijsting en trappen. Muurvlakken aan weerszijden van middenrisaliet drie vensterassen breed. Hoekrisalieten voorzien van topgevel die op natuurstenen band deels uitkraagt boven de twee onderstaande bouwlagen die verdeeld zijn in twee overhoeks uitgemetselde assen met elk twee smalle vensterrijen en een vijfde vensteras ertussen. Aan de raaks vijftien assen, waarvan zesde van links risaleert en als torenachtig bouwlichaam is uitgevoerd met entree. Overige assen met brede vensters boven plint waarin kelderlichten. Vier assen aan linkerzijde behoren tot de uitbreiding uit 1937	Orde 2	

Gedempte Oude Gracht	22	Winkel met woning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Klokgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed, op de begane grond winkelpui uit 1928.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	24		M	
Gedempte Oude Gracht	26		M	
Gedempte Oude Gracht	28	Voormalige cafe met bovenwoning uit 1906 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met zink. Voorgevel twee bouwlagen hoog in schoon metselwerk, op de verdieping drie vensterassen breed met driedeling in bovenramen. Op de begane grond oorspronkelijke winkelpui met aan weerszijden een toegang.met bijbehorende deuren.	Orde 2	
Gedempte Oude Gracht	30	Winkel met bovenwoning uit ca. 1900 op de hoek met de Drossestraat van drie bouwlagen met schild aan de straten, gedekt met gesmoorde kruispannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken, aan de Gedempte Oude Gracht drie vensterassen breed, waarvan linker risaleert en rechter overhoeks. Winkelpui uit late 20ste eeuw. Aan de Drossestraat op de verdieping 6 vensterassen onregelmatig over de gevel verdeeld, op de begane grond recente winkelpui.	Orde 2	
Gedempte Oude Gracht	34		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	36		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	38		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	40	Winkel met bovenwoning, drie bouwlagen hoog onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel uit begin 20ste eeuw in sobere jugendstil in schoon metselwerk, twee assen breed, waarvan smalle rechter in verblendsteen en risaleert, op de eerste verdieping met erker en op de tweede verdieping Vlaamse gevel. Linker as met terugliggend muurvlak onder gedrukte korfboog, op begane grond twee vensters en op verdieping een breed venster.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	42		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	44		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	46		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	48		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	50	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Lichthof halverwege Lijstgevel in schoon metselwerk uit laatste kwart 19de eeuw, drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed. Op de begane grond winkelpui uit 2000.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	52	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken uit laatste kwart 19de eeuw, drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed. Op	Orde 2	Voor 1823

		de begane grond winkelpui uit ca. 2000.		
Gedempte Oude Gracht	54	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak, aan de straat gedekt met zink. Voorgevel in rationalistische stijl in schoon metselwerk met siermetselwerk in gele steen, drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed, met Vlaamse gevel met timpaan boven middelste as.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	56		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	58		Orde 3	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	60		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	62		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	64		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	66	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit late 19de eeuw waarvan metselwerk geschilderd, vier vensterassen breed boven recente winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	68	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Rechts tegen de achterzijde waarschijnlijk 17de-eeuws smaller achterhuis van twee bouwlagen onder schilddak, gedekt met rode golfpannen.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	70		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	72	Winkel met bovenwoning uit 1913 van drie bouwlagen onder een platdak. Voorgevel in schoon metselwerk met late neorenaissance kenmerken, drie vensterassen breed boven recente winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	74		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	76		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	78		M	Voor 1823
Gedempte Oude Gracht	80	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Botermarkt van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat. Aan de Gedempte Oude Gracht gepleisterde lijstgevel met hoekpilasters en raamomlijsting van twee bouwlagen hoog en drie vensterassen breed boven verbouwde winkelpui uit 1949. Aan Botermarkt gevels gepleisterd, waarbij linker deel op verdieping met blokverdeling, drie vensterassen breed en rechter vlak met vensteromlijsting, drie vensters ongelijk verdeeld	Orde 2	Voor 1823
Gedempte Voldersgracht	1-21		Jonger dan 50 jaar	
Gedempte Voldersgracht	23		Jonger dan 50 jaar	
Gedempte Voldersgracht	27-29	Voormalige melkinrichting met winkel en bovenwoning uit 1938 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met blauwe romaanse pannen. Voorgevel van twee bouwlagen, op de verdieping in schoon metselwerk, vier vensterassen	Orde 2	

		breed met glas in lood bovenramen, en pui met links ongewijzigde toegang tot voormalige melkinrichting en rechts aangepaste winkelpui. In het dakschild drie dakkapellen.		
Gedempte Voldersgracht	31		Jonger dan 50 jaar	
Gedempte Voldersgracht	2	Zie Vestestraat 1	Orde 2	
Gedempte Voldersgracht	2-001-2-008		Jonger dan 50 jaar	
Gedempte Voldersgracht	6-10		Orde 3	
Gravinnesteeg	1	Pakhuis uit 19de eeuw van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel met horizontale groeven, twee assen breed met op de begane grond twee toegangen waarvan rechter breed en op verdieping links laaddeur met hijsbalk en rechts venster.	Orde 2	
Gravinnesteeg	3	Voormalig pakhuis uit ca 1900 van één bouwlaag onder een mansardeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde topgevel met horizontale groeven, drie assen breed op de begane grond met centrale toegang en laaddeur met aan weerszijden klein venster ter hoogte van de zolder.	Orde 2	
Gravinnesteeg	5-7	Voormalig pakhuis met bovenwoning uit 1893 van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen, drie vensterassen breed op de verdieping, waarvan linker als nis is uitgevoerd; pui in 20ste eeuw verschillende malen gewijzigd.	Orde 2	
Gravinnesteeg	9-11	Drie in 1987 samengevoegde voormalige pakhuizen, waarvan linker en middelste één bouwlaag hoog en de rechter twee, allen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Voor elk huis een gepleisterde tuitgevel met blokverdeling; brede toegangen op de begane grond en vensters in de toppen.	Orde 2	Voor 1823
Gravinnesteeg	2	Voormalig pakhuis van drie bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de steeg, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde en van horizontale groeven voorziene gevel van vier vensterassen breed op de verdiepingen; op de begane grond een brede en een smalle toegang.	Orde 2	
Gravinnesteeg	4		Jonger dan 50 jaar	
Gravinnesteeg	6		Jonger dan 50 jaar	
Gravinnesteeg	8		Jonger dan 50 jaar	
Gravinnesteeg	12	Hoort bij RM Spaarne 104	M	Voor 1823
Grote Houtstraat	1		M	
Grote Houtstraat	3	Zie Spekstraat 2	Orde 2	
Grote Houtstraat	3a	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak. Met Grote Houtstraat 3 gedeelde, maar geschilderde, lijstgevel uit 1889 met neorenaissance kenmerken, twee vensterassen breed	Orde 2	Voor 1823

		boven winkelpui uit laatste kwart 20ste eeuw.		
Grote Houtstraat	5		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	5a	Opvallend smalle winkel van drie bouwlagen onder een platdak uit 1909. Geschilderde lijstgevel van één excentrische vensteras breed boven pui uit 2006.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	7		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	9		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	11		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	13	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een zadeldak gedekt met rode pannen. Gepleisterde klokgevel van één vensteras breed boven gemeenschappelijke pui met nr. 15 uit begin 21ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	15	Winkel met bovenwoning, vermoedelijk in opzet 17de-eeuws, van drie bouwlagen onder een platdak uit 1909 17de-eeuwse geschilderde gevel, in 1909 verbouwd tot lijstgevel, twee vensterassen breed boven gemeenschappelijke pui met nr. 13 uit begin 21ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	17		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	19	Winkel met bovenwoning, in opzet uit de 17de eeuw, van drie bouwlagen onder een afgeplat zadeldak. Gepleisterde topgevel uit 1921, op de verdieping over de volle breedte een drielicht venster waarvan de buitenste ramen overhoeks zijn geplaatst en twee vensters op de tweede verdieping; aangepaste winkelpui uit 1969.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	21	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, aan de straat met een leugenaar onder een dwars zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Sobere expressionistische gevel uit 1933 in schoon metselwerk van drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed, waarvan bovenramen met roedenverdeling, boven in 1986 aangepaste winkelpui uit 1961.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	29 links	Winkel met bovenwoning uit ca. 1900 van drie bouwlagen onder een mansardedak op de zuidelijke hoek met de Anegang. Bij het pand behoorde in opzet de rechter helft van Anegang 2. Het linker en rechter huis van nr. 29 zijn sinds 1920 samengevoegd. Lijstgevel in schoon metselwerk met opvallende hanenkamstrekken boven de gevelopening, twee vensterassen aan de Grote Houtstraat en zes aan de Anegang (inclusief Anegang 2), waarvan tweede van rechts als nissen en tussen de tweede en derde as links brede muurdam, boven gemoderniseerde winkelpui uit 1968; in het fries van de gootlijst boven elke as een smal venster.	Orde 2	
Grote Houtstraat	29 rechts	Winkel met bovenwoning uit ca. 1900 van drie bouwlagen onder een afgeplat zadeldak met schild aan de straat. Het linker en rechter huis van nr. 29 zijn sinds 1920 samengevoegd. Lijstgevel uit ca.1900 in rationalistische stijl, uitgevoerd in oranje verblendsteen waarbij strekken in donkerrode steen en spekbanden van kunststeen, twee vensterassen breed	Orde 2	Voor 1823

		boven aangepaste winkelpui uit 1968.		
Grote Houtstraat	31		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	33		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	37		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	39		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	41	= Frankenstraat 10-14 en rechter huis Grote Houtstraat 39. Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1898 in sobere neorenaissancestijl, uitgevoerd in schoon metselwerk met oranje verblendsteen, drie vensterassen breed met boven elke openingen op de eerste verdieping een fronton; winkelpui uit 1987.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	43		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	45		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	47		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	49	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel uit ca. 1870 in schoon metselwerk, drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed, voorzien van brede lijsten met kuif en de bovenste vensters een derde van de hoogte van de verdiepingsvensters hebben, boven aangepaste winkelpui uit 1978.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	51	Winkel met bovenwoning, in 1905 vergroot met een herbouwd (pak)huis op de hoek met de Peuzelaarsteeg,drie bouwlagen hoog, waarbij het linkerdeel onder een afgeplat schilddak en het rechter op de hoek met de steeg onder een platdak. Gepleisterde lijstgevel, acht vensterassen breed, waarbij de openingen op de tweede verdieping lager dan op de eerste, boven winkelpui uit 2005 ; opvallende gesmede sierankers ter hoogte van de balklaag van de tweede verdieping.	Orde 2	Linker helft voor 1823
Grote Houtstraat	53-55		Jonger dan 50 jaar	
Grote Houtstraat	59	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen en een leugenaar onder platte daken. Lijstgevel van drie bouwlagen hoog in rationalistische stijl uit 1917, gedecoreerd met korfbogen en speklagen in gele steen, drie vensters op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping boven winkelpui uit 2004.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	61		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	63	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Neorenaissance trapgevel uit 1911 in schoon metselwerk met hanenkamstrekken en hoekkettingen, twee vensterassen breed boven gemeenschappelijke winkelpui met nr. 65 uit 1992.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	65	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Sobere lijstgevel in rationalistische stijl uit 1902 in witte steen met rode voegen, twee vensterassen breed boven gemeenschappelijke	Orde 2	Voor 1823

		winkelpui met nr. 63 uit 1992.		
Grote Houtstraat	67	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de voorzijde en vier bouwlagen onder een platdak achter. Lijstgevel in schoon metselwerk uit begin 20ste eeuw met neorenaissance kenmerken als siermetselwerk in de boogvelden, drie vensterassen breed boven winkelpui uit ca. 2000.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	69	Winkel met bovenwoning van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de voor- en linkerzijde en in opzet los achterhuis van twee bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 1895 met neorenaissance kenmerken als siermetselwerk in de boogvelden, drie vensterassen breed boven winkelpui uit ca. 2000; dakkapel.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	71	In 1903 naar ontwerp van de bekende Haarlemse architect J.B. van der Ban in neorenaissance stijl gebouwde winkel met bovenwoning op de hoek met de Gedempte Oude Gracht van drie bouwlagen onder een asymmetrisch afgeplat zadeldak, haaks op de straat. Gevels in schoon metselwerk met hoekkettingen, aan de Grote Houtstraat trapgevel van twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1991, op de eerste verdieping tegen de afgeschuinde hoek een gemetselde erker met balkon erop; aan de Gedempte Oude Gracht links trapgevel van één vensteras breed, rechts daarvan twee vensterassen, beide boven winkelpui uit 1991, dan boven toegang een als toren uitgebouwde erker, één vensteras breed, bekroond met spits, rechts daarvan twee vensterassen, waarvan de rechter vier bouwlagen hoog, waarnaast uitgemetselde erker op de eerste en tweede verdieping met balkon erop op de vierde bouwlaag.		Voor 1823
Grote Houtstraat	2	Breed winkelpand van 5 vensterassen breed met bovenwoningen. Waarschijnlijk daterend uit laatste kwart 19de eeuw. Vier bouwlagen onder een plat dak. Sobere gevel in schoon metselwerk met kroonlijst. Opvallende tekstband met oude reclame in stucwerk. Hiërarchie in de ramen; grote t-schuiframen op de eerste verdieping, kleinere t-ramen op de tweede verdieping en draairamen op de bovenste verdieping.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	4		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	6	Smal en hoog winkelpand met bovenwoning van een vensteras breed. In hoofdopzet daterend uit 1902. Vijf bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Topgevel in gele verblendsteen met details in grijze verblendsteen en hardsteen. De voorgevelinvulling op de eerste en tweede verdieping dateert uit 1930, toen de functie ervan wijzigde van magazijn naar woning.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	8		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	10	Eenvoudig winkelpand met bovenwoning, waarschijnlijk daterend uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Lijstgevel in schoon metselwerk. Stolpramen uit begin 20ste eeuw. Mooie kroonlijst met bloktand. Oorspronkelijke dakkapel.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	12	Fraai winkelpand met bovenwoning. Waarschijnlijk naar ontwerp van architect A van der Steur uit 1888.	Orde 2	Voor 1823

		Neorenaissance-gevel in metselwerk met natuursteendetaillering. Gecombineerde lijst- en topgevel. Markante middentravee met uitbundige natuurstenen raamomlijstingen. Vernieuwde ramen met grove detaillering.		
Grote Houtstraat	14		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	16	Eenvoudig, maar statig winkelpand met bovenwoning. Drie bouwlagen onder een samengesteld dak. Gevel in schoon metselwerk. Kroonlijst die in het midden iets risaleert. Schuiframen. Het winkelpand heeft zich in de loop van de 20ste eeuw steeds verder uitgebreid in de Paarlaarsteeg en daarbij verschillende pandjes opgeslokt.	M	Voor 1823
Grote Houtstraat	18a		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	18	Eenvoudig, maar gaaf bewaard gebleven winkelpand met ovenwoning. Drie bouwlagen onder een zadeldak met leugenaar. Lijstgevel in schoon metselwerk met sierdetails in stucwerk. T-ramen. De begane grond is samengevoegd tot een winkelpand met nr.20.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	20	Winkelpand met bovenwoning van 3 bouwlagen onder een zadeldak met aan de voorgevel een leugenaar. De voorgevel van het pand werd in 1925 gemoderniseerd in een sobere expressionistische stijl. Topgevel in schoon metselwerk met sierdetails in baksteen. Oorspronkelijke hijsbalk. Begane grond verheeld met nr.18.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	22	Relatief klein winkelpand met bovenwoning van 2 bouwlagen onder een plat dak. De gevel in sober expressionistische stijl dateert uit 1924 en verving een klokgevel. Gevel in schoon metselwerk met sierdetails in baksteen. Oorspronkelijke hijsbalk. Sterke stijlverwantschap met het naastgelegen pand, hoewel niet dezelfde architect.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	24		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	26		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	28	Dubbelbreed winkelpand met bovenwoningen. In hoofdopzet daterend uit 1919, waarbij 2 oudere panden vervangen werden. Drie bouwlagen onder een plat dak Symmetrische voorgevel met twee topgevels in schoon metselwerk opgetrokken in gele verblendsteen.	Orde 2	
Grote Houtstraat	32		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	34		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	42-44	Dubbelbreed winkelpand met bovenwoningen. De voorgevel, uit het eerste kwart van de 20ste eeuw, is destijds als een scherm voor 2 bestaande panden gezet. Het linkerdeel bestaat uit 2 bouwlagen onder een mansardekap en het rechterdeel uit 3 bouwlagen onder een plat dak. Eenvoudige voorgevel in schoon metselwerk.	Orde 2	Voor 1823
Grote Houtstraat	46	Winkelpand met bovenwoning van 3 bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel laat verschillende bouwfases zien. De bovenste bouwlaag dateert waarschijnlijk rond 1900 en heeft een markante	Orde 2	Voor 1823

		bekroning met palmettenmotief... De tweede bouwlaag uit 1928 is veel robuuster en heeft een bekleding van rood graniet. De pui is vernieuwd. Gewelfkelder aanwezig.		
Grote Houtstraat	48		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	50		M	Voor 1823
Grote Houtstraat	52	Winkelpand met bovenwoning van 4 bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De voorgevel naar ontwerp van de Haarlemse architect W.F. Doeglas, dateert uit 1896. Karakteristieke winkelarchitectuur uit deze periode in de stijl van de neo-renaissance. Gele verblendsteen met sierdetails in stucwerk. Mooi dakkapel.		Voor 1823
Grote Houtstraat	56-58-60	Zeer breed winkelpand met bovenwoningen in hoofdopzet daterend uit 1931, naar ontwerp van architect A.Moen, Het pand, dat werd opgericht voor voor het modemagazijn Gerzon, betekende een schaalvergroting in de Grote Houtstraat, want het kwam in de plaats van 4 individuele panden. Het pand is symmetrisch opgezet met twee topgevels aan weerzijden en recht geveldeel ertussen. De gevel is opgetrokken in schoon metselwerk met een donderbruine baksteen. Grote houten roederamen.		
Grote Houtstraat	62	Gaaf bewaard gebleven winkelpand met bovenwoning. In hoofdopzet daterend uit 1892. Drie bouwlagen onder een mansardedak. Karakteristiek eind 19de eeuws winkelpand. Lijstgevel met een risalerent middendeel en verfijnde decoratie. Middelste travee met pilasters		Voor 1823
Grote Houtstraat	64		M	Voor 1823
Grote Markt	1	Zie Barteljorisstraat 43	Orde 2	
Grote Markt	5	Winkel met thans kantoorruimten op de verdiepingen van vier bouwlagen onder een tentdak, gedekt met gesmoorde golfpannen Lijstgevel in schoon metselwerk uit tweede helft 19de eeuw, drie vensterassen breed, waarbij gevelopeningen op eerste en tweede verdieping gelijke hoogte en kleiner op derde verdieping.	Orde 2	
Grote Markt	7	Winkel met bovenwoning uit laatste kwart 19de eeuw van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Geschilderde lijstgevel in rijke neorenaissancestijl, vier vensterassen breed met middenrisaliet waarboven Vlaamse Gevel met aan weerszijden voluten en timpaan erboven; winkelpui uit 1977.	Orde 2	
Grote Markt	15		Jonger dan 50 jaar	
Grote Markt	17		M	Voor 1823
Grote Markt	19	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen en 'leugenaar' aan de straat. Lijstgevel uit eerste helft 18de eeuw in schoon metselwerk, drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed, waarbij de vensters per verdieping in hoogte afnemen en winkelpui uit 1961	Orde 2	Voor 1823
Grote Markt	21		M	Voor 1823

Grote Markt	23-23a	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder twee in hoogte verschillende zadeldaken en een afgeplat zadeldak achter, gedekt met rode golfpannen. Topgevel in schoon metselwerk uit midden of tweede helft 19de eeuw, drie vensterassen breed boven rijk gedecoreerde winkelpui met links portiek uit 1892.		Voor 1823
Grote Markt	23c		M	Voor 1823
Grote Markt	25		M	
Grote Markt	27		M	
Grote Markt	29		M	Voor 1823
Grote Markt	31		M	Voor 1823
Grote Markt	2		M	Voor 1823
	4		M	Voor 1823
	6		M	Voor 1823
	8		M	
	10		M	Voor 1823
	12		M	Voor 1823
	14		M	Voor 1823
	16		M	Voor 1823
	18		M	Voor 1823
	20		M	Voor 1823
	22		M	Voor 1823
Helmbrekersteeg	1	Tot pakhuis verbouwd woonhuis uit 19de eeuw van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk met venster op de verdieping en brede inrijdeur op begane grond, waarboven bouwsporen van venster en toegang.	Orde 2	
Helmbrekersteeg	3	Voormalig pakhuis van één bouwlaag onder een mansardedak gedekt met rode golfpannen; links een steeg. Gepleisterde tuitgevel met zowel blokverdeling als bijzondere decoratieve belijning rond het venster in de top, begane grond toegang en venster.	Orde 2	Voor 1823
Helmbrekersteeg	5	Voormalig pakhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen; rechts een steeg. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk uit begin 20ste eeuw, toegang met tweelicht op begane grond en enkel venster op verdieping.	Orde 2	Voor 1823
Helmbrekersteeg	7	In 1919 herbouwde koekjesfabriek van twee bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Door lisenen in drie traveeën verdeelde baksteen gevel: in de rechter travee drie vensters, in de smalle middelste travee de toegang en links daarvan twee vensters en in de linker travee een brede toegang met aan weerszijden een venster. In de borstwering van de	Orde 2	

		verdieping siermetselwerk en boven de toegang links een laaddeur; boven de rechter travee bevond zich eveneens een laaddeur.		
Helmbrekersteeg	9	In 1911 herbouwd pakhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met op verdieping laadeur in Vlaamse gevel die door de gootlijst steekt, aan weerszijden daarvan een halfrond venster; rechts op de begane grond opgang bovenwoning, links brede inrijpoort uit tweede helft 20ste eeuw	Orde 2	Voor 1823
Helmbrekersteeg	11-13		Orde 3	
Helmbrekersteeg	2	Voormalige pakhuis van twee bouwlagen onder een platdak, vermoedelijk in opzet al behorend bij Kleine Houtstraat 27. Gevel met horizontale beeindiging in schoon metselwerk, op de verdieping met gele steen, dateren uit de 17de eeuw en rustend op oorspronkelijke puibalk, waaronder vulling uit begin 20ste eeuw. Op begane grond venster en twee toegangen, waarvan linker voor steeg; op de verdieping 'melkmeisje'.	Orde 2	Voor 1823
Helmbrekersteeg	4	Voormalige werkplaats van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel, vermoedelijk uit 1903, in schoon metselwerk in rationalistische stijl, met siermetselwerk in de boogvelden boven de begane grond vensters, drie vensterassen breed met rechts op de begane grond de toegang en tweelichten op de verdieping.	Orde 2	Voor 1823
Helmbrekersteeg	6	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen. Lijstgevel uit 1925 met teruggeplaatste brede toegang op begane grond en rechts overhoeks opgang bovenwoning; drielicht op de verdieping.	Orde 2	Voor 1823
Helmbrekersteeg	8	Pakhuis met bovenwoning uit 1889 van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen, behorend bij de wasserij op nr. 10-12. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, waarbij de verdieping met drie vensters opvallend hoger is dan de begane grond waarin brede toegang rechts en opgang bovenwoning links.	Orde 2	
Helmbrekersteeg	10-12	In 1931 tot garages met bovenwoningen verbouwde wasserij uit het einde van de 19de eeuw van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed boven pui uit 1931 met twee brede verdiept geplaatste toegangen en aan de buitenzijde overhoeks de ingangen voor de bovenwoningen.	Orde 2	
Hortusplein	1-4		Jonger dan 50 jaar	
Jacobijnestraat	1		M	Voor 1823
Jacobijnestraat	3		M	Voor 1823
Jacobijnestraat	5	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel met twee asymmetrisch geplaatste vensterassen boven winkelpui uit 1927.	Orde 2	Voor 1823
Jacobijnestraat	7	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een evenwijdig aan de straat geplaatst zadeldak, met	Orde 2	Voor 1823

		breder achterhuis uit ca. 1465 van twee bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit begin 20ste eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met tegels als vulling onder ontlastingsbogen. Winkelpui uit 1994.		
Jacobijnestraat	9	Winkel met werkplaats en twee bovenwoningen uit 1923 op de hoek met de Nobelstraat, van drie bouwlagen onder een platdak met schild langs de straten. Gevels in schoon metselwerk in rationalistische stijl, met rollagen als spekbanden, aan jacobijnestraat 3 vensterassen, waarbij rechter overhoeks met toegang winkel. Aan Nobelstraat op verdieping zes vensters. Op begane grond ondermeer etalages en toegang werkplaats. Vier dakkapellen in het dakvlak	Orde 2	
Jacobijnestraat	11		M	Voor 1823
Jacobijnestraat	13		M	Voor 1823
Jacobijnestraat	15		M	
Jacobijnestraat	17	Vermoedelijk van oorsprong middeleeuws woonhuis van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk uit tweede helft 19de eeuw, op de begane grond drie assen met links voordeur in pilasteromlijsting en op verdieping twee vensters met omlijsting. In hardstenen plint twee kelderlichten van een kelder met kruisgewelven en gordelbogen.	Orde 2	Voor 1823
Jacobijnestraat	19	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een evenwijdig aan de straat geplaatst zadeldak, gedekt met rode golfpannen, dat aan de achterzijde verder doorsteekt. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk uit tweede helft 19de eeuw van drie vensterassen breed, waarbij de rechter as op de begane grond breder voor dubbele voordeur.	Orde 2	Voor 1823
Jacobijnestraat	21	Boven- en benedewoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. In schoon metselwerk uitgevoerde gevel uit 1895 met spekbanden en boogvulling in gele en zwarte steen en bovenlangs keperfries, op de verdieping drie vensterassen en vier op de begane grond, waarbij voordeuren in buitenste assen.	Orde 2	Voor 1823
Jacobijnestraat	23	Voormalige winkel met werkplaats van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat. Voorgevel uit 1921 in schoon metselwerk met op de begane grond links een dubbele toegang en rechts venster. Op de verdieping ongelijk verdeeld drie vensters met verdeelde bovenramen. In het dakschild excentrisch dakkapel.	Orde 2	Voor 1823
Jacobijnestraat	2	Zie Gedempte Oude Gracht 29	Orde 2	
Jacobijnestraat	2a	Gebouw, vermoedelijk 16de-eeuws, van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen, aan de straat voorbouw uit 1915, behorend bij Gedempte Oude Gracht 29/Jacobijnestraat 2.	Orde 2	Voor 1823
Jacobijnestraat	4	Werkplaats met bovenwoning op L-vormige plattegrond van twee bouwlagen onder een schilddak,	Orde 2	Voor 1823

		gedekt met gesmoorde golfpannen en platdak. Gepleisterde gevel, bestaande uit links een lijstgevel van twee vensterassen breed op verdieping en getoogde toegang met vensters op begane grond uit 1922; rechts lagere gevel met boeiboord bovenlangs, waarin opgang bovenwoning en op verdieping twee vensters. Over de volle breedte van de geveldelen ter hoogte van de verdieping gepleisterde lijst voor reclame.		
Jacobijnestraat	6	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met dakleer. Neorenaissance lijstgevel, eind 19de eeuw in schoon metselwerk met spekbanden, twee vensterassen breed, waarvan linker op begane grond met dubbele toegang en rechts etalage. Daarboven op de verdieping tweelicht venster. Dakkapel	Orde 2	Voor 1823
Jacobijnestraat	8		M	Voor 1823
Jacobijnestraat	10	Pakhuis met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Voorgevel in sobere rationalistische stijl, schoon metselwerk met spekbanden van helrode en zwarte baksteen, twee vensterassen breed met roedenverdeling in bovenramen. Uitkragende gootlijst op klossen; dakkapel. Pui aangepast in 1994.	Orde 2	Voor 1823
Jacobijnestraat	(12)	Voormalig woonhuis van een bouwlaag onder een zadeldak, haaks op de straat, gedekt met dakleer. Tuitgevel in schoon metselwerk met negenruits venster in top boven winkelpui uit 1949.	Orde 2	Voor 1823
Jacobijnestraat	14	In opzet boven- en benedenwoning uit eind 19de eeuw van twee bouwlagen onder een in 1988 met nr. 16 verbonden mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarbij rond vensters lijst, winkelpui uit 1949 met links oorspronkelijke twee voordeuren. Waarschijnlijk gelijktijdig met nr. 16 gebouwd.	Orde 2	
Jacobijnestraat	16	In opzet boven- en benedenwoning uit eind 19de eeuw van twee bouwlagen onder een in 1988 met nr. 14 verbonden mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed op de verdieping, met cordonband onder vensters. Op de begane grond rechts toegangen tot boven- en benedenwoning, twee vensters en links de toegang tot een overbouwde steeg (Jacobijnestraat 18). Waarschijnlijk gelijktijdig met nr. 16 gebouwd.	Orde 2	
Jacobijnestraat	20		M	
Jacobijnestraat	22		Jonger dan 50 jaar	
Jacobijnestraat	24		M	
Jacobijnestraat	28-56		Jonger dan 50 jaar	
Jacobijnestraat	58-60	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Neorenaissance lijstgevel van drie bouwlagen hoog uit ca. 1900 in schoon metselwerk met hoekblokken en sluitstenen in de ontlastingsbogen boven de vensters, twee vensterassen breed op verdiepingen, op begane grond drie doorgangen, waarvan middelste breder en met kelderlicht ervoor.	Orde 2	Voor 1823

Jacobijnestraat	62	Vanwege verwachte bouwhistorische waarde en pui. Woonhuis van twee bouwlagen onder zadeldak. Voorgevel op vlucht, gepleisterd, twee vensterassen op de verdieping. Houten pui uit ca. 1900 met toegangen van ongelijke breedte aan weerszijden van een venster	Orde 2	Voor 1823
Jacobstraat	11-75		Jonger dan 50 jaar	
Jacobstraat	2-4		Jonger dan 50 jaar	
Jansstraat	2		M	Voor 1823
Jansstraat	4		M	Voor 1823
Jansstraat	6	In opzet woonhuis uit einde 17de eeuw, in 1906 aangepast, drie bouwlagen hoog onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen en keukenstaart tegen achtergevel. Lijstgevel in verblendsteen uit 1906 met neorenaissance elementen, drie vensterassen breed met hanenkamstrekken boven verdiepingsvensters; oorspronkelijke dakkapel	Orde 2	Voor 1823
Jansstraat	8		M	Voor 1823
Jansstraat	10		M	Voor 1823
Jansstraat	12	Woonhuis, in opzet vermoedelijk eind 17de eeuw, van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Eenvoudige lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met omlijste toegang in linker as.	Orde 2	Voor 1823
Jansstraat	14	Winkel met bovenwoning, in opzet vermoedelijk eind 17de eeuw, van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde pannen. Gevel uit 1920 uitgevoerd in sobere rationalistische stijl in schoon metselwerk van drie bouwlagen hoog, met gepleisterde spekbanden, op de verdieping breed venster met aan weerszijden smal venster en vierkant venster centraal op tweede verdieping; winkelpui uit 1964.	Orde 2	Voor 1823
Jansstraat	16		M	Voor 1823
Jansstraat	18		M	Voor 1823
Jansstraat	20		M	Voor 1823
Jansstraat	22		M	Voor 1823
Jansstraat	24		Jonger dan 50 jaar	
Jansstraat	36		M	Voor 1823
Jansstraat	40		M	Voor 1823
Jansstraat	42		M	Voor 1823
	44	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Ceciliasteeg, in opzet daterend uit de tweede helft 16de of eerste helft 17de eeuw, van drie bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straat. Gevel uit 1910 in verblendsteen met neorenaissance kenmerken,	Orde 2	

		drie vensterassen breed met boven de rechter as een torentje; aangepaste oorspronkelijke winkelpui. Aan de steeg is de gevel op de begane grond gepleisterd, hierin twee toegangen met vier vensters ertussen; op de verdieping vijf vensters, waarvan de rechter twee iets lager geplaatst		
Jansstraat	46		M	Voor 1823
Jansstraat	50		M	Voor 1823
Jansstraat	52-54		M	Voor 1823
Jansstraat	56		M	Voor 1823
Jansstraat	64		M	
Jansstraat	66	Boven- en benedenwoning van drie bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Via een smal tussenlid is een L-vormig achterhuis bereikbaar van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, met hardstenen lekdorpels; pui met links dubbele toegang en rechts tweelicht.	Orde 2	Voor 1823
Jansstraat	68	Gedeeltelijk onderkelderd woonhuis, in opzet daterend uit tenminste de 17de eeuw, van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met links toegang met pilasteromlijsting.	Orde 2	Voor 1823
Jansstraat	70	Pakhuis, in opzet daterend uit tenminste de 17de eeuw, van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk met opvallende sierankers uit ca. 1900, één vensteras breed; pui uit begin 20ste eeuw gedeeld met Jansstraat 72.	Orde 2	Voor 1823
Jansstraat	72	Pakhuis, in opzet daterend uit tenminste de 17de eeuw, van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode pannen en platdak achter. Lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed; pui uit begin 20ste eeuw gedeeld met Jansstraat 70.	Orde 2	Voor 1823
Jansstraat	74	Reptitiezaal en conciergewoning uit 1914 van vereniging 'Zang & Vriendschap', aan de straat drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat en achter één bouwlaag onder een platdak. Gevel in nieuwe historiserende stijl in schoon metselwerk met natuurstenen lateien boven de openingen, vijf vensterassen breed, waarvan middelste breder met toegang en Vlaamse gevel. Onder het huis een oudere kelder.	Orde 2	Voor 1823
Jansstraat	76	Onderkelderd woonhuis van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed, waarvan vensters op begane grond breder en rechts smalle toegang.	Orde 2	Voor 1823
Jansstraat	80		M	Voor 1823
Justine de Gouwerhof	2-56		Jonger dan 50 jaar	
Keizerstraat	1a		Orde 3	

Keizerstraat	1	Winkel met woning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit rond 1900 met winkelpui, op de verdieping in schoon metselwerk, drie vensterassen breed.	Orde 2	
Keizerstraat	3-9	Vier woonhuizen van twee bouwlagen, in opzet onder een gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk, bij elk huis drie vensterassen breed, op de begane grond winkelpuien uit 1972 (nr.3-5), 1936 (nr. 7) en 1982 (nr. 9, linker deel)	Orde 2	
Keizerstraat	9		Orde 3	
Kinderhuisvest	1		M	
Kinderhuisvest	5		Jonger dan 50 jaar	
Kinderhuisvest	7		Jonger dan 50 jaar	
Kinderhuisvest	9-17		M	
Kinderhuisvest	19		Orde 3	
Kinderhuisvest	21-23	Twee gelijktijdig aan het eind van de 19de eeuw gebouwde woonhuizen van twee bouwlagen onder twee mansardedaken haaks op de straat., gedekt met rode golfpannen. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk, in opzet gespiegeld ingedeeld met twee vensters op de verdieping en op de begane grond de voordeuren naast elkaar met een breed venster ernaast. Dit is bij nr. 21 rond 1920 verbreed tot twee smalle vensters.	Orde 2	
Kinderhuisvest	25	In 1893 gebouwde en in opzet vermoedelijk boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance details als spekbanden en sluitstenen in de segmentbogen boven de gevelopeningen, drie vensterassen breed, waarvan linker op de begane grond breder vanwege in opzet dubbele toegang. Oorspronkelijke dakkapel met wangen en timpaan.	Orde 2	
Kinderhuisvest	25a-27	Twee pakhuizen met bovenwoningen uit ca. 1895 van twee bouwlagen en elk met een mansardedak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Gemeenschappelijke lijstgevel van drie bouwlagen hoog in schoon metselwerk met opvallende muurankers en siermetselwerk met gele baksteen, vier vensterassen breed, met op de begane grond aan de buitenzijde de opgang naar de bovenwoning en in het midden de brede toegang tot de bergruimte. Vermoedelijk gelijktijdig met Kinderhuisvest 27a gebouwd.	Orde 2	
Kinderhuisvest	27a	Pakhuis met bovenwoningen uit ca. 1895 van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel van drie bouwlagen hoog in schoon metselwerk met neorenaissance decoraties als spekbanden en siermetselwerk in de boogvelden, twee vensterassen breed, met op de begane grond rechts de opgang naar de bovenwoning links de brede toegang tot de bergruimte. Vermoedelijk gelijktijdig met Kinderhuisvest 25a-27 gebouwd.	Orde 2	
Kinderhuisvest	29-31-	In 1924 gebouwde garage met twee bovenwoningen	Orde 2	Gevel

	33	(nr. 31-33) en een lijkkistenmakerij (nr. 29) van respectievelijk drie en twee bouwlagen onder een platdak. Gevels in schoon metselwerk, horizontaal geleed met steens rollagen en verticaal met lisenen die boven de gevels met een natuursteen bekroning eindigen. Gevel van nr. 29 is drie vensterassen breed, waarvan middelste breder. De gevel van nr. 31-33 is symmetrisch ingedeeld en telt vier door lisenen gescheiden traveeën, waarvan beide middelste elk met twee vensterassen en betegeling in borstwering van eerste verdieping, In de linker travee van de middelste op de begane grond inrijpoort. De buitenste traveeën bezitten op de verdieping halfronde erker met balkon erop en eronder toegang met aan weerszijden venster. Uiterst links op begane grond toegang tot overbouwde steeg.		met nr 27a voor 1823

Kinderhuisvest	35		Jonger dan 50 jaar	Voor 1823
Kinderhuisvest	37	In 1899 gebouwd pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat en gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel van drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed in schoon metselwerk met siermetselwerk in gele baksteen en elipsboogvormige strekken boven de vensters. Opvallend zware consoles in de gootlijst. Pui in 1943 vervangen.	Orde 2	Voor 1823
Kinderhuisvest	39-41	In het laatste kwart van de 19de eeuw gebouwd dubbel woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed, waarvan smalle middelste door geblokt gepleisterde lisenen is geaccentueerd. Hierin op de begane grond toegang met rondboog tot portiek en erboven in dakvlak oorspronkelijke dakkapel. Rechter as iets breder dan linker vanwege overbouwde steeg aan rechterzijde.	Orde 2	Voor 1823
Kinderhuisvest	43-45	Twee werkplaatsen met bovenwoning uit eind 19de eeuw van twee bouwlagen hoog, elk onder een mansardedak, gedekt met dakleer (nr.43) en gesmoorde golfpannen (nr.45). Gepleisterde lijstgevel met horizontale groeven, elk op de verdieping drie vensterassen breed, op de begane grond links de opgang van de bovenwoning en rechts brede inrijpoort. Dakkapellen vervangen.	Orde 2	Voor 1823
Kinderhuisvest	47		Orde 3	
Kinderhuisvest	49	Woonhuis uit late 19de eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed, waarvan tweede van links met toegang en op verdieping nis met reclameschildering. Aan rechterzijde op begane grond klein venster. Links van huis poortdoorgang uit 1925 naar overdekt binnenplaats.	Orde 2	
Kinderhuisvest	51-53		M	
Kleine Houtstraat	1		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	3	Voormalig pakhuis, vermoedelijk gebouwd in 1893, van twee bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel, op de verdieping in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarbij de middelste as is teruggeplaatst; pui in 1990 aangepast.	Orde 2	
Kleine Houtstraat	5	Voormalig pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Sobere lijstgevel uit 1894 in schoon metselwerk van twee vensterassen breed boven winkelpui uit laatste kwart 20ste eeuw	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	7	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, boven aangepaste winkelpui uit 1997; dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	9		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	11		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	11a		M	Voor 1823

Kleine Houtstraat	13	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een tentdak, gedekt met rode pannen aan de voorzijde en een platdak achter. Sobere geschilderde 19de-eeuwse lijstgevel van drie vensterassen breed, waarvan de openingen per bouwlaag in hoogte afnemen, boven winkelpui uit 1922.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	13a-b	Herbouwd 1923	Orde 3	Voor 1823
Kleine Houtstraat	15	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een afgewolfd zadeldak, haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. geschilderde 18de- of 19de-eeuwse lijstgevel van drie vensterassen breed, waarvan de openingen per bouwlaag in hoogte afnemen, boven winkelpui uit 1908.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	17	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 1898 met neorenaissance elementen en hoekpilassters in schoon metselwerk met oranje verblendsteen, drie vensterassen breed boven winkelpui met centrale portiek.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	19	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode pannen. Gevel in rationalistische stijl in schoon metselwerk met hoekpilasters en verhoogde middendeel als bekroning, drie vensters breed op de verdieping en drielicht ter hoogte van de zolder; winkelpui uit 1971	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	21	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak gedekt met gesmoorde pannen. Rond 1910 gebouwde gevel in rationalistische stijl van drie bouwlagen hoog in schoon metselwerk met gele verblendsteen en overstekende goot als beëindiging, drie vensters breed op de eerste verdieping en kruisvormig vierlicht op de tweede verdieping; winkelpui uit 1971	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	23	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Gevel in sobere expressionistische stijl uit ca. 1920 in schoon metselwerk waarin hoekpilasters zijn gesuggereerd en friezen van staande stenen, één vensteras breed met iets uitgebouwde drielichten waarvan de buitenste ramen overhoeks staan; oorspronkelijke winkelpui met links de toegang.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	25	Winkel met bovenwoning op de hoek van de Helmbrekersteeg van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met gesmoorde pannen. Lijstgevel uit ca. 1890 in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met tussen de verdiepingsvensters en de kroonlijst lage 'mezzanino' vensters en winkelpui uit 2004. Langs de steeg een gepleisterde gevel met blokverdeling.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	27	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven aangepaste winkelpui uit 1921.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	29	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit 1895 in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met geprofileerde cordonbanden onder de verdiepingsvensters: aangepaste winkelpui uit 1921.	Orde 2	Voor 1823

Kleine Houtstraat	31		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	33		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	35	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit 1900 in schoon metselwerk met verblendsteen, neorenaissance elementen en hoekpilasters, twee vensterassen breed, boven in 1965 aangepaste winkelpui	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	37		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	39	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Gevel uit 1909 in rationalistische stijl met overstekende goot in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1932.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	41	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit begin 20ste eeuw in schoon metselwerk in rationalistische stijl met spekbanden en strekken versierd met gele baksteen, twee vensterassen breed met 'mezzanino' vensters in de borstwering van de zolder en winkelpui uit 1930 met links portiek.	Orde 2	
Kleine Houtstraat	41a		M	
Kleine Houtstraat	43	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat aan de voorzijde en een afgeplat zadeldak aan de achterzijde, gedekt met rode golfpannen. Topgevel in schoon metselwerk uit 1933 met drielichtvenster waarin erker op de verdieping, klein venster in de top en oorspronkelijke winkelpui met links de toegang.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	45		Orde 3	Voor 1823
Kleine Houtstraat	47	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1893 in schoon metselwerk met neorenaissance elementen, drie vensterassen breed boven winkelpui met centrale etalage en aan weerszijden een toegang.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	49		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	49a	Winkel met bovenwoning uit 1925 van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat en gedekt met rode pannen. Topgevel in sobere expressionistische stijl in schoon metselwerk, twee vensters op de verdieping en drielicht in top boven oorspronkelijke winkelpui met rechts toegang	Orde 2	
Kleine Houtstraat	51	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat en gedekt met gesmoorde pannen. Lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1924 met excentrische ingangsportiek en tussen de verdiepingsvensters en de kroonlijst zeer lage 'mezzanino' vensters.	Orde 2	
Kleine Houtstraat	53	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat, gedekt met gesmoorde pannen en een platdak erachter. Lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1902 met centrale ingangsportiek en tussen de	Orde 2	Voor 1823

		verdiepingsvensters en de kroonlijst lage ‘mezzanino’ vensters.		
Kleine Houtstraat	55		M	
Kleine Houtstraat	2a-01	Winkel met bovenwoning uit begin 20ste eeuw van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak, gedekt met rode kruispannen. Gevel in schoon metselwerk, met spekbanden en hoekkettingen, twee vensterassen breed, elk voorzien van een houten erker op de verdieping en daarboven een topgevel met halfrond venster waarin toegang tot balkon op erker; oorspronkelijke maar aangepaste winkelpui.	Orde 2	
Kleine Houtstraat	2	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een met rode pannen gedekt zadeldak haaks op de straat aan de voorzijde en platdak achter. Dit achterste bouwdeel maakt thans deel uit van Anegang 46. Eenvoudige in rationalistische stijl uitgevoerde tuitgevel uit begin 20ste eeuw in schoon metselwerk, drie vensters breed boven winkelpui uit 1962.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	4	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode pannen. Tuitgevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen uit ca. 1900 van drie vensterassen breed boven winkelpui uit 2004.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	6		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	8		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	10	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een aangepast afgeplat schilddak. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk van drie bouwlagen hoog en drie vensterassen breed, waarbij de vensters ter hoogte van de zolder een derde van de hoogte van de eerste verdiepingsvensters hebben en de middelste opening een laaddeur betreft; winkelpui uit ca. 1900 met centrale ingangsportiek, waarvan de voordeur met glas in lood in 1932 is vernieuwd.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	12		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	14		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	16	Winkel met bovenwoning uit 1909 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Onder het huis oudere kelder. In rationalistische stijl uitgevoerde baksteen gevel, twee assen breed waarvan linker met top en erker op de verdieping; winkelpui uit tweede helft 2oste eeuw gemeenschappelijk met nr. 12 en 14.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	18	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak aan de voorzijde en platdak achter. In sobere nieuwe historiserende stijl uitgevoerde topgevel uit 1910 in schoon metselwerk met bijbehorende winkelpui en ‘oculus’ van sierkeramiek in top; op verdieping breed venster waar zich in opzet een erker bevond.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	20	Gevel 1977	Orde 3	Voor 1823
Kleine Houtstraat	22		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	24	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder flauw schilddak, haaks op de straat. Voormalige	Orde 2	Voor 1823

		lijstgevel uit 1891 in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken, bij het vervangen van het dak voorzien van een timpaan in plaats van lijst, twee vensterassen breed boven winkelpui uit 2007.		
Kleine Houtstraat	26	Winkel met bovenwoning, in opzet twee en in 1922 verhoogd tot drie bouwlagen onder een platdak. Geschilderde lijstgevel uit 1890 in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken, twee vensterassen breed boven aangepaste winkelpui uit 1980.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	28	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode pannen; links een steeg. Lijstgevel uit 1904 van drie bouwlagen hoog in schoon metselwerk met neorenaissance elementen, twee vensters op de eerste verdieping en een ter hoogte van de zolder; winkelpui uit 1974.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	30-32		M	
Kleine Houtstraat	34		M	
Kleine Houtstraat	36-38		Orde 3	
Kleine Houtstraat	40	Voormalig pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Geschilderde lijstgevel uit 1901 met neorenaissance kenmerken, drie vensterassen breed met Vlaamse gevel boven middelste as; aangepaste winkelpui uit 1906.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	42	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat, gedekt met rode pannen. Opvallend sobere trapgevel uit 1897 in schoon metselwerk met grote sierankers in de top, drie vensterassen breed op de verdieping; winkelpui uit 1935 met rechts toegangsportiek.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	44	Voormalig café met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Geschilderde lijstgevel uit 1897 met neorenaissance kenmerken, twee vensterassen breed; oorspronkelijke, maar aangepaste winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	46		M	
Kleine Houtstraat	48		M	
Kleine Houtstraat	50		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	52	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Gevel in nieuwe historiserende stijl uit 1912, twee vensterassen breed, met korfbogen boven de openingen; oorspronkelijke, maar aangepaste winkelpui	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	54		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	56	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Eenvoudige lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1920	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	58	Winkel met bovenwoning uit 1933 van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Topgevel in schoon metselwerk, drie vensters op de verdieping en twee ter hoogte van de zolder; oorspronkelijke, maar aangepaste winkelpui.	Orde 2	
Kleine Houtstraat	60	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode pannen. Sobere geschilderde 19de-eeuwse lijstgevel, drie vensterassen	Orde 2	Voor 1823

		breed; winkelpui uit 1910 met rechts portiek waarin oorspronkelijk tegeltableau.		
Kleine Houtstraat	62	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk (was gepleisterd), twee vensters breed boven winkelpui uit 1977	Orde 2	Voor 1823
Kleine Houtstraat	64		M	Voor 1823
Kleine Houtstraat	66		M	Voor 1823
Koningstraat	3a		M	Voor 1823
Koningstraat	3c		M	Voor 1823
Koningstraat	5		M	Voor 1823
Koningstraat	7	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk, drie vensters breed met accenten van gele baksteen in de segmentbogen erboven; winkelpui uit 1974.	Orde 2	Voor 1823
Koningstraat	9		M	Voor 1823
Koningstraat	11	Winkel met bovenwoning uit 1932 van drie bouwlagen onder een platdak. In expressionistische stijl uitgevoerde baksteen gevel, drie assen breed, waarbij muurdammen als pilasters, Fransbalkon op de eerste verdieping met in elke as toegang en in de borstwering onder de vensters van de tweede verdieping een rozet; oorspronkelijke, maar aangepaste winkelpui.	Orde 2	
Koningstraat	13-15		Jonger dan 50 jaar	
Koningstraat	17		Jonger dan 50 jaar	
Koningstraat	19-21	Winkel van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk, twaalf vensterassen breed boven aangepaste winkelpui uit 1927.	Orde 2	
Koningstraat	23	Winkel met bovenwoning uit 1929 van drie bouwlagen onder een schilddak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. In traditionele stijl uitgevoerde gevel in schoon metselwerk, vijf vensterassen breed, waarvan linker met kleinere vensters waaronder vaste bloembakken en op de begane grond toegang tot overbouwde steeg; pui rechts daarvan uit 1945.	Orde 2	
Koningstraat	25		M	Voor 1823
Koningstraat	27		M	Voor 1823
Koningstraat	29		Orde 3	
Koningstraat	31	In 1926 als uitbreiding van Peek&Cloppenburg (Grote Houtstraat 38-40) gebouwde expeditieruimte met bovenwoning van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Gevel in sobere expressionistische stijl in schoon metselwerk met aangepaste pui op de begane grond, houten erker op de eerste verdieping waarop balkon op de tweede	Orde 2	Voor 1823

		verdieping en dakkapel in dakschild.		
Koningstraat	33	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Sobere traditionalistische gevel uit 1933 in schoon metselwerk van drie vensters breed, waarbij de vensters op de tweede verdieping lager en smaller zijn, boven pui uit 1906.	Orde 2	Voor 1823
Koningstraat	35		M	Voor 1823
Koningstraat	37		M	Voor 1823
Koningstraat	37a		M	
Koningstraat	39		Jonger dan 50 jaar	
Koningstraat	41		M	
Koningstraat	43	In 1913 voor het mode magazijn Gerzon gebouwd winkelhuis van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Gevel in schoon metselwerk met overstekende goot en gestucte neorenaissance elementen, twee en een halve bouwlagen hoog en zes vensterassen breed, waarvan de bovenste lager als mezzanino vensters en topgevel boven de middelste twee assen; winkelpui vervagen in laatste kwart 20ste eeuw.	Orde 2	
Koningstraat	45		M	Voor 1823
Koningstraat	49	In 1934 gebouwde winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode pannen. In sobere traditionalistische stijl uitgevoerde lijstgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven aangepaste winkelpui.	Orde 2	
Koningstraat	51	Winkel met bovenwoning, architectonisch behorend bij Verwulft 1, vier bouwlagen hoog onder een afgeplat schilddak. Lijstgevel uit late 19de eeuw in schoon metselwerk met segmentbogen boven de gevelopeningen, twee vensterassen breed boven winkelpui uit begin 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Koningstraat	14	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een L-vormige zadeldak, gedekt met rode golfpannen op de hoek van de Jacobijnenstraat. Gepleisterde lijstgevel, drie vensterassen breed boven pui uit 1980. Aan Jacobijnestraat rechts op begane grond en verdieping twee vensters, mogelijk 18de eeuw, links boven doorgezette pui smal venster op verdieping	Orde 2	Voor 1823
Koningstraat	16		M	Voor 1823
Koningstraat	18		M	Voor 1823
Koningstraat	20		M	
Koningstraat	22		M	Voor 1823
Koningstraat	28-32		Jonger dan 50 jaar	
Koningstraat	34		M	Voor 1823
Koningstraat	36	In 1928 ten opzichte van de rooilijn teruggeplaatst gebouwde pakhuizen met bovenwoningen van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de achterzijde. Voorgevel in sobere expressionistische stijl, uitgevoerd in schoon metselwerk, vier assen breed, waarbij middelste twee assen breder in	Orde 2	

		samenhang met toegang tot voormalige pakhuizen. Op de tweede verdieping linker woning nog oorspronkelijke overhoekse raampartijen.		
Koningstraat	38		M	Voor 1823
Koningstraat	40		M	Voor 1823
Koningstraat	42		M	Voor 1823
Koningstraat	44	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1963.	Orde 2	Voor 1823
Koningstraat	46	Winkel met bovenwoning uit tweede helft 19de eeuw, van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Gepleisterde lijstgevel van drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1994.	Orde 2	
Koningstraat	48-50	winkel met bovenwoningen van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met rode golfpannen. Voorgevel schoon metselwerk in eclectische stijl met links lijst en rechts topgevel, op de eerste verdieping twee vensterassen breed en op de tweede vier, boven winkelpui uit 1981. Vormt ensemble met Koningstraat 54.	Orde 2	Voor 1823
Koningstraat	54	In 1899 voor de firma Schlatmann en Grundemann gebouwde winkel met magazijn van drie bouwlagen onder een platdak ter vergroting van de bestaande winkel op nr. 48-50. Voorgevel schoon metselwerk in eclectische stijl, op de verdiepingen drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1969. Vormt ensemble met Koningstraat 48-50.	Orde 2	
Koningstraat	56	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 19de eeuw van twee vensterassen breed boven winkelpui uit begin 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Koningstraat	58		M	Voor 1823

Korte Margarethastraat	1		Jonger dan 50 jaar	
Korte Margarethastraat	5-7		Jonger dan 50 jaar	
Korte Margarethastraat	9	Voormalige stal van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk met strekken boven de openingen, twee vensters op de verdieping en brede toegang op begane grond.	Orde 2	Voor 1823
Korte Margarethastraat	11	Op de kelders van twee huisjes in 1920 gebouwde hoekpand met werkplaats en twee bovenwoningen van twee bouwlagen onder een mansardedak. Gevels in schoon metselwerk, aan de lange Margarethastraat op de begane grond tot venster gemaakte toegang uit 1928 en drie vensters op de verdieping. Aan de Korte Margarethastraat op de begane grond bij de hoeken de opgangen naar de bovenwoning en excentrisch brede tot venster verbouwde toegang werkplaats; op de verdieping links drie grote vensters en rechts twee kleine.	Orde 2	
Korte Margarethastraat	2	Zie Nassaulaan 84	Orde 2	Voor 1823
Korte Margarethastraat	4	Voormalige werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw waarvan het metselwerk is geschilderd, drie vensterassen breed boven brede tot vensterverbouwde doorgang links en toegang bovenwoning met kroonlijst rechts. Rond verdiepingsvensters eenvoudige lijsten, gietijzeren schotelankers.	Orde 2	Voor 1823
Korte Margarethastraat	6	In 1909 gebouwde aardappelbergplaats van een bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met gesmoorde tuile du nord. Topgevel in schoon metselwerk met links brede toegang en rechts venster en venster in top	Orde 2	
Korte Margarethastraat	8	Pakhuis uit 1929 van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Gevel van drie bouwlagen hoog in schoon metselwerk, op de verdiepingen met centrale tot venster vermaakte laaddeur en aan weerszijden daarvan klein venster. Op begane grond links brede toegang en rechts opgang.	Orde 2	Voor 1823
Korte Margarethastraat	16	Vermoedelijk in opzet bedrijfsgebouw, mogelijk met drie bovenwoningen van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige brede lijstgevel in schoon metselwerk, zes vensterassen breed op de verdieping, op de begane grond rechts oorspronkelijke opgang en twee smalle vensters, waartussen in 1954 doorgang is gemaakt. Links venster ter plaatse van twee opgangen voor bovenwoningen en uiterst links toegang tot voormalige overbouwde steeg.	Orde 2	
Korte Margarethastraat	18	Voormalig koetshuis uit 1917 van twee bouwlagen onder een platdak. Gevel sobere rationalistische stijl in schoon metselwerk, drie assen breed, waarbij middelste gevormd door brede toegangen en buitenste door kleine vensters.	Orde 2	
Korte	20		Orde 3	Voor

Margarethastraat				1823
Korte Margarethastraat	22		Orde 3	Voor 1823
Korte Margarethastraat	24		M	Voor 1823
Korte Veerstraat	1	= Lange Veerstraat 51	M	
Korte Veerstraat	3		M	Voor 1823
Korte Veerstraat	5-7	Hoort bij Spaarne 70	M	Voor 1823
Korte Veerstraat	2-40		Jonger dan 50 jaar	
Korte Wijngaardstraat	2a-2f	Hoort bij Ridderstraat 28	M	Voor 1823
Korte Wijngaardstraat	2	Woonhuis, in opzet waarschijnlijk 17de-eeuws, van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde tuitgevel met brede toegang uit 1939 op de begane grond, breed venster op de verdieping en klein venster in top.	Orde 2	Voor 1823
Korte Wijngaardstraat	4		M	Voor 1823
Korte Wijngaardstraat	6	Voormalige koestal van één bouwlaag onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen, behorend bij Nieuwe Kruisstraat 24. Asymmetrische topgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk met spekbanden en aanzet- en sluitstenen in de segmentbogen boven de gevelopeningen. Op de begane grond twee brede toegangen en rechts venster met gietijzeren raam, op de verdieping links laaddeur en rechts venster; rond venster met gietijzeren raam in top.	Orde 2	Voor 1823
Korte Wijngaardstraat	8		M	Voor 1823
Korte Wijngaardstraat	10	Woonhuis van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. Laat 19de-eeuwse lijstgevel in schoon metselwerk met twee vensters op de verdieping, breed tweelicht links op de begane grond en rechts toegang; opvallende gietijzeren rozetankers.	Orde 2	Voor 1823
Korte Wijngaardstraat	12		M	Voor 1823
Korte Wijngaardstraat	14		M	Voor 1823
Korte Zijlstraat	1		Jonger dan 50 jaar	
Korte Zijlstraat	2	Vanwege bouwhistorische verwachting	Orde 2	Voor 1823
Korte Zijlstraat	4		Orde 3	
Korte Zijlstraat	6	Winkels met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Eenvoudige lijstgevel waarvan metselwerk geschilderd, twee vensterassen breed boven winkelpui uit begin 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Korte Zijlstraat	8	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat, gedekt met dakleer. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 1894,	Orde 2	Voor 1823

		drie vensterassen breed, waarvan openingen aan bovenzijde gebogen. Op begane grond oorspronkelijke winkelpuit met links portiek.		
Korte Zijlstraat	10	In 1901 gebouwde werkplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak. Voorgevel in schoon metselwerk in sobere neorenaissance stijl, op de eerste verdieping voorzien van spekbanden van gele baksteen en aan de bovenzijde afgesloten met boogfries, corresponderend met de drie vensterassen. Op de begane grond links brede doorgang over twee assen, en rechts toegang bovenwoning.	Orde 2	
Korte Zijlstraat	14-42		Jonger dan 50 jaar	
Kraaienhorst	1-49		Jonger dan 50 jaar	
Kraaienhorst	51	Zie Nassaulaan 1-81		
Kraaienhorst	4-56		Jonger dan 50 jaar	
Krocht	1-25		M	
Krocht	2	Café met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken als spekbanden en segmentbogen met siermetselwerk in de boogvelden; aan het Krocht op de begane grond twee toegangen, waarvan de rechter overhoeks met daartussen twee vensters, die in opzet brede doorgangen waren. Boven elk op de verdieping een venster. Aan de Zoetestraat een kruisvenster op de begane grond en een tweelicht op de verdieping; gemetselde dakkapel.	Orde 2	Voor 1823
Krocht	4	Zie: Nieuwe Groenmarkt 2	Orde 2	
Krocht	6		M	Voor 1823
Krocht	8a-8		M	Voor 1823
Krocht	10		M	Voor 1823
Krocht	12-12a		M	Voor 1823
Kromme Elleboogsteeg	1-3	Gelijktijdig met de rechter zijgevel van Nieuwe Groenmarkt 35-37 uit laatste kwart 19de eeuw daterend pakhuis van drie bouwlagen onder een mansardedak. Gevel in schoon metselwerk, vijf vensterassen breed met neorenaissance elementen zoals hoekkettingen en korfbogen met sluit- en aanzetstenen boven de openingen op de begane grond en eerste verdieping; in de tweede en vierde as op de begane grond bevinden zich toegangen; smeedijzeren sierankers en overstekende goot op klossen.	Orde 2	
Kromme Elleboogsteeg	5-7		M	Voor 1823
Kromme Elleboogsteeg	13-15		M	Voor 1823
Kromme Elleboogsteeg	17	Woonhuis uit eind 19de eeuw, waarvan de verdieping behoort bij Kromme Elleboogsteeg 19, twee bouwlagen hoog onder een platdak. Lijstgevel, op begane grond geschilderd en op verdieping in schoon metselwerk, daar twee vensters, op de begane grond twee vensters en links de toegang.	Orde 2	Voor 1823

Kromme Elleboogsteeg	19-29		M	Voor 1823
Kromme Elleboogsteeg	2-4		Jonger dan 50 jaar	
Kromme Elleboogsteeg	6	Garage met bergzolder uit 1928	Orde 3	Voor 1823
Kromme Elleboogsteeg	8-10	Op de zuidwesthoek van de steeg gelegen voormalige koffiebranderij en theepakhuis uit ca. 1891, in 1920 aan de noord en westzijde met een verdieping onder een zadeldak opgehoogd, In de binnenhoek één bouwlaag onder een zadeldak (= nr. 10), alle daken gedekt met rode golfpannen. Aan noordzijde lijstgevels in schoon metselwerk, vijf assen breed, waarvan rechter met Vlaamse gevel en brede toegang op begane grond en laaddeuren op verdieping en zolder. Bijzonder zijn de kasten voor rolluiken boven de vensters van de begane grond. Aan de oostzijde rechts lijstgevel van twee bouwlagen en twee vensterassen, waarvan linker toegang; rechts lijstgevel uit 1891 van voormalige koffiebranderij, één bouwlaag hoog en vijf assen, waarvan tweede van links toegang en hoog geplaatste vensters voorzien van tralies.	Orde 2	
Kromme Elleboogsteeg	12-20	In 1936 gebouwd pakhuis van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, als uitbreiding van N.V. Kremer's Koffie en Theehandel op de hoek van de steeg (nr. 8-10). Geschilderde gevel in sobere traditionalistische stijl, zeven assen breed, waarvan de middelste met Vlaamse gevel en laaddeuren op elk niveau.	Orde 2	
Kromme Elleboogsteeg	22		M	Voor 1823
Kromme Elleboogsteeg	26-28		M	Voor 1823
Kruisstraat	1		M	
	3	Winkel met bovenwoning uit 1892 van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Lijstgevel in eclectische stijl in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met in de boogvelden boven de vensters van de eerste verdieping florale reliëfs, winkelpui uit 1966, dire oorspronkelijke dakkapellen, waarvan middelste met wangen en gebogen timpaan.	Orde 2	
Kruisstraat	5	Winkel met ateliers op de verdieping van drie bouwlagen aan de voorzijde en platte daken, in opzet vermoedelijk eind 17de eeuw in serie gebouwd met nr. 7 en 9,. Gevel gebouwd in 1931 in sobere expressionistische stijl, vier vensterassen breed met siermetselwerk in de muurdammen en vensters eerste verdieping met breder en hoger bovenlicht; winkelpui met nr. 3 uit 1966.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	7	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, in opzet vermoedelijk eind 17de eeuw in serie gebouwd met nr. 5 en 9,. Lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk, vier vensterassen breed met lijsten rondom de aan de bovenzijde getoogde gevelopeningen; aangepaste winkelpui uit 1955.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	9	Voormalig woonhuis, in opzet vermoedelijk eind 17de eeuw in serie gebouwd met nr. 5 en 7, van twee bouwlagen onder afgeplat zadeldak evenwijdig aan de	Orde 2	Voor 1823

		straat. Lijstgevel, 19de eeuw in schoon metselwerk, vier vensterassen breed met hoekpilasters.		
Kruisstraat	11		M	
Kruisstraat	13		Orde 3	Voor 1823
Kruisstraat	15		M	
Kruisstraat	17	Op de hoek met de Ridderstraat gebouwd café met bovenwoning van vier bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat. Gevels uit 1896 in neorenaissancestijl met op de afgeschuinde hoek trapgevel, op de eerste en tweede verdieping met houten erker, aan weerszijden daarvan trapgevel met drielichtvenster op de eerste verdieping, twee vensters op de tweede verdieping en rondboogvenster in de geveltop; winkelpui uit 1934. Aangrenzend aan de Ridderstraat geveldeel van drie vensterassen breed, links daarvan jonger geveldeel van twee vensterassen breed, op de begane grond in 1911 gewijzigd bij de bouw van een derde as uiterst links.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	19	Winkel met bovenwoning, bestaande uit een voor- en achterhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak gedekt met rode golfpannen voor en platte daken achter. Geschilderde topgevel uit 1894 in neorenaissance stijl, twee vensterassen breed met lisenen tegen de muurdammen, bekroond met pinakels. Rechts van het huis een steeg.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	21-23		M	Voor 1823
Kruisstraat	25	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Lijstgevel uit 1892 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met lijsten met kuiven rond de gevelopeningen; aangepaste winkelpui uit de bouwtijd.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	27		Orde 3	Voor 1823
Kruisstraat	29		M	Voor 1823
Kruisstraat	31		M	Voor 1823
Kruisstraat	33	Op de hoek met de Nieuwe Kruisstraat gebouwde winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1939. Aan de Nieuwe Kruisstraat drie vensters ongelijk over de gevel verdeeld boven doorlopende winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	35	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak voor en mansardedak achter. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 1889, drie vensterassen breed, waarbij de opening op de tweede verdieping tweederde van de hoogte op de eerste verdieping, met sluitstenen in de segmentbogen; winkelpui uit 1975.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	37		M	Voor 1823
Kruisstraat	39	(betreft enkel pui en winkelinterieur)	M	Voor 1823
Kruisstraat	39-43	Drie in 1882 gebouwde winkels met bovenwoningen van drie bouwlagen hoog onder mansardedaken. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk	Orde 2	

		(bij rechter pand overschilderd) met neorenaissance kenmerken, waarbij het middelste huis als middenrisaliet naar voren komt en met gepleisterde blokken is geaccentueerd; elke gevel twee vensterassen breed, bij het middelste en linker pand boven oorspronkelijke winkelpui, die bij het rechter pand ingrijpend is gemoderniseerd; in het voorschild van het dak Vlaamse gevels.		
Kruisstraat	45		M	Voor 1823
Kruisstraat	47		Jonger dan 50 jaar	
Kruisstraat	49	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Lijstgevel in schoon metselwerk uit laatste kwart 19de eeuw in neorenaissancestijl met op de verdieping uitkragende hoeklisenen en gootlijst gedragen op boogfries, twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1994; in het voorschild van het dak dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	51		M	Voor 1823
Kruisstraat	2	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Nieuwe Gracht, in opzet daterend uit de tweede helft van de 17de eeuw, van twee bouwlagen onder een schilddak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen en een platdak met schild aan de gracht erachter. Gepleisterde lijstgevel van vier vensterassen breed boven een winkelpui uit 1912. Aan de gracht gepleisterde lijstgevel met horizontale groeven, op de hoek etalage, waarboven houten erker uit 1918, vervolgens drie vensters op begane grond en vijf vensters op verdieping.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	4	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. In 1899 in rationalistische stijl gebouwde gevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed met losse wenkbrauwen boven de vensters van de eerste verdieping en doorlopend boven de vensters van de tweede verdieping en siermetselwerk in de boogvelden eronder. Winkelpui uit bouwtijd met links over twee assen etalage en rechts toegang en venster waarboven op verdieping balkon.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	6		M	Voor 1823
Kruisstraat	8	Gepleisterde lijstgevel uit 1888 van drie bouwlagen hoog in neorenaissancestijl met brede middenrisaliet waarin recente winkelpui onder een rijk gedetailleerde erker met balkon erop, toegankelijk via doorgang met weerszijden een venster, alle drie voorzien van een rondboog; dakkapel.	Orde 2	
Kruisstraat	10		Jonger dan 50 jaar	
Kruisstraat	12		M	Voor 1823
Kruisstraat	14		M	Voor 1823
Kruisstraat	16	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een platdak. Gevel in expressionistische stijl in schoon metselwerk met in hoeklisenen siermetselwerk in de	Orde 2	

		vorm van weegschalen en toppinakel, breed (vernieuwd) venster op verdieping boven winkelpui uit 1908		
Kruisstraat	18	Winkel met bovenwoning van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode tuile du nord. Lijstgevel uit 1893 in neorenaissance stijl in schoon metselwerk met spekbanden van groen geglazuurde baksteen, twee vensters onder korfbogen op de tweede verdieping, een houten erker op de eerste verdieping en verbouwde winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	20		M	Voor 1823
Kruisstraat	22	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met leugenaar onder platdak aan de straat. Sobere lijstgevel, mogelijk 18de-eeuws, van drie bouwlagen hoog waarvan metselwerk geschilderd, vier vensterassen breed boven winkelpui uit 1998.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	26		M	Voor 1823
Kruisstraat	28	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat. Lijstgevel, mogelijk 18de-eeuws in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met segmentbogen boven de openingen. Begane grond winkelpui uit 2007	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	30-32		Jonger dan 50 jaar	
Kruisstraat	34	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden en sluitstenen in de strekken, twee vensterassen breed boven gemeenschappelijke winkelpui met Kruisstraat 34a uit 1991. Dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	34a	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met golfpannen. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven gemeenschappelijke winkelpui met Kruisstraat 34 uit 1991. Dakkapel met gebogen bovenzijde.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	38	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met halverwege een schilddak. Lijstgevel uit 1915 in schoon metselwerk, drie assen breed, waarvan de buitenste op verdiepingen blind en voorzien van siermetselwerk in de vorm van staand veld; de middelste as met erker op eerste verdieping en toegang tot balkon op erker op tweede verdieping. Winkelpui uit 1994.	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	40	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak en achterhuis van drie bouwlagen onder een platdak. Eenvoudige lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, met segmentbogen en kordonband boven winkelpui uit 2010	Orde 2	Voor 1823
Kruisstraat	42	Winkel met bovenwoning uit ca. 1890 van drie bouwlagen onder een platdak en waarschijnlijk ouder los achterhuis van twee bouwlagen onder een schilddak. Lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed met spekbanden ter plaatse van de bovenramen en gedecoreerde sluitstenen in de segmentbogen	Orde 2	Achterhuis voor 1823

		boven de vensters, boven aan het eind van de 20ste eeuw aangepaste winkelpui.		

Kruisstraat	44		M	Voor 1823
Lange Margarethastraat	1-3	Twee mogelijk 17de-eeuwse woonhuizen van twee bouwlagen onder een doorlopend zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. De rechter (nr. 3) in1923 is op de begane grond verbouwd tot bergplaats. Gemeenschappelijke 19de-eeuwse lijstgevel in schoon metselwerk, bij elke woning twee vensterassen breed; op de begane grond van nr. 1 links de voordeur en rechts tweelicht venster, bij nr. 3 links brede doorgang uit 1923 en rechts toegang tot bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Lange Margarethastraat	5-25		Jonger dan 50 jaar	
Lange Margarethastraat	Tussen 25 en 31	Pakhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Topgevel in schoon metselwerk, drie assen breed met in de middenas op de verdieping en in de top laaddeuren met aan weerszijden een venster, in de top met gietijzeren rondboogramen. Op begane grond teruggeplaatst twee garagedeuren uit tweede helft 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Lange Margarethastraat	31		Jonger dan 50 jaar	
Lange Margarethastraat	33		Jonger dan 50 jaar	
Lange Margarethastraat	35		Jonger dan 50 jaar	
Lange Margarethastraat	37-77		Jonger dan 50 jaar	
Lange Margarethastraat	79		M	
Lange Margarethastraat	2	Hoort bij Nassaustraat 17-21	Orde 2	Voor 1823
Lange Margarethastraat	4	Werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Eenvoudige rationalistische gevel in schoon metselwerk uit ca. 1920, twee assen breed, waarvan brede linker met topgeveltje en brede toegang op begane grond en erker op verdieping. Rechter as opgang bovenwoning en vensters op verdieping	Orde 2	Voor 1823
Lange Margarethastraat	6	Werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1895 in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken als spekbanden en sluit- en aanzetstenen in de segmentbogen, twee vensterassen breed boven oorspronkelijke houten pui met centraal brede toegang en aan weerszijden smalle doorgangen.	Orde 2	Voor 1823
Lange Margarethastraat	12		M	Voor 1823
Lange Margarethastraat	14-16		Jonger dan 50 jaar	
Lange Margarethastraat	18	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel waarvan het metselwerk is geschilderd, twee vensterassen op de verdieping en drie op de begane grond met in de buitenste de beide toegangen met segmentbogen boven de openingen.	Orde 2	Voor 1823
Lange Margarethastraat	24-28	Drie in 1935 gebouwde panden van de N.V Electrische Luxebroodfabriek H. Franken Jr. van twee	Orde 2	Voor 1823

		bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Voorgevel op de begane grond in schoon metselwerk, op de verdieping iets overstekend en gepleisterd. Indeling op verdieping bij nr 28 drie vensters bij nr. 24 en 26 een laaddeur met aan weerszijden een venster. Tussen deze huizen een venster en erboven Vlaamse gevel met 'melkmeisje'. Indeling begane grond bij nr 28 oorspronkelijk, bij 24 en 26 aangepast aan huidige woonfunctie.		
Lange Margarethastraat	30	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel uit 1902 van drie vensterassen breed, waarvan verdieping in aansluiting op Lange Margarethastraat 24-28 is gepleisterd. Rechts op de begane grond dubbele voordeur.	Orde 2	Voor 1823
Lange Margarethastraat	32	Bergplaats met twee bovenwoningen van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel uit late 19de eeuw van vier vensterassen breed, waarvan verdieping in aansluiting op Lange Margarethastraat 24-30 is gepleisterd. Op de begane grond brede inrijpoort met aan weerszijden opgang bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Lange Margarethastraat	34-36	Twee bergplaatsen met elk een bovenwoning uit laatste kwart 19de eeuw van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed. Op de begane grond bij nr. 36 links opgang en rechts aangepaste brede doorgang. Bij nr. 34 over volle breedte doorgang.	Orde 2	
Lange Margarethastraat	38-40	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak aan de straat en platte daken erachter. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen op de verdieping en vier op de begane grond, waarvan om en om een toegang en venster.	Orde 2	
Lange Margarethastraat	42	Voormalige winkel met bovenwoning uit 1902 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen als spekbanden, hoekblokken en boogvelden in gekleurde baksteen; op de verdieping drie vensters, op de begane grond links venster en rechts brede opening waarin twee toegangen met tussenliggend venster zijn gemaaktde toegang en .	Orde 2	Voor 1823
Lange Margarethastraat	44-46		Orde 3	Voor 1823
Lange Margarethastraat	48		M	Voor 1823
Lange Veerstraat	15	In 1940 herbouwde winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Klokgevel in schoon metselwerk, bekroond met timpaan, drie vensterassen breed boven oorspronkelijke winkelpui, drielicht venster in de top.	Orde 2	
Lange Veerstraat	17	In opzet uit de 17de-eeuw daterende winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen en L-vormige achterhuis van twee bouwlagen onder een platdak. Geschilderde lijstgevel van drie vensterassen breed, met geblokte wenkbrauwen boven de vensters; aangepaste	Orde 2	Voor 1823

		winkelpui uit 1912.		
Lange Veerstraat	19	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak; rechts in het pand een overbouwde steeg. Lijstgevel uit 1900 in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken, drie vensterassen breed boven oorspronkelijke winkelpui met twee doorgangen aan weerszijden van een etalage.	Orde 2	
Lange Veerstraat	Achter 19	broodkantoor	M	Voor 1823
Lange Veerstraat	21	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen en L-vormige achterhuis van twee bouwlagen, beide onder een platdak. Geschilderde lijstgevel uit ca. 1900 met gepleisterde rustica hoekketting, twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1909.	Orde 2	Voor 1823
Lange Veerstraat	23		M	Voor 1823
Lange Veerstraat	25-43	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel met attiek uit begin 20ste eeuw, twee vensters breed boven aangepaste winkelpui uit jaren '20 van 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Lange Veerstraat	45		M	
Lange Veerstraat	47-49	Twee winkels met elk een bovenwoning van drie bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak. Geschilderde lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw met neorenaissance kenmerken zoals gebeeldhouwde sluitstenen boven vensters eerste verdieping en korfbogen boven vensters tweede verdieping; gootlijst onderbroken voor twee Vlaamse gevels met timpaan; winkelpui uit laatste kwart 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Lange Veerstraat	51	= Korte Veerstraat 1	M	
Lange Veerstraat	2	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel uit 19de eeuw (1892?) in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven winkelpui uit ca. 1900 met portiek rechts.	Orde 2	Voor 1823
Lange Veerstraat	4	Winkel met bovenwoning, in opzet waarschijnlijk 17de-eeuws, van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven winkelpui uit ca. 1900 met twee toegangen, aan weerszijden van een etalage.	Orde 2	Voor 1823
Lange Veerstraat	6		M	Voor 1823
Lange Veerstraat	8		M	Voor 1823
Lange Veerstraat	10	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode pannen. Sobere lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven aangepaste winkelpui uit 1934.	Orde 2	Voor 1823
Lange Veerstraat	12	Winkel met bovenwoning, in opzet vermoedelijk 17de-eeuws, van drie bouwlagen onder een L-vormige schilddak uit 1940, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel, vermoedelijk eerste helft 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1940 met twee toegangen in een portiek, aan weerszijden van een etalage.	Orde 2	Voor 1823

Lange Veerstraat	14		M	Voor 1823
Lange Veerstraat	16		M	Voor 1823
Lange Veerstraat	18	Winkel met bovenwoning van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Neorenaissance trapgevel uit 1897 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, boven in 1951 aangepaste oorspronkelijke winkelpui met centrale portiek.	Orde 2	Voor 1823
Lange Veerstraat	20	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak uit 1934. Sobere lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven aangepaste winkelpui uit 1932.	Orde 2	
Lange Veerstraat	22		M	
Lange Veerstraat	24-26		M	Voor 1823
Lange Veerstraat	28	Winkel met bovenwoning, in opzet 17de-eeuws, van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode pannen. lijstgevel uit late 19de eeuw, metselwerk geschilderd, twee vensterassen breed met versierde sluitstenen in de strekken, boven aangepaste winkelpui uit 1927.	Orde 2	Voor 1823
Lange Veerstraat	30	Winkel met bovenwoning, in opzet 17de-eeuws, van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode pannen, waarvan linker schild is vervangen door platdak. lijstgevel uit 1897 in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met versierde sluitstenen in de strekken, boven oorspronkelijke winkelpui met links portiek.	Orde 2	Voor 1823
Lange Veerstraat	32		M	Voor 1823
Lange Veerstraat	34	Winkel met bovenwoning, in opzet vermoedelijk 17de-eeuws, van twee bouwlagen onder een zadeldak met leugenaar aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel uit late 18de of eerste helft 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed, waarvan vensters op tweede verdieping lager, boven recent aangepaste winkelpui uit 1910.		Voor 1823
Lange Veerstraat	36		Jonger dan 50 jaar	
Lange Wijngaardstraat	1-3		Jonger dan 50 jaar	
Lange Wijngaardstraat	5	Woonhuis, in de kern vermoedelijk 17de-eeuws, van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. In de 19de eeuw met blokverdeling gepleisterde lijstgevel van twee vensterassen breed, toegang rechts met pilasteromlijsting.	Orde 2	Voor 1823
Lange Wijngaardstraat	7		M	Voor 1823
Lange Wijngaardstraat	9	Woonhuis uit de 17de eeuw van één bouwlaag onder een in 1921 afgeplat zadeldak. Gepleisterde klokgevel uit 18de eeuw, 3 assen breed, waarvan linker toegang; venster in top.	Orde 2	Voor 1823
Lange Wijngaardstraat	11	In 1923 gebouwde bergplaats van de Coop. Bakkerij 'Vooruitgang' (Lange Wijngaardstraat 16-18) van twee bouwlagen onder een platdak. Gevel in eenvoudige expressionistische stijl met gele en rode baksteen, op de begane grond brede toegang geflankeerd door smalle vensters en op verdieping laaddeur met aan weerszijden klein venster, vlakke	Orde 2	

		lijst met gestileerde hoekpinakels.		
Lange Wijngaardstraat	13		M	Voor 1823
Lange Wijngaardstraat	15	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel met neorenaissance kenmerken uit ca. 1900 in schoon metselwerk met spekbanden, boogvelden en pui in verblendsteen, twee vensters op de verdieping; op de begane grond links brede tot venster vermaakte toegang en rechts voordeur bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Lange Wijngaardstraat	17	Woonhuis van twee bouwlagen onder een platdak uit 1956. Met blokverdeling gepleisterde lijstgevel van 3 assen breed, waarvan linker toegang; een venster midden op de verdieping.	Orde 2	
Lange Wijngaardstraat	19-21	Pakhuis met bovenwoningen en een boven- en benedenwoning uit 1891 van twee bouwlagen, elk onder een mansardedak. Lijstgevel met neorenaissance elementen in schoon metselwerk waaronder versierde boogvelden onder segmentbogen van verblendsteen, vier vensters op de verdieping; op de begane grond links brede toegang bergplaats, dubbele opgang bovenwoningen, een venster en de toegang tot de benedenwoning.	Orde 2	
Lange Wijngaardstraat	23-31	Ensemble van vier benedenwoningen, een pakhuis en vijf bovenwoningen uit 1892 van twee bouwlagen onder een doorlopend zadeldak met links een schild, grotendeels gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met hanenkammen boven de gevelopeningen op de begane grond van rechts naar links om en om viermaal een dubbele voordeur en een venster, vervolgens een voordeur voor de bovenwoning boven het pakhuis en de brede toegang tot het pakhuis geheel links. Op de verdieping zelfde ritme met een smal venster boven de voordeuren en boven toegang pakhuis ook smal venster. In het dakvlak vijf dakkapellen waarvan nog vier met timpaan.	Orde 2	
Lange Wijngaardstraat	33	Woonhuis uit eind 19de eeuw van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met hanenkamstrekken boven de gevelopeningen, twee vensters op de verdieping en twee op de begane grond met de voordeur excentrisch ertussen.	Orde 2	
Lange Wijngaardstraat	2-6	Drie woningen uit de tweede helft van de 19de eeuw van één bouwlaag onder een gemeenschappelijk zadeldak, evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, bij elke woning verdeeld in een voordeur en een venster met 9-ruits raam.	Orde 2	
Lange Wijngaardstraat	8-10	Voormalig koetshuis of garage uit het teerste kwart van de 20ste eeuw, van één bouwlaag onder twee zadeldaken, evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk in sobere nieuwe historiserende stijl, waarvan het linker deel met twee brede en hoge toegangen is teruggeplaatst, waardoor het dak als luifel fungeert, en in het rechter deel (op de rooilijn) een drielicht kruisvenster.	Orde 2	
Lange Wijngaardstraat	14		M	
Lange	16	Voormalige bakkerij van de Coop. Bakkerij	Orde 2	

Wijngaardstraat		'Vooruitgang' met kantoren en woning op de verdiepingen uit ca. 1900 van drie bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed, waarbij de vensters op de tweede verdieping lager dan op de eerste; oorspronkelijke pui met twee toegangen en rechts tweelicht; boven middelste as Vlaamse gevel.		
Lange Wijngaardstraat	18		Orde 3	
Lange Wijngaardstraat	20	Tot garage verbouwd woonhuis met vermoedelijk 17de-eeuwse kern van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de straat. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk uit begin van de 20ste eeuw van twee vensterassen breed met muizentand lijst; pui in tweede kwart 20ste eeuw aangepast.	Orde 2	Voor 1823
Lange Wijngaardstraat	22		Orde 3	
Lange Wijngaardstraat	26	In 1888 gebouwde werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode pannen. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed boven in 1931 aangepaste pui.	Orde 2	
Lange Wijngaardstraat	28-28a	In 1900 gebouwde winkel met bovenwoning (nr.28) en een boven- en benedenwoning (nr. 28a) van twee bouwlagen, elk onder een mansardedak. Lijstgevels, in opzet in schoon metselwerk en bij nr. 28 geschilderd, met spekbanden en sluitstenen van verblendsteen in de segmentbogen, drie vensterassen breed op de verdieping en op de begane grond van nr. 28a, waarbij bredere rechter as met twee voordeuren; bij nr28 vier assen, waarvan linker toegang en rechts breed venster met aan weerszijden smal venster. Boven de middelste as van elk huis een dakkapel met timpaan	Orde 2	
Lange Wijngaardstraat	30-32	In 1900 gebouwde winkel (nr. 32) en werkplaats met pakhuis (nr. 32) van twee bouwlagen, elk onder een gemeenschappelijk mansardedak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed; bij nr. 30 boven oorspronkelijke winkelpui met centrale toegang in portiek, bij nr. 32 bredere middelste as vanwege voormalige laaddeuren en ten opzichte van elkaar verschoven assen. In het dakschild bij elk dakkapel, bij nr. 32 doorgezet tot op zoldervloer vanwege laaddeur.	Orde 2	
Lange Wijngaardstraat	36	Zie Smedestraat 15	M	Voor 1823
Lepelstraat	1		M	Voor 1823
	3		M	Voor 1823
	5		M	Voor 1823
Lepelstraat	2-4		M	Voor 1823
Magdalenahof	2		M	Voor 1823
Magdalenastraat	5-13		Jonger dan 50 jaar	
	15-33		Jonger dan 50	

			jaar	
Magdalenastraat	2		Orde 3	
Magdalenastraat	8		Orde 3	Voor 1823
Magdalenastraat	10	Bergplaats uit 1914 van één bouwlaag onder een mansardedak. Voorgevel in schoon metselwerk met rechte beëindiging en overstekende goot, oorspronkelijke deuren in brede doorgang op begane grond en deur op zolderniveau, die hoger doorsteekt dan bovenzijde gevel.	Orde 2	
Magdalenastraat	12	In 1914 gebouwde bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat. Voorgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met op begane grond rechts brede inrijpoort. Dakkapel in dakschild	Orde 2	
Magdalenastraat	14-16	Twee huizen met een boven- en een benedenwoning uit 1894, ontworpen door J.A.G. van der Steur voor het Luthers hofje, van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden van gele steen en versierde strekken, op de verdieping van elk huis twee vensterassen breed, en op de begane grond drie, waarbij voordeuren in buitenste assen. Dakkapel. Vormen ensemble met de huizen Witte Herenstraat 10-12 (gemeentelijk monument)	Orde 2	
Magdalenastraat	18	Pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Topgevel uit begin 20ste eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan middelste op begane grond in opzet brede inrijpoort. Ramen op verdieping met roedenverdeling.	Orde 2	Voor 1823
Magdalenastraat	20	Pakhuis met in 1927 gemaakte bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Topgevel uit begin 20ste eeuw in schoon metselwerk met segmentbogen, asymmetrisch verdeeld in twee vensterassen, op begane grond rechts toegang bovenwoning en rechts brede inrijpoort.	Orde 2	
Magdalenastraat	22	Pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode tuile du nord. Eenvoudige lijstgevel uit ca. 1895 in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met links op de begane grond een inrijpoort die recent is verbreed.	Orde 2	Voor 1823
Magdalenastraat	24	Bergplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Lijstgevel uit 1902 van twee bouwlagen hoog in schoon metselwerk met accolade strekken boven de twee verdiepingsvenstes. Inrijpoort links op de begane grond in 1976 gewijzigd.	Orde 2	Voor 1823
Morinnesteeg	1	.	M	
Morinnesteeg	3		M	Voor 1823
Morinnesteeg	5-7		Jonger dan 50 jaar	
Morinnesteeg	13-17		Jonger dan 50 jaar	
Morinnesteeg	21		Orde 3	
Morinnesteeg	23		Orde 3	
Morinnesteeg	25-27		Orde 3	Voor 1823
Morinnesteeg	2		M	Voor 1823

Morinnesteeg	4	Woning van één bouwlaag onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde pannen evenwijdig aan de straat. Gepleisterde lijstgevel, verdeeld in een toegang met links een smal en rechts een breed venster; dakkapel.	Orde 2	Voor 1823
Morinnesteeg	6	Winkel met bovenwoning van één bouwlaag onder een zadeldak gedekt met rode golfpannen en wolfseind aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 19de eeuw, twee vensters breed op de verdieping en winkelpui met centrale toegang geflankeerd door een venster.	Orde 2	Voor 1823
Morinnesteeg	8-12		Jonger dan 50 jaar	
Morinnesteeg	16	Winkel met bovenwoning van één bouwlaag onder een zadeldak gedekt met rode golfpannen en wolfseind aan de straat. Gepleisterde lijstgevel uit 19de eeuw, twee vensters breed op de verdieping en twee toegangen met een venster ertussen op de begane grond.	Orde 2	
Morinnesteeg	18	Tot woning verbouwde bergplaats van één bouwlaag onder een mansardedak. Topgevel uit 1893 in schoon metselwerk met toegang links en venster rechts en venster in top.	Orde 2	Voor 1823
Morinnesteeg				
Nassaulaan	1		M	
Nassaulaan	3-5	Winkel met bovenwoning (rn.3) en boven- en benedenwoning (nr.5) van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk met links winkelpui en twee vensters erboven, rechts daarvan opgang bovenwoning, twee vensters, de toegang tot de benedenwoning en een derde venster. Boven deze drie vensters op de verdieping ook een venster. De kap is aan de rechterzijde ingekort.	Orde 2	
Nassaulaan	5a	Boven- en benedenwoning uit late 19de eeuw op de hoek met de Vogelkoopsteeg, in 1928 verbouwd tot winkel met woning, van twee bouwlagen onder een mansardedak. Gepleisterde lijstgevel van drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1928 met overhoeks de toegang.	Orde 2	
Nassaulaan	9-11		Jonger dan 50 jaar	
Nassaulaan	13	In opzet boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak uit 1924, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel uit eind 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven pui uit 1957, die naderhand nog is verbouwd.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	15-21		Jonger dan 50 jaar	
Nassaulaan	25	In 1888 gebouwd werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel waarvan het metselwerk is geschilderd, drie vensterassen breed met vensters tot aan verdiepingsvloer boven pui uit 1956. Dakkapel met timpaan.	Orde 2	
Nassaulaan	27	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak, in 1917 op de begane grond verbouwd	Orde 2	Voor 1823

		tot werkplaats. Lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in schoon metselwerk, waarvan het gevelvlak op de verdieping boven een smalle lijst iets terug staat en wordt geflankeerd door hoekpilasters, drie vensterassen breed, op de begane grond aan weerszijden van een in 1960 gemaakte brede doorgang de beide toegangen tot de (voormalige) woningen.		
Nassaulaan	29	Werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in schoon metselwerk met neonrenaissancistische elementen, drie vensterassen breed, waarbij de verdiepingsvenster in rondboognissen zijn geplaatst met figuratieve sluitstenen. Pui in 1926 voorzien van een brede doorgang naast de opgang van de bovenwoning rechts. Dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	Nassaulaan 31	Garage met bovenwoning uit 1933 van drie bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode pannen. Topgevel in schoon metselwerk, op de begane grond met brede inrijpoort en opgang bovenwoning, eerste verdieping erker, tweede verdieping drielicht venster, en klein venster in top.	Orde 2	
Nassaulaan	33		M	Voor 1823
Nassaulaan	37	Christelijke U.L.O., gebouwd in 1939 naar ontwerp van Openbare Werken Gemeente Haarlem		
Nassaulaan	39-91		Jonger dan 50 jaar	
Nassaulaan	2		M	Voor 1823
Nassaulaan	4	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met leien. Lijstgevel uit 1896 in schoon metselwerk in neorenaissancestijl waarvan twee vensterassen brede rechter helft risaleert. Op de begane grond hierin oorspronkelijke winkelpui met driehoekige portiek. In dakvlak gemetselde dakkapel met klauwstukken en timpaan. Linker helft op begane grond doorgang en venster en op verdieping tweelicht, eenvoudige dakkapel in dakvlak.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	8		M	Voor 1823
Nassaulaan	10	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1897 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven oorspronkelijke winkelpui met in midden brede etalage en aan weerszijden daarvan toegangen.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	12	Onderkelder woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 19de eeuw van twee vensterassen breed. Begane grond in 1988 gereconstrueerd naar situatie voor 1911.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	14		M	Voor 1823
Nassaulaan	16		M	Voor 1823
Nassaulaan	18	Werkplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen.Lijstgevel van twee vensterassen breed uit	Orde 2	Voor 1823

		1888 in schoon metselwerk met brede lijsten tussen de bouwlagen, spekbanden gelijk met de bovenzijde van de vensters en segmentbogen met aanzet en sluitstenen boven de gevelopeningen. Op de begane grond links opgang bovenwoning, rechts brede inrijpoort.		
Nassaulaan	20	Voormalig woonhuis op de hoek met de Slagerspoort van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen, in 1913 verbouwd tot winkel met bovenwoning. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk uit eind 19de eeuw van twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1913 met links toegang en rechts brede etalage	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	24		Orde 3	
Nassaulaan	26		Orde 3	Voor 1823
Nassaulaan	28		Orde 3	Voor 1823
Nassaulaan	30-32		Orde 3	
Nassaulaan	34	Voormalige werkplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met kruispannen. Lijstgevel in schoon metselwerk uit ca. 1900 met gepleisterde spekbanden, drie vensterassen breed met in de rechter as op de begane grond de toegang.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	40		Orde 3	
Nassaulaan	42-44	Twee woonhuizen van twee bouwlagen onder een doorlopend zadeldak evenwijdig aan de straat met nr. 46, gedekt met rode en gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 1895 in schoon metselwerk met neorenaissance elementen als spekbanden, hoekstenen en aan- en sluitstenen in de segmentbogen boven de gevelopeningen; elk huis twee vensterassen breed, waarvan linker op begane grond breder en rechter met voordeur.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	46	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak aan de straat, doorlopend over nr. 42 en 44, gedekt met gesmoorde golfpannen en drie bouwlagen onder een platdak aan de achterzijde. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 19de eeuw, twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1930.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	48	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Gepleisterde lijstgevel, twee vensters op de verdieping met gebogen bovenzijde en winkelpui uit ca. 1900 met centrale etalage, links de toegang tot de winkel en rechts opgang bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	50	Voormalig waarschijnlijk in opzet uit de 17de eeuw daterend woonhuis van twee bouwlagen onder een T-vormig zadeldak, aan de straat met de nok evenwijdig, en gedekt met gesmoorde golfpannen. Gepleisterde lijstgevel van drie vensterassen breed boven garagepui uit 1965. Dakkapel met timpaan en wangen.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	52	Woonhuis van twee bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt leien. Neorenaissance lijstgevel uit 1896 van drie assen breed in schoon metselwerk met spekbanden en korfbogen met sluit- en aanzetstenen; in de smalle middelste as de toegang en twee dakkapellen met voluut vormige wangen.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	54	Winkel met bovenwoning uit 1902 op de hoek met de	Orde 2	

		Ursulastraat van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de Ursulastraat. Gevels gepleisterd met geaccentueerde segmentbogen boven de openingen op de verdiepingen, twee vensterassen aan de Nassaulaan en drie aan de Ursulastraat, met op de hoek overhoeks gemetselde erker op ijzeren schoren en balkon erboven. Winkelpui uit 1938		
Nassaulaan	56	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige gepleisterde lijstgevel uit 19de eeuw van twee vensterassen breed, rechts op de begane grond de toegang.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	58	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk van twee vensterassen breed, rechts op de begane grond de toegang.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	60-62		Jonger dan 50 jaar	
Nassaulaan	64	Twee boven en twee benedenwoningen uit 1890 van drie bouwlagen onder een platdak met schilden voor en langs de zijden. Lijstgevel in schoon metselwerk, rijk gedecoreerd met spek- en kordonbanden, vier vensterassen breed, waarbij in elke buitenste assen twee voordeuren.	Orde 2	
Nassaulaan	68		Jonger dan 50 jaar	
Nassaulaan	70	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel uit eind 19de eeuw van twee vensterassen breed met opvallend stucwerk onder en boven de vensters; pui eind 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	72-74	Bedrijfsgebouw uit eerste kwart van 20ste eeuw van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen en platdak erachter. Lijstgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed.	Orde 2	
Nassaulaan	76	Vermoedelijk van oorsprong dubbel woonhuis uit late 19de eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed op de verdieping, vijf op de begane grond, gootlijst met gesneden klossen.	Orde 2	
Nassaulaan	78-80	Twee boven- en twee benedenwoningen uit 1902 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, zes vensterassen breed, waarbij in de bredere buitenste assen twee voordeuren.	Orde 2	
Nassaulaan	82	Pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1891, op de verdieping in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met segmentbogen boven de openingen; begane grond gepleisterd muurwerk links brede inrijpoort en rechts opgang bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	84	Op de hoek met de Korte Margarethastraat vermoedelijk in de 17de eeuw gebouwd geheel onderkeldert woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat. Gevels gepleisterd aan de Nassaulaan twee vensterassen breed en drie aan de Margarethastraat.	Orde 2	Voor 1823
Nassaulaan	86		M	Voor

				1823
Nassauplein	1-81		M	
Nassauplein	2-62		M	
Nassaustraat	1-3	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een smal mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen en een platdak erachter. Eclectische lijstgevel uit 1895 van vijf vensterassen breed in schoon metselwerk met gestuukte hoekpilasters en vensteromlijstingen boven winkelpui. Drie gemetselde dakkapellen met zowel driehoekige als gebogen timpanen voor dakschild.	Orde 2	Voor 1823
Nassaustraat	5	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel uit eind 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven winkelpui met portiek uit 1948. dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Nassaustraat	7	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit ca. 1900 van drie vensterassen breed in schoon metselwerk met brede lijst onder verdiepingsvensters, spekbanden en siermetselwerk in fries gootlijst. Pui met toegang tot winkel en aan weerszijden daarvan venster; links opgang bovenwoning.		Voor 1823
Nassaustraat	9	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Lijstgevel uit vermoedelijk 1895, op de verdieping drie vensterassen breed in schoon metselwerk met spekbanden en sluitsteen in segmentbogen boven vensters; op begane grond oorspronkelijke winkelpui met links brede toegang winkel en rechts opgang bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Nassaustraat	11	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 19de eeuw van twee bouwlagen hoog en twee vensterassen breed in schoon metselwerk boven winkelpui met portiek uit 1961. Dakkapel met timpaan en wangen.	Orde 2	Voor 1823
Nassaustraat	13	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit ca. 1900 van drie vensterassen breed in schoon metselwerk met per bouwlaag in hoogte afnemende vensters, op de eerste verdieping met segmentboog en op tweede met strek. Middelste opening op de eerste verdieping gaf toegang tot balkon. Aangepaste winkelpui met portiek uit begin van de 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Nassaustraat	15		M	Voor 1823
Nassaustraat	17-21	Zeven in omvang verschillende woningen van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen uit 1892. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden en sluistenen in de strekken. Afwisselend huizen van twee of drie vensterassen breed, waarbij boven de toegang het venster op de verdieping als nis is vormgegeven. De toegang tot de woning op de hoek met de Lange Margarethastraat is verplaatst. In het dakvlak vier op regelmatige afstand	Orde 2	

		geplaatste dakkapellen met wangen en timpaan.		
Nassaustraat	23		Orde 3	
Nassaustraat	25		Orde 3	Voor 1823
Nassaustraat	2	Winkel met achterliggende werkplaats en bovenwoning op een T-vormige plattegrond van twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk met spekbanden van gele verblendsteen, twee vensterassen breed boven een in opzet uit 1935 daterende gemeenschappelijke winkelpui met Kruisstraat 14.	Orde 2	Voor 1823
Nassaustraat	4	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Gepleisterde lijstgevel uit 1895 van twee vensterassen breed boven oorspronkelijke winkelpui met geblokte muurdammen. Oorspronkelijke dakkapel.	Orde 2	Voor 1823
Nassaustraat	6		Orde 3	Voor 1823
Nassaustraat	8	In traditionalistische stijl gebouwde boven- en benedenwoning uit 1940 van drie bouwlagen onder een met rode golfpannen gedekt zadeldak evenwijdig aan de straat tussen schoorstenen. Voorgevel geschilderd metselwerk, verdeeld in twee assen, waarvan linker met dubbele toegangen en twee kleine vensters erboven en rechts op begane grond en verdieping drielicht met ontlastingsbogen erboven. Tweede verdieping linker as enkel hoog geplaatst badkamervenster en rechter as drie vierkante vensters.	Orde 2	
Nassaustraat	12		M	
Nassaustraat	14a-14	Woonhuis (nr,14) en winkel met bovenwoning (14a) uit 1897 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk afgeplat schilddak. Metselwerk van voorgevel geschilderd en met voor lekdorpels groengeglazuurde stenen, op de verdieping zes vensterassen breed, op de begane grond middelste assen beide voordeuren en links daarvan twee vensters, alle vier de openingen onder korfbogen rechts brede oorspronkelijke winkeletalage met rechts toegang. Goot gedragen door gedraaide schoren, boven tweede en vijfde as onderbroken met dakkapel.	Orde 2	
Nassaustraat	16		Jonger dan 50 jaar	
Nassaustraat	18-20	Twee woonhuizen uit 1891 van drie bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijsgevel, deels geschilderd, deels in schoon metselwerk in neorenaissance stijl van vijf vensterassen breed, met kordon- en spekbanden en sluit- en aanzetstenen in segmentbogen. Tweede en derde as van links als risaliet met hoekketting en op begane grond toegangen tot woningen, bekroond met timpaan. In tweede as van rechts op verdieping houten erker. Boven risaliet brede gemetselde dakkapel.	Orde 2	
Nassaustraat	22	Voorheen garage met bovenwoning van twee bouwlagen onder mansardedak gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven aangepaste garagepui uit 1928.	Orde 2	Voor 1823
Nassaustraat	24	Winkel met bovenwoning uit laatste kwart 19de eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak.	Orde 2	

		Lijstgevel in sobere neorenaissancestijl, drie vensterassen breed waarvan linker als risaliet boven winkelpui uit 1931 met aan weerzijden portiek.		
Nieuwe Gracht	1a	Bedrijfspand uit tweede helft 17de eeuw op L-vormige plattegrond, twee bouwlagen hoog onder een zadeldak met leugenaar aan de straat. Lijstgevel uit 18de eeuw van drie bouwlagen hoog waarvan het metselwerk is geschilderd, drie vensterassen breed op de verdiepingen, waarbij de openingen klein en vierkant zijn. Op de begane grond rechts brede toegang.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Gracht	1		M	Voor 1823
Nieuwe Gracht	3		M	Voor 1823
Nieuwe Gracht	5-5a		M	
Nieuwe Gracht	7		M	Voor 1823
Nieuwe Gracht	9		M	Voor 1823
Nieuwe Gracht	11		M	Voor 1823
Nieuwe Gracht	13		M	Voor 1823
Nieuwe Gracht	15	In 1888 gebouwd woonhuis van drie bouwlagen onder een mansardedak. Eclecticistische lijstgevel in schoon metselwerk met brede lijsten ter hoogte van de borstweringen en sluitstenen in de strekken, drie vensterassen breed, waarvan de rechter met toegang in portiek iets terug staat.	Orde 2	
Nieuwe Gracht	17		M	Voor 1823
Nieuwe Gracht	19		M	Voor 1823
Nieuwe Gracht	21	19de-eeuws woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde tuile du nord. Eenvoudige gepleisterde lijstgevel, drie vensterassen breed met links omlijste toegang.	Orde 2	
Nieuwe Gracht	23	Vermoedelijk in opzet twee in 1889 samengevoegde woonhuizen van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekte met gesmoorde tuille du nord en eenlaags tuinkamer onder platdak tegen de achterzijde. Gepleisterde lijstgevel met blokverdeling en vensteromlijsting op de begane grond, daar vier assen breed met in de tweede van rechts toegang in portiek; zes vensters op de verdieping; twee dakkapellen met wangen in het dakvlak.	Orde 2	
Nieuwe Gracht	25-27		Jonger dan 50 jaar	
Nieuwe Gracht	31	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Tegen achterzijde tweelaags keukenuitbouw onder platdak. Lijstgevel uit 1891 in schoon metselwerk met speklagen en gedecoreerde sluitstenen in de strekken, drie vensterassen breed, toegang in portiek in linker as, dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Gracht	33	Woonhuis van drie bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfppannen. Lijstgevel uit 1893 in schoon metselwerk met speklagen en gedecoreerde sluitstenen in de strekken,	Orde 2	Voor 1823

		drie vensterassen breed, toegang in portiek in rechter as, dakkapel met timpaan.		
Nieuwe Gracht	35		M	
Nieuwe Gracht	37		M	
Nieuwe Gracht	39		M	
Nieuwe Gracht	41		M	
Nieuwe Gracht	43		M	
Nieuwe Gracht	45		M	
Nieuwe Gracht	49	Woonhuis uit 1891 van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de voor- en achterzijde. Lijstgevel in schoon metselwerk met hardstenen plint en neorenaissance kenmerken als hoekblokken en siermetselwerk in de boogvelden boven de vensters, op de verdiepingen vier vensterassen breed, op de begane grond twee brede vensters met tweelicht aan weerszijden van entree met renaissance pilasteromlijsting bekroond met timpaan; midden in dakschild oorspronkelijke dakkapel.	Orde 2	
Nieuwe Gracht	51		M	
Nieuwe Gracht	53		M	
Nieuwe Gracht	55		M	
Nieuwe Gracht	57		M	
Nieuwe Groenmarkt	1a	Zie Krocht 6	M	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	1		M	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	3	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel met horizontale groeven ter hoogte van de vensterdorpels, op de verdieping twee vensters en eveneens op de begane grond, met rechts daarvan de toegang met pilasteromlijsting.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	5-29		Jonger dan 50 jaar	
Nieuwe Groenmarkt	31	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat. Topgevel in schoon metselwerk uit ca. 1930 met drielicht op de verdieping en venster met hijsbalk in top; winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	35-37	Bedrijfsruimte met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Gevel uit eerste kwart 20ste eeuw in schoon metselwerk in sobere rationalistische stijl, vier vensterassen breed, waarvan de brede buitenste op de verdieping met erker en boven de smalle middelste een topgevel. Op de begane grond links brede toegang en in het midden twee brede vensters, rechts de opgang van de bovenwoning. Naast de topgevel overstekende goten en dakkapel.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	39-41	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Gepleisterde lijstgevel uit ca. 1900 van drie vensterassen breed, waarbij de vensters op de eerste verdieping in getoogde nissen zijn geplaatst; winkelpui met links van etalage toegang en rechts opgang bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	43	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel, twee vensterassen breed met rechts op de begane grond de toegang.	Orde 2	Voor 1823

Nieuwe Groenmarkt	45-47	Rond 1900 gebouwd bedrijf met bovenwoning van vijf bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Gevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen als spekbanden en segmentbogen met sluit- en aanzetstenen, twee vensterassen breed, waarvan de brede linker bekroond met topgevel. In deze as op tweede en derde verdieping drielichtvensters, pui visueel doorgetrokken over eerste verdieping met links brede inrijpoort en rechts opgang bovenwoning.	Orde 2	
Nieuwe Groenmarkt	49		M	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	Rechts naast 49, (kad. 6552)	Woonhuis van twee bouwlagen onder een doorlopend zadeldak met Nieuwe Groenmarkt 49, gedekt met rode golpannnen. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk uit tweede helft 19de eeuw, twee vensterassen breed met mezzaninovensters onder de kroonlijst en de toegang links.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	51		Jonger dan 50 jaar	
Nieuwe Groenmarkt	53	Zie Zijlstraat 65	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	2	Winkel met bovenwoning uit 1898 op de hoek met het Krocht van vier bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straat, in 1932 vergroot met toen herbouwde Krocht 4. Gepleisterde gevels, aan de Groenmarkt twee vensterassen, waarvan linker breder met drielicht; afgeschuinde hoek met trapgevel en houten erker op eerste verdieping, gedragen door gebeeldhouwde consoles, waaronder toegang winkel en balkon erop; aan het Krocht acht vensterassen, waarvan twee rechter op verdieping samengevoegd tot erker, op begane grond winkelpui met etalages.	Orde 2	
Nieuwe Groenmarkt	4	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met flauwe segmentbogen boven de openingen en mezzanino-vensters onder de gootlijst, op de begane grond links toegang met omlijsting en rechts breed venster.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	6	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedek met rode golfpannen. Lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met op de begane grond links breed tweelicht en rechts toegang met pilasteromlijsting; dakkapel met wangen.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	8	Woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak met rechts een schild. Eenvoudige lijstgevel uit eind 19de eeuw in schoon metselwerk met segmentbogen, drie vensterassen breed, ter hoogte van derde verdieping in 1932 aangepast.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	10		Jonger dan 50 jaar	
Nieuwe Groenmarkt	12	In 1905 in rationalistische stijl gebouwde pastorie van de St. Antonius parochie, van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak en ertussen drie bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat. Voorgevel in schoon metselwerk met kordonband onder vensters en brede spekband waarin lateien zijn opgenomen, zeven vensterassen breed, waarbij buitenste twee assen aan	Orde 2	

		weerszijden van middenrisaliet twee bouwlagen hoog, middenrisaliet drie bouwlagen met topgevel, centraal hierin toegang. Linker geveldeel op begane grond enkel venster met tweelicht, plint met kelderlichten. Dakkapel aan weerszijden van risaliet.		
Nieuwe Groenmarkt	14		M	
Nieuwe Groenmarkt	18		M	
Nieuwe Groenmarkt	20		Jonger dan 50 jaar	
Nieuwe Groenmarkt	22		M	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	24	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. 18de-eeuwse lijstgevel in schoon metselwerk, vijf vensterassen breed. Begane grond in 1965 vernieuwd met links toegang met pilasteromlijsting.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Groenmarkt	24a-b	Twee woonhuizen uit het laatste kwart van de 19de eeuw van drie bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak; rechts van het pand een steeg. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk met in rodere steen uitgevoerde segmentbogen op de verdieping, begane grond gepleisterd met horizontale groeven, zes vensterassen breed, met in de linker en vierde as van links de toegangen; dakkapellen met pilasters en timpaan boven tweede en vijfde as.	Orde 2	
Nieuwe Groenmarkt	26	Winkel met bovenwoning uit 1888 op de hoek met de Zijlstraat, twee bouwlagen hoog onder een mansardedak. Onder het huis middeleeuwse kelder. Achter het huis een aanbouw van één bouwlaag onder platdak uit ca. 1900. Lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in eclectische stijl met op de hoek overhoekse risaliet met driehoekig timpaan waarboven verhoogd dak, Aan de Groenmarkt op verdieping twee vensters met gebogen timpaan, aan de Zijlstraat nis met timpaan en twee vensters met enkel gedecoreerde strekken. Winkelpui met toegang in risaliet, twee vensters aan Zijlstraat als op verdieping.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Kruisstraat	1	In opzet bij Kruisstraat 31 (RM) behorend 17de-eeuws tussenlid en achterhuis van respectievelijk twee en één bouwlaag onder een zadeldakdak gedekt met rode golfpannen. Voor het tussenlid bevindt zich een overbouwde binnenplaats op de keuken stond. Gevels in schoon metselwerk met bij tussenlid aan de straat twee deuren en een venster, op verdieping breed venster met doorgang naar dakteras; bij achterhuis twee vensters.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Kruisstraat	3	Woonhuis op L-vormige plattegrond uit late 18de of begin 19de eeuw van één bouwlaag onder een afgeplat zadeldakdak uit 1927 evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, vier assen breed met in de tweede as van links de toegang met pilasteromlijsting. Ensemble met nr. 5.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Kruisstraat	5	Woonhuis op L-vormige plattegrond uit late 18de of begin 19de eeuw van één bouwlaag onder een mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met	Orde 2	Voor 1823

		groen geglazuurde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, vier assen breed met in de tweede as van rechts de toegang met pilasteromlijsting. Ensemble met nr. 3.		
Nieuwe Kruisstraat	7-9	Pakhuis, benedenwoning en twee bovenwoningen uit 1907, drie bouwlagen hoog onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. In nieuwe historiserende stijl gebouwde gevel in schoon metselwerk, op de verdieping zes vensterassen breed, waarvan linker twee tussen (hoek)pilasters en bekroond met topgevel; hieronder brede toegang tot voormalige pakhuis, daarnaast dubbele toegang bovenwoningen, twee vensters en de voordeur van de benedenwoning.	Orde 2	
Nieuwe Kruisstraat	11	Voormalig woonhuis, in 1907 verbouwd tot smederij en vervolgens in 1919 tot winkel met bovenwoning, twee bouwlagen hoog onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Met blokverdeling gepleisterde lijstgevel uit 1892 van drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1919.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Kruisstraat	13-17	Werkplaats met bovenwoning (nr. 13) en twee boven- en benedenwoningen (nr. 15-17) van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak. Sobere gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk met doorlopende kordonband onder de verdiepingsvensters, bij nr. 13 twee vensters op de verdieping en pui ui 1985; bij nr. 15 en 17 elk drie vensters op de verdieping en op de begane grond breed tweelicht met aan weerszijden een toegang.	Orde 2	
Nieuwe Kruisstraat	19-21		M	
Nieuwe Kruisstraat	23		Orde 3	Voor 1823
Nieuwe Kruisstraat	25	Tot werkplaats verbouwd 17de-eeuws woonhuis van één bouwlaag onder een zadeldak, haaks op de straat en gedekt met rode golfpannen. Met blokverdeling gepleisterde klokgevel met op de begane grond een brede doorgang geflankeerd door een smal venster en een tweelicht ter plaatse van de zolder.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Kruisstraat	2-4		Orde 3	
Nieuwe Kruisstraat	6	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel uit late 19de eeuw, twee vensters excentrisch op de verdieping, op de begane grond rechts brede doorgang met pilaster omlijsting, een overeenkomstige smalle links daarvan en geheel links een venster.	Orde 2	
Nieuwe Kruisstraat	8	Op de hoek met de Pieterstraat gebouwd pakhuis met bovenwoning uit 1895 van twee bouwlagen onder een mansardedak. Eclectische lijstgevel in schoon metselwerk met gepleisterde hoekpilasters, spekbanden e.d. vier vensters op de verdieping, op de begane grond centraal brede entree met links twee kleine vensters en rechts een klein venster en de opgang naar de bovenwoning. In de topgevel aan de Pieterstraat op elk niveau een venster.	Orde 2	
Nieuwe Kruisstraat	10	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode	Orde 2	Voor 1823

		golfpannen. Lijstgevel uit 1897 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, pui uit 1915 met links de toegang.		
Nieuwe Kruisstraat	12	Voormalige wasserij met bovenwoning van twee bouwlagen onder een in 1922 gemaakt mansardedak, gedekt met rode kruispannen. Met blokverdeling gepleisterde gevel met overstekende goot, drie vensterassen op de verdieping en vier assen op de begane grond, waarvan de beide linker toegangen.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Kruisstraat	14	In opzet 17de-eeuws woonhuis, in 1922 verbouwd tot vergaderzaal met bovenwoning, twee bouwlagen hoog onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde topgevel met hoeklisenen, van oorsprong vermoedelijk 17de-eeuws, met twee vensters op de verdieping; pui in 1922 voorzien van portiek met aan weerszijden rondboog venster.	Orde 2	Voor 1823
Nieuwe Kruisstraat	16-22	Vier boven en vier benedenwoningen uit het eerste decennium van de 20ste eeuw, twee bouwlagen hoog onder een gemeenschappelijk schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk waarin kordonband onder de verdiepingsvensters en sluitstenen in de strekken van gele verblendsteen, 10 vensterassen breed, waarvan de derde en achtste breder voor een tweelicht op de verdieping en twee voordeuren op de begane, in de eerste vijfde zesde en tiende as op de begane grond eveneens een toegang.	Orde 2	
Nieuwe Kruisstraat	24	Boven- en benedenwoning op de hoek met de Korte Wijngaardsteeg van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 1894 in schoon metselwerk met neorenaissance elementen, twee paar van twee vensters op de verdieping en drie vensters en drie toegangen op de begane grond. In de topgevel aan de Korte Wijngaardstraat zijn spekbanden gesuggereerd met rood gekleurde voegen; op begane grond en verdieping groot en klein venster en klein venster in top.	Orde 2	Voor 1823
Nobelstraat	2a	Overbouwde binnenplaats	Jonger dan 50 jaar	Voor 1823
Nobelstraat	2b-c	Bergplaats uit 1891 van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen, die behoorde bij Zijlstraat 68. Geschouderde topgevel in schoon metselwerk, waarbij met gele steen strekken zijn geaccentueerd en een rollaag is gemaakt. Centraal brede toegang en laaddeur erboven in top en smeedijzeren haak. Naast toegang rechts tweede doorgang en links venster in oorspronkelijke nis.	Orde 2	
Nobelstraat	2	Ten opzichte van de rooilijn teruggeplaatst pak of koetshuis van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel, op de verdieping in schoon metselwerk, vier assen breed, waarbij zowel op de begane grond als verdieping in de buitenste assen een deur. Middelste twee assen op de begane grond betreffen een brede inrijpoort.	Orde 2	
Nobelstraat	4-6	Werkplaats uit 1919	Orde 3	
Nobelstraat	8	Voormalige garage met twee bovenwoningen uit 1934	Orde 2	

		van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde pannen. Voorgevel geschilderd metselwerk, op de verdieping bij de hoeken en boven centrale vensterpartij teruggeplaatst, waardoor vensterpartij als brede erker toont. Dakkapel. Pui in 1990 vernieuwd.		
Nobelstraat	10	Winkel of werkplaats met woning van twee bouwlagen onder platdak. Lijstgevel uit late 19de eeuw waarvan metselwerk geschilderd en cordonband onder verdiepingsvensters, op verdieping twee vensterassen breed, op begane grond twee vensters met toegang ertussen.	Orde 2	Voor 1823
Nobelstraat	12	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Voorgevel, waarschijnlijk uit 1924, geschilderd metselwerk met rollagen als spekbanden en borstwering op tandlijst, twee vensterassen breed, met op de begane grond brede etalage onder segmentboog.	Orde 2	Voor 1823
Nobelstraat	14	Zie Jacobijnestraat 9	Orde 2	
Nobelstraat	17-19	Zie Zijlstraat 70	M	
Nobelstraat	25		Jonger dan 50 jaar	
Nobelstraat	27-29	Ensemble van twee boven- en twee benedenwoningen van twee bouwlagen hoog onder een mansardedak gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met cordonband onder verdiepingsvensters, bij nr. 27 geaccentueerd met gepleisterde hoekpilasters op de verdieping. Op de begane grond aan weerszijden van een breed tweelichtvenster een toegang. Op de verdieping van nr. 27 twee en nr. 29 drie vensters. Links van nr. 27 bevindt zich een hergebruikte natuursteen poortdoorgang uit vermoedelijk de 16de eeuw, opgenomen in een in 1979 gemetselde muur. De poort bevond zich op deze plaats tot 1926 in een poorthuisje (zie bouwdossier Jacobijnestraat 17)	Orde 2	Voor 1823
Noorder Schoolsteeg	2		Orde 3	
Noorder Schoolsteeg	20	Op de hoek van de Noorder en de Zuider Schoolsteeg gebouwd Transformatorhuis uit ca. 1930 van één bouwlaag onder een platdak. Gevels in schoon metselwerk, aan de voorzijde rechts brede risaliet, bekroond met drie eveneens iets uitgemetselde vierkante schoorstenen waaronder evenzoveel paren ijzeren deuren.	Orde 2	
Noorder Schoolsteeg	5	School uit ca. 1930 van één bouwlaag onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. Gevels in schoon metselwerk, aan de Wijngaardentuin verdeeld in drie assen met centraal brede doorgang en aan weerszijden drielicht kruisvenster; aan steegzijde twee vensters met boven 6-ruits roedenverdeling.	Orde 2	
Noorder Schoolsteeg	17		Orde 3	Voor 1823
Oude Groenmarkt	2		M	Voor 1823
Oude Groenmarkt	4		M	Voor 1823
Oude Groenmarkt	6	Winkel met bovenwoning, daterend uit de 17de eeuw of ouder, van drie bouwlagen onder een platdak uit 1924 met schild aan de achterzijde. Eenvoudige	Orde 2	Voor 1823

		gepleisterde lijstgevel van drie vensterassen breed, boven winkelpui uit 1984; boven middelste raam op de eerste verdieping gevelsteen met kat en jaartal 1591, oudste van Haarlem.		
Oude Groenmarkt	8	Onderkelderde winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een platdak en smaller achterhuis van twee bouwlagen onder een zadel- en platdak. Eind 19de eeuw met blokverdeling gepleisterde lijstgevel, twee vensterassen breed, met hoekpilasters en verdiepte velden rond de vensters boven bijbehorende winkelpui met pilasters en in linker travee dubbele voordeur.	Orde 2	Voor 1823
Oude Groenmarkt	10	Voormalig pakhuis met twee bovenwoningen van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, vermoedelijk uit 1895, aan de achterzijde in 1941 opgehoogd met een derde en vierde bouwlaag onder een platdak met schilden langs de lange zijden. Lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen, vier vensterassen breed, waarvan de middelste op de begane grond in opzet een brede doorgang vormden; oorspronkelijke dakkapel met timpaan.	Orde 2	
Oude Groenmarkt	12	Winkel met bovenwoning, in opzet 17de-eeuws of ouder, van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige 19de-eeuwse lijstgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed, waarbij de vensters op de tweede verdieping iets smaller en lager dan op de eerste, boven winkelpui uit 1895 met rechts portiek.	Orde 2	Voor 1823
Oude Groenmarkt	14		M	Voor 1823
Oude Groenmarkt	16		M	
Oude Groenmarkt	18	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat en gedekt met rode golfpannen, aan de achterzijde opgehoogd met een derde verdieping onder een platdak. Neorenaissance halsgevel met klauwstukken, uit 1884 in schoon metselwerk, op de verdieping twee vensterassen breed, geleed door pilasters en pilasters aan weerszijden van de 'hals', boven aangepaste winkelpui uit 1951.	Orde 2	Voor 1823
Oude Groenmarkt	20	Voormalige werkplaats met bovenwoning, vermoedelijk uit 1898, van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed, met neorenaissance kenmerken, boven winkelpui uit 1976.	Orde 2	Voor 1823
Oude Groenmarkt	22		M	Voor 1823
Oude Groenmarkt	22a		M	Voor 1823
Oude Groenmarkt	24		M	Voor 1823
Oude Groenmarkt	26	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde tuile du nord. Lijstgevel uit late 19de eeuw, metselwerk geschilderd, drie vensterassen breed, met gebeeldhouwde sluit en aanzetstenen in de strekken boven de vensters; modernistische winkelpui uit 1963, gedeeld met nr. 28, oorspronkelijke dakkapel met	Orde 2	Voor 1823

		timpaan.		
Oude Groenmarkt	28	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Lange Veerstraat, vermoedelijk in opzet 17de-eeuws, van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen. In de late 19de eeuw gepleisterde lijstgevel van drie vensterassen breed en drie bouwlagen hoog, waarvan de buitenste vensters op de tweede verdieping blind zijn, boven modernistische winkelpui uit 1963, gedeeld met nr. 26. Zijgevel gepleisterd en met horizontale groeven; Winkelpui uit 1963, twee vensters op de verdieping en dakkapellen uit 1948.	Orde 2	Voor 1823
Oude Zijlvest	1-27		M	
	29-35		M	
Paarlaarsteeg	1		Jonger dan 50 jaar	
Paarlaarsteeg	3-5	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 1889, één venster breed boven gemeenschappelijke winkelpui met nr. 5 uit 1931.	Orde 2	Voor 1823
Paarlaarsteeg	5	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 1897 met neorenaissance kenmerken, twee vensters breed boven gemeenschappelijke winkelpui met nr. 5 uit 1931.	Orde 2	Voor 1823
Paarlaarsteeg	7	Winkel met bovenwoning uit 1894 van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode en gesmoorde golfpannen. Lijstgevel met neorenaissance kenmerken, drie vensters breed boven winkelpui uit 1934.	Orde 2	
Paarlaarsteeg	9-11		M	Voor 1823
Paarlaarsteeg	2		Jonger dan 50 jaar	
Paarlaarsteeg	4-6		Jonger dan 50 jaar	Voor 1823
Paarlaarsteeg	8	In 1940 gebouwde winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1979.	Orde 2	
Paarlaarsteeg	10		M	Voor 1823
‘t Pand	2		M	Voor 1823
‘t Pand	3			
Peuzelaarsteeg	1a		Orde 3	
Peuzelaarsteeg	1b	Hoort bij Grote Houtstraat 49		
Peuzelaarsteeg	1c	Hoort bij Grote Houtstraat 47		
Peuzelaarsteeg	3	**Hoort bij Grote Houtstraat 43**	M	Voor 1823
Peuzelaarsteeg	2-4		Jonger dan 50 jaar	
Peuzelaarsteeg	12-18	Hoort bij Frankenstraat 34	M	
Pieterstraat	1-7	Vier boven en vier benedenwoningen uit 1902, van	Orde 2	

		drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Doorlopende lijstgevel in schoon metselwerk met gepleisterde spekbanden en segmentbogen boven de gevelopeningen met siermetselwerk in de boogvelden. Nr. 1 is georiënteerd op de Nieuwe Kruisstraat en telt daar drie vensterassen met in de linker de opgang naar de bovenwoning. Aan de Pieterstraat aan de rechter zijde op de verdieping een paar vensters en op de begane grond de toegang tot de benedenwoning en een venster. Elk van de huizen 3, 5 en 7 telt op de verdieping twee paar vensters. Op de begane grond vijf openingen, waarvan links de opgang van de bovenwoning en de tweede van rechts de toegang tot de benedenwoning; midden boven elk huis een oorspronkelijk dakkapel.		
Pieterstraat	9-19a		Jonger dan 50 jaar	
	21	Voormalig pakhuis uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gevel in schoon metselwerk waarin eenvoudig siermetselwerk, twee vensterassen breed met boven linker as topgevel met hijsbalk, op de verdieping links laaddeur en rechts venster, beiden met halfronde bovenzijde, pui uit 2002	Orde 2	
Pieterstraat	2-30		Jonger dan 50 jaar	
Prinsenhof	1	Transformatorhuisje uit ca. 1930 van één bouwlaag onder een schildak, gedekt met leien in maasdekking. Gevels in schoon metselwerk, voorzijde (op het oosten) verdeeld in drie assen met stalen deuren en nissen daarboven voor ventilatie. Bovenlangs gevel tandlijst.	Orde 2	
Prinsenhof	3		M	
Prinsenhof	9 01/03	18de-eeuwse tuinmuur die doorloopt in 't Pand met drie brede doorgangen met gebogen bovenzijde en een venster.	Orde 2	
Prins Hendrikstraat	1		M	
Raaks	1a-1		M	
Raaks	3	Voormalige woonhuis uit late 19de eeuw op de hoek met de Bakkumstraat van twee bouwlagen onder een mansardedak. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed. Pui in 1969 vervangen.	Orde 2	
Raaks	5		Jonger dan 50 jaar	
Raaks	7	Zie Gedempte Oude Gracht 2	Orde 2	
Raaks	20-30		Jonger dan 50 jaar	
Raaks	36		Jonger dan 50 jaar	
Ridderstraat	1		Orde 3	
Ridderstraat	3	Winkel met bovenwoning uit late 19de eeuw van drie bouwlagen onder een platdak uit 2002 met schilden aan de voor- en achterzijde. Geschilderde lijstgevel van twee vensterassen breed boven winkelpui met portiek uit 1905.	Orde 2	
Ridderstraat	3A	In 1934 gebouwde garage met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat,	Orde 2	

		gedekt met rode pannen. Gevel in schoon metselwerk, twee assen breed, waarbij brede rechter met garage toegang en erker op de verdieping.		
Ridderstraat	5	Kantoor met bovenwoning uit late 19de eeuw van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde pannen. Geschilderde lijstgevel van twee vensterassen breed op de verdieping boven in 1910 gewijzigde pui waarin venster met aan weerszijden toegang.	Orde 2	
Ridderstraat	7	Bedrijf met bovenwoning uit 1910 van drie bouwlagen onder een platdak. Gepleisterde gevel met links brede en rechts smalle as, waarbij met verblendsteen spekbanden en kettingen langs de hoeken van de gevel en rondom de openingen zijn gemaakt.	Orde 2	
Ridderstraat	9		Orde 3	
Ridderstraat	11	Werkplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder twee parallelle zadeldaken evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen. Lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarbij het venster in het midden op de begane grond breder is vanwege voormalige toegang en de vensters op de tweede verdieping laag zijn.	Orde 2	
Ridderstraat	15		M	Voor 1823
Ridderstraat	17	Twee pakhuizen met bovenwoningen uit 1931 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde pannen. Gevel in schoon metselwerk met twee brede toegangen tot de bergplaatsen en beide opgangen naar de bovenwoningen ertussen; vier vensters op de verdieping en vier dakkapellen in het dakschild.	Orde 2	
Ridderstraat	19-21		M	Voor 1823
Ridderstraat	23	Koetshuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 1902 met smalle hoekpilasters en sobere neorenaissance elementen, drie vensterassen op de verdieping; pui met brede inrijpoort links en toegang bovenwoning rechts onder lijst met onder fries met tekst ‘Stalhouderij W. Heins’.		Voor 1823
Ridderstraat	25	?	Orde 3	
Ridderstraat	27		Orde 3	
Ridderstraat	29		M	
Ridderstraat	33		M	Voor 1823
Ridderstraat	35		M	Voor 1823
Ridderstraat	4	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen, in de kern 17de-eeuws. Gevel met overstekende goot in sobere rationalistische stijl uit 1905 in schoon metselwerk, drie vensterassen op de verdieping; in 1988 aangepaste winkelpui uit 1945.	Orde 2	Voor 1823
Ridderstraat	6		Jonger dan 50 jaar	Voor 1823
Ridderstraat	10	Voormalige werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel in schoon metselwerk uit ca. 1900 met sobere neorenaissance details, drie vensterassen op de	Orde 2	

		verdieping; pui uit ca. 2000.		
Ridderstraat	12	Voormalige werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel in schoon metselwerk uit ca. 1900 met sobere neorenaissance details, drie vensterassen op de verdieping boven oorspronkelijke pui.	Orde 2	
Ridderstraat	14	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak. Eclectische lijstgevel uit 1891 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met omlijsting rond de gevelopeningen, op de begane grond met kroonlijst boven en op de verdieping onder de vensters; de toegang links in een portiek.	Orde 2	Voor 1823
Ridderstraat	16		M	Voor 1823
Ridderstraat	18	Pakhuis met bovenwoning uit einde 19de eeuw. Lijstgevel in schoonmetselwerk, twee vensterassen op de verdieping, pui met brede toegang rechts en opgang bovenwoning links	Orde 2	
Ridderstraat	18a	Boven en benedenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat. Symmetrische lijstgevel in schoon metselwerk uit eind 19de eeuw, vier vensterassen breed, waarbij de middelste twee vensters breder zijn en in buitenste assen op de begane grond de toegangen.	Orde 2	
Ridderstraat	20		M	Voor 1823
Ridderstraat	22		M	Voor 1823
Ridderstraat	24		M	Voor 1823
Ridderstraat	26	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel uit 1895 in schoon metselwerk, twee kruisvensters op de verdieping en op de begane grond excentrisch twee vensters met links ervan een toegang (mogelijk overbouwde steeg) en rechts twee toegangen.	Orde 2	Voor 1823
Ridderstraat	28		M	Voor 1823
Ridderstraat	32		Jonger dan 50 jaar	
Schagchelstraat	1	Hoort bij Anegang 34	Orde 2	
Schagchelstraat	1a-e		Jonger dan 50 jaar	
Schagchelstraat	5	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Gevel in eenvoudige rationalistische stijl uit 1909 met overstekende goot, op de verdieping in schoon metselwerk, drie vensterassen breed waarvan middelste erker, boven gepleisterde oorspronkelijke winkelpui	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	7	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak aan de straat, twee bouwlagen onder een zadeldak daarachter en vervolgens een platdak en een dwars afgeplat schilddak. Geschilderde lijstgevel met neorenaissance kenmerken en door lijsten geaccentueerde derde bouwlaag, drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1978.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	9	Winkel/garage met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de	Orde 2	Voor 1823

		straat. Sobere laat 19de-eeuwse lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven pui uit 1957.		
Schagchelstraat	11		M	Voor 1823
Schagchelstraat	13		M	Voor 1823
Schagchelstraat	15	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed op de verdieping, op de begane grond brede toegang links en opgang bovenwoning rechts	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	17-17a	Ensemble van een winkel en een werkplaats met elke een bovenwoning van twee bouwlagen onder schilddak gedekt met gesmoorde golfpannen (nr. 17) en drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen (nr. 17a). Lijstgevel in rationalistische stijl, bij nr.17 drie vensterassen breed in schoon metselwerk van gele verblendsteen boven oorspronkelijke winkelpui en bij nr. 17a twee vensterassen breed in rode verblendsteen boven in 1978 aangepaste pui.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	19	Winkel met bovenwoning uit 1899 van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen; rechts overbouwde steeg. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk drie vensterassen breed boven gemeenschappelijke winkelpui met Schagchelstraat 19b-c en 21 uit 1928.	Orde 2	
Schagchelstraat	19b-c	Winkel met bovenwoning uit 1889 van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Gelijktijdig met nr. 21 gebouwde lijstgevel in schoon metselwerk met door driepas bekroond drielicht venster op de verdieping; winkelpui gemeenschappelijke met Schagchelstraat 19 en 21 uit 1928; dakkapel in chaletstijl.	Orde 2	
Schagchelstraat	21	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Gelijktijdig met nr. 19b-c gebouwde lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven gemeenschappelijke winkelpui met Schagchelstraat 19 en 21 uit 1928; gemetselde dakkapel.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	23	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak gedekt met rode golfpannen; rechts een steeg. Lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen op de verdieping en drie op de begane grond waarvan rechter toegang; dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	25	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak gedekt met rode golfpannen; links een overbouwde steeg. Lijstgevel uit laatste kwart 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen op de verdieping en drie op de begane grond waarvan linker toegang; dakkapel met tweelicht.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	27		Orde 3	Voor 1823
Schagchelstraat	29-31		M	
Schagchelstraat	33	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat en gedekt met rode pannen. In 1940 herbouwde klokgevel in schoon	Orde 2	Voor 1823

		metselwerk, twee vensters breed op de verdieping boven winkelpui uit 1940.		
Schagchelstraat	35		M	
Schagchelstraat	37	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat en gedekt met rode golfpannen. Tot lijstgevel verbouwde en geschilderde 17de-eeuwse (trap)gevel van drie bouwlagen hoog, twee vensters breed op de eerste verdieping en één venster ter hoogte van de zolder; winkelpui uit 1909.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	39		M	Voor 1823
Schagchelstraat	41	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. In schoon metselwerk uitgevoerde neorenaissance trapgevel uit 1897, twee vensterassen breed, voorzien van hoeklisenen die overgaan in driepas in de top en klauwstukken op de treden; winkelpui uit 1978.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	43-45		M	Voor 1823
Schagchelstraat	47	In 1912 gebouwd pakhuis van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie assen breed, waarvan buitenste op de verdieping kleine rondboogvensters en de middelste met laaddeur, bedrijfspui uit eerste helft 20ste eeuw, goot onderbroken voor dakkapel met hijsbalk.	Orde 2	
Schagchelstraat	2	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat gedekt met rode golfpannen (voor) en gesmoorde (achter). Na samenvoeging met Schagchelstraat 2rood tot lijstgevel verbouwde gevel in schoon metselwerk uit de 17de eeuw, twee vensters breed boven gemeenschappelijke winkelpui met Schagchelstraat 2 rood uit 1908.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	2r	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Na samenvoeging met Schagchelstraat 2 tot lijstgevel verbouwde 17de-eeuwse (trap)gevel in schoon metselwerk met spekband, twee vensters breed boven gemeenschappelijke winkelpui met Schagchelstraat 2 uit 1908, waarnaast links opgang tot bovenwoning.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	4	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak uit 1907, gedekt met rode pannen. Eenvoudige geschilderde 19de-eeuwse lijstgevel van twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1899; dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	6	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak. Eenvoudige geschilderde 19de-eeuwse lijstgevel van drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed boven aangepaste winkelpui uit 1930.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	8	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde pannen. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed met in rechter as op de begane grond de toegang.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	10	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Lijstgevel uit 1903 in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken zoals siermetselwerk in de boogvelden en	Orde 2	Voor 1823

		spekbanden, twee vensterassen breed boven winkelpui uit ca. 1900.		
Schagchelstraat	12	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Lijstgevel uit begin 20ste eeuw in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken zoals siermetselwerk in de boogvelden en spekbanden, twee vensterassen breed boven winkelpui uit tweede helft 20st eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	14	Twee tot winkel verbouwde werkplaatsen met bovenwoningen uit 1938 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Baksteen gevel in traditionalistische stijl, met hanenkamstrekken boven de openingen, symmetrisch ingedeeld met vier vensterassen breed op de verdieping en op de begane grond in het midden twee brede winkelpuien en aan de buitenzijde de opgangen naar de bovenwoningen.	Orde 2	
Schagchelstraat	16		M	
Schagchelstraat	16a		M	
Schagchelstraat	18		M	Voor 1823
Schagchelstraat	20	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Eenvoudige lijstgevel uit begin 19de eeuw in schoon metselwerk, drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed boven art-deco winkelpui uit 1934.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	22	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit 18de of 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen op de tweede verdieping breed; op de eerste verdieping erker uit 1931; aangepaste winkelpui uit 1980.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	24	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Opvallend hoog ogende lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw (1890?) in schoon metselwerk van drie bouwlagen hoog, met twee vensters op de eerste verdieping, en één ter hoogte van de zolder, boven winkelpui uit eind 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	26		M	Voor 1823
Schagchelstraat	28	Vanwege de bouwmassa en bouwhistorische waarde. Groot 17de-eeuws woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Topgevel in traditionalistische stijl uit 1932 in schoon metselwerk.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	30-32	Twee tot winkels verbouwde bergplaatsen met bovenwoning uit eind 19de eeuw, twee bouwlagen hoog, elk onder een mansardedak gedekt met rode golfpannen. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk, vier assen breed, waarvan de middelste twee op de begane grond de toegangen tot de bovenwoning en de buitenste breder zijn vanwege de toegang tot de voormalige bergplaats.	Orde 2	
Schagchelstraat	34	Tot winkel met bovenwoning verbouwd pakhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak. Geschilderde topgevel uit late 19de of begin 20ste eeuw, twee vensters breed op de verdieping en een hijsluik in de top; winkelpui	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	36	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen.	Orde 2	Voor 1823

		Lijstgevel uit 1905, in rationalistische stijl, opgetrokken met gele verblendsteen, drie vensterassen breed, waarvan middelste op begane grond brede etalage en aan weerszijden daarvan toegangen.		
Schagchelstraat	38	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel uit 1894 in neorenaissance stijl, twee vensterassen breed boven oorspronkelijke winkelpui met rechts portiek; in dakschild Vlaamse gevel met gebogen timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	40	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel uit 1893 met neorenaissance kenmerken, drie vensterassen breed boven oorspronkelijke winkelpui met aan weerszijden van etalage toegang.	Orde 2	Voor 1823
Schagchelstraat	42		M	Voor 1823
Schagchelstraat	46		M	
Schagchelstraat	48		M	
Schapenplein	4	Woonhuis van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode pannen. Sobere gepleisterde lijstgevel, op de verdieping drie vensterassen breed, op de begane grond twee ongelijke toegangen. Tegen de gevel staat de poort die toegang geeft tot het plein naast de Janskerk.	Orde 2	
Slagerspoort	1-7	Vijf arbeiderswoningen uit 1898 van één bouwlaag onder een doorlopend gemeenschappelijk mansardedak, gedekt overwegend gesmoorde golfpannen. Doorlopende lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken, bij elke woning verdeeld in een voordeur en twee vensters ernaast, alle openingen onder een segmentboog; de indeling wordt telkens spiegelbeeldig herhaald.	Orde 2	
Slagerspoort	9	Arbeiderswoningen uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een mansardedak, aansluitend op nr. 7 en gedekt met gesmoorde golfpannen. Geschilderde lijstgevel met neorenaissance kenmerken, links de voordeur en rechts breed tweelicht venster, beide openingen onder een segmentboog.	Orde 2	
Slagerspoort	2a		Orde 3	
Slagerspoort	2	Vermoedelijk voormalige bedrijfsruimte uit de 19de eeuw van één bouwlaag onder een afgeplat schilddak, gedekt met rode golfpannen, zich uitstrekkend t/m Nassaulaan 12. Aan de steeg gepleisterde lijstgevel, waarvan linker deel met toegang naar achteren knikt en rechter deel venster herbergt.	Orde 2	
Slagerspoort	4		Orde 3	
Smedestraat	7	Winkel met bovenwoning, in opzet waarschijnlijk 17de-eeuws, twee bouwlagen hoog en in 1928 verhoogd met een derde bouwlaag onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Gepleisterde lijstgevel, twee vensters breed op de verdiepingen; winkelpui uit 2007	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	9		M	Voor 1823
Smedestraat	11		M	Voor 1823
Smedestraat	13	Winkel met bovenwoning, in de kern vermoedelijk 17de-eeuws, van drie bouwlagen onder een platdak uit 1998 met schijn dakschild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk,	Orde 2	Voor 1823

		twee vensterassen breed met segmentbogen erboven; winkelpui uit 1903.		
Smedestraat	15		M	Voor 1823
Smedestraat	17	Winkel met bovenwoning uit eind 19de eeuw op de hoek met de Lange Wijngaardsteeg, drie bouwlagen hoog onder een afgeplat schilddak, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, twee venstersassen breed met gedecoreerde sluitstenen in de strekken: winkelpui uit 1985. Zijgevel gepleisterd.	Orde 2	
Smedestraat	19	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met brede lijsten rond de gevelopeningen; winkelpui uit 1929.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	21	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met leien. Lijstgevel met neorenaissance kenmerken uit 1899 in schoon metselwerk met verblendsteen, twee door pilasters gevormde assen breed, waarvan smalle rechter met toegang en brede linker etalage op begane grond en twee vensters op de verdieping. Midden boven deze as Vlaamse gevel, boven rechter as dakkapel in chaletstijl.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	23		M	Voor 1823
Smedestraat	25	Smalle winkel met bovenwoning op de hoek met de Morinnesteeg, van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen aan de voorzijde en achter de linker helft van een gemeenschappelijk zadeldak met Smedestraat 27, vermoedelijk uit de 17de eeuw of eerder, gedekt met rode golfpannen. Gevel uit 1952, op de begane grond in schoon metselwerk met toegang tot winkel geflankeerd door winkelkastjes, op de verdieping uitkragen en geschilderd, venster met 9-ruits raam.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	27	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen aan de voorzijde en achter de rechterhelft van een gemeenschappelijk zadeldak met Smedestraat 25, vermoedelijk uit de 17de eeuw of eerder, gedekt met rode golfpannen. Klokgevel uit 17de eeuw in schoon metselwerk, twee vensters op de verdieping en één in de top; winkelpui uit laatste kwart 20ste eeuw	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	29	Winkel met bovenwoning, in opzet waarschijnlijk 17de-eeuws van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen aan de voorzijde en drie bouwlagen onder een platdak achter. Gepleisterde en van horizontale groeven voorziene lijstgevel van twee vensterassen breed boven winkelpui uit laatste kwart 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	31	Café met bovenwoning, daterend uit de 17de eeuw, van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen en schild aan de straat. Eenvoudige gepleisterde lijstgevel van twee vensterassen breed boven winkelpui uit laatste kwart 20ste eeuw. Rechts van het huis een steeg.	Orde 2	Voor 1823

Smedestraat	33	Vermoedelijk voormalig achterhuis van Smedestraat 35, daterend uit de 17de eeuw, van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Topgevel aan de Wijngaardtuin in schoon metselwerk, diverse bouwsporen.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	35		M	Voor 1823
Smedestraat	37	In 1907 herbouwde remise met paardenstallen en twee bovenwoningen van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen, op de hoek met de Noorder Schoolsteeg. Lijstgevel in schoon metselwerk met verblendsteen in sobere neorenaissance stijl, zeven vensterassen breed op de verdieping, waarbij middelste as laaddeur voor aanvoer van hooi voor paarden. Pui metselwerk geschilderd, aan buitenzijde opgangen bovenwoningen, excentrische brede inrijpoort met links twee vensters ter plaatse van in 2007 dichtgemetselde tweede poort en rechts origineel venster. Vier dakkapellen in chaletstijl.	Orde 2	
Smedestraat	41	Winkel met bovenwoning, in opzet 17de-eeuws of ouder, van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen en schild aan de straat, op de hoek met de Noorder Schoolsteeg. Ewenvoudige lijstgevel, waarvan het metselwerk op de verdieping is geschilderd, drie vensters breed boven winkelpui uit eerste kwart 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	43		Orde 3	
Smedestraat	45	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Trapgevel met klauwstukken in neorenaissance stijl uit 1903 in schoon metselwerk met witte en blauwe geglazuurde baksteen, drie vensters breed boven winkelpui uit 2004.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	47-51	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode pannen en schild aan de straat. Lijstgevel van drie bouwlagen hoog uit eind 19de eeuw in schoon metselwerk met gepleisterde hoekpilasters en hanenkamstrekken boven de vensters, twee vensterassen breed, waarvan tweede verdiepings vensters lager dan op eerste; winkelpui uit begin 21ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	2	Achterhuis, behorend bij Barteljorisstraat 3, van twee bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit 1892 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met links de toegang, ter plaatse van bovenzijde vensters spekband en sluitstenen in segmentbogen en strekken.		Voor 1823
Smedestraat	4	In 1922 gebouwde winkel met bovengelegen (confectie)werk- en woonruimte, van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak, behorend bij Barteljorisstraat 5. Gevel in expressionistische stijl in schoon metselwerk, drie vensterassen breed waarbij in muurdammen en borstweringen siermetselwerk boven oorspronkelijke winkelpui met links portiek.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	6	Voormalig pakhuis van drie bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel uit ca. 1900 van drie vensterassen breed, middelste as op tweede verdieping laaddeur met hijsbalk erboven.	Orde 2	Voor 1823
Smedestraat	(8)		M	

Smedestraat	(10)		Jonger dan 50 jaar	
Smedestraat	(12)		M	Voor 1823
Smedestraat	(14)		M	Voor 1823
Smedestraat	16		M	Voor 1823
Smedestraat	18		Jonger dan 50 jaar	
Smedestraat	(36)			
Smedestraat	38		M	Voor 1823
Smedestraat	40		M	Voor 1823
Stoofsteeg	3-67		Jonger dan 50 jaar	
Stoofsteeg	6		M	
Stoofsteeg	8		M	Voor 1823
Spaarne	44	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Berkenrode steeg van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Het huis vormde in opzet een geheel met Spaarne 46 en dateert vermoedelijk uit de 14de eeuw. Gepleisterde topgevel van één vensteras breed met winkelpui uit 1918.	Orde 2	Voor 1823
Spaarne	46		M	Voor 1823
Spaarne	48	Voormalig kantoor van de N-H levensverzekering van drie bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de achterzijde, gedekt met rode (kruis?)pannen. Gepleisterde topgevel uit 1900 in Jugendstil, op de eerste verdieping vier en tweede verdieping drie vensterassen breed, waarvan de linker as zich op beide niveaus in een rechthoekige erker bevindt, eveneens bekroond met een topgevel; in het pleisterwerk zijn tegeltableaus opgenomen verwijzend naar de voormalige verzekeringsmaatschappij; op de begane grond hardstenen pui met links portiek waarin bijzonder tegeltableau en rechts etalage.	Orde 2	Voor 1823
Spaarne	50	In 1891 gebouwd woonhuis van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. In neorenaissancestijl uitgevoerde gevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan de middelste en linker in risaliet; onderpui met rustica verdeling, op eerste verdieping geleding met Ionische halfzuilen die kroonlijst dragen, op tweede verdieping pilasters en kroonlijst; boven risaliet topgevel, boven rechter as driezijdige zinken dakkapel met spits.	Orde 2	
Spaarne	52	In 1927 gebouwd kantoor, behorend bij de toen in Spaarne 54 gevestigde Nederlandse Handelsmaatschappij, drie bouwlagen hoog onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Sobere baksteen gevel in late nieuwe historiserende stijl, drie vensterassen breed met bovenlangs overstekende goot. Een voordeur was tot 1952 in de rechter as aanwezig.	Orde 2	
Spaarne	54-56		M	Voor 1823
Spaarne	58		M	Voor

				1823
Spaarne	60	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak. Eenvoudige neorenaissance lijstgevel uit 1889 in schoon metselwerk boven teakhouten winkelpui uit 1933.	Orde 2	Voor 1823
Spaarne	62		M	
Spaarne	64		M	
Spaarne	66-68	Twee winkels met bovenwoningen van drie bouwlagen, elk onder een zadeldak en een gemeenschappelijk schilddak aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed, boven winkelpui uit 1905	Orde 2	
Spaarne	(70)		M	Voor 1823
Spaarne	72-74		Jonger dan 50 jaar	
Spaarne	78	Voormalige winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een afgewolfd zadeldak, gedekt met rode golfpannen en achterhuis onder platdak. Eenvoudige lijstgevel uit derde kwart 19de eeuw van drie bouwlagen hoog en twee vensterassen breed; pui uit 1994.	Orde 2	Voor 1823
Spaarne	80	Cafe met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Lijstgevel uit 1896 in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken waaronder siermetselwerk, drie vensterassen breed met toegang in linker as. De architectuur van de voorgevel is doorgezet in de zijgevel aan de Turfsteeg (= Turfsteeg 7).	Orde 2	Voor 1823
Spaarne	82		M	
Spaarne	84	Bergplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed met segmentbogen boven de vensters; pui uit 1932; dakkapel met timpaan.	Orde 2	
Spaarne	86	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een platdak aan de voorzijde en aan de achterzijde een zadeldak haaks op de straat gedekt met rode pannen. Lijstgevel uit de late 18de of eerste helft 19de eeuw in schoon metselwerk boven getrapte hardstenen plint, brede poort met halfronde bovenzijde en aan weerszijden rondboogvenstertje, op de verdieping twee vensters.	Orde 2	Voor 1823
Spaarne	88	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedeket met rode golfpannen en leugenaar aan de straat. Lijstgevel uit late 18de of begin 19de eeuw in schoon metselwerk met opvallend hoge vensters op de eerste verdieping en lage, mezzanino achtige vensters op de tweede verdieping; op de begane grond lage rustica gepleisterde pui met centrale brede toegang met pilasteromlijsting geflankeerd door een venster	Orde 2	Voor 1823
Spaarne	90		M	Voor 1823
Spaarne	92		M	Voor 1823
Spaarne	94		M	Voor 1823
Spaarne	96		M	Voor

				1823
Spaarne	98	Op de hoek met de Helmbrekersteeg in 1900 gebouwd woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straten, gedekt met leien. In rationalistische stijl gebouwde gevel, verdeeld in een as aan de linkerzijde van twee vensters breed en met een afgeplatte topgevel en aan de rechterzijde een smalle as van een venster breed met de toegang; in het dakschild daarboven dakkapel	Orde 2	
Spaarne	100-102		Jonger dan 50 jaar	
Spaarne	104		M	
Spaarne	106		M	Voor 1823
Spaarne	108		M	Voor 1823
Spaarne	110		M	Voor 1823
Spaarne	112		M	
Spaarne	114		M	

Spekstraat	1	Bescheiden woon-winkelpandje van 2 vensterassen breed. Waarschijnlijk 17de eeuwse kern. De kap is gewijzigd in 1910.Voorgevel is opnieuw opgetrokken in oude steen eind 20ste eeuw. Ondanks deze aanpassingen is het een karakteristiek pandje in de Spekstraat.	Orde 2	Voor 1823
Spekstraat	3		M	Voor 1823
Spekstraat	5	Eenvoudig woonwinkelpand met lijstgevel in schoon metselwerk. 2 bouwlagen onder een mansardekap. Pui met klein portiek waarschijnlijk uit de vroege 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Spekstraat	2a-b	Op de hoek met de Grote Houtstrtaat gebouwde winkel met bovenwoning, daterend uit 1889. Er stond al een groot hoekpand, maar dat werd later uitgebreid in de richting van de Spekstraat. Vermoedelijk nog bouwhistorische waarden aanwezig van deze oudere bebouwing. In een bouwstroom gebouwd met Grote Houtstraat 3. De gevel is uitgevoerd in de stijl van de neorenaissance met speklagen, diamantkoppen, rondbogen etc. Mansardekap evenwijdig aan de Spekstraat. Moderne pui.	Orde 2	
Spekstraat	2		M	Voor 1823
Spekstraat	4		M	Voor 1823
Spekstraat	6		M	Voor 1823
Spekstraat	8		M	Voor 1823
Spekstraat	10		M	Voor 1823
Spekstraat	12		M	Voor 1823
Spekstraat	14	Vroeg 17de-eeuws hoekpand van 2 bouwlagen onder een hoog afgeplat schilddak uit 1927. Jongere pui. Geheel onderkeldert; waterkelder onder de straat. Bouwhistorische waarden vastgesteld.	Orde 2	Voor 1823
Turfsteeg	1		Jonger dan 50 jaar	
Turfsteeg	3	Bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel uit eind 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed.	Orde 2	
Turfsteeg	(5)		M	Voor 1823
Turfsteeg	7	Zie: Spaarne 80	Orde 2	Voor 1823

Turfsteeg	2	Woonhuis, in 1933 verbouwd tot pakhuis met bovenwoning, twee bouwlagen hoog onder een mansardedak gedekt met rode golfpannen en platdak. Geschilderde laat 19de-eeuwse lijstgevel met gepleisterde spekbanden, drie vensters breed op de verdieping en op de begane grond links brede toegang pakhuis, rechts voor bovenwoning en uiterst rechts toegang tot overbouwde steeg; dakkapel met timpaan	Orde 2	Voor 1823
Turfsteeg	4	Bergplaats met bovenwoning uit 1889 van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode pannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed met sluitstenen in strekken en gepleisterde borstwering onder verdiepingsvensters; pui met brede toegang geflankeerd door venster en rechts opgang bovenwoning.	Orde 2	
Turfsteeg	6	Pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1896 in schoon metselwerk met neorenaissance elementen, twee vensters breed op de verdieping, op de begane grond brede toegang links en opgang bovenwoning rechts en klein venster ertussen; dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Turfsteeg	8		M	

Ursulastraat	1		M	Voor 1823
Ursulastraat	3		Orde 3	
Ursulastraat	7	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgeplat schildak, gedekt met gesmoorde golfpannen aan de voorzijde en drie bouwlagen onder een platdak aan de achterzijde. Lijstgevel uit late 19de eeuw in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken en als pilasters vormgegeven muurdammen, drie vensterassen breed boven betegelde art-deco winkelpui uit ca. 1930 met aan weerszijden van etalage een toegang.	Orde 2	Voor 1823
Ursulastraat	9	Voormalige winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit late 19de eeuw in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken en als pilasters vormgegeven muurdammen, drie vensterassen breed boven oorspronkelijke winkelpui met aan weerszijden van etalage een toegang.	Orde 2	Voor 1823
Ursulastraat	11		M	Voor 1823
Ursulastraat	13		M	Voor 1823
Ursulastraat	15	Vermoedelijk in opzet 17de-eeuws woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, evenwijdig aan de staat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde gevel, waarin spekbanden en strekken zijn uitgespaard, op de begane grond links de toegang en rechts een venster, op de verdieping hierboven een venster	Orde 2	Voor 1823
Ursulastraat	17	Vermoedelijk in opzet 17de-eeuws woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, evenwijdig aan de staat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 18de of 19de eeuw in schoon metselwerk, twee vensterassen breed met op de begane grond rechts de toegang; historiserende dakkapel.	Orde 2	Voor 1823
Ursulastraat	19		Orde 3	Voor 1823
Ursulastraat	19 (=21)		M	Voor 1823
Ursulastraat	23		Orde 3	
Ursulastraat	2		M	Voor 1823
Ursulastraat	4		M	
Ursulastraat	6		M	
Ursulastraat	8		M	
Ursulastraat	12		M	Voor 1823
Ursulastraat	14	Boven- en benedenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel met horizontale groeven, drie vensterassen breed waarvan de buitenste op de begane grond de toegangen.	Orde 2	Voor 1823
Ursulastraat	16		M	Voor 1823
Ursulastraat	18	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. Gepleisterde lijstgevel met opvallend hoge verdieping, waarin spekbanden en strekken zijn aangegeven, twee vensterassen breed bij	Orde 2	Voor 1823

		de opvallend hoge verdieping en drie op de begane grond, waabij de buitenste een toegang herbergen.		
Ursulastraat	20r	Voormalige bergplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw van drie vensterassen breed boven in Moorse stijl uitgevoerde pui uit 1982	Orde 2	Voor 1823
Ursulastraat	20		Jonger dan 50 jaar	
Verwulft	1	Winkel met bovenwoning waartoe architectonisch ook Koningstraat 51 behoord, vam vier bouwlagen hoog onder een afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Aan het Verwulft lijstgevel in eclectische stijl uit late 19de eeuw, drie vensterassen breed boven winkelpui uit 1924. Aan de koningstraat sobere lijstgevel in schoon metselwerk met segmentbogen boven de gevelopeningen, vijf assen breed, waarvan enkel de linker en middelste als vensters en de overige als nissen zijn uitgevoerd boven de winkelpui uit 1924; dakkapellen in de dakschilden.	Orde 2	Voor 1823
Verwulft	3	In 1892 gebouwde winkel met bovenwoning van vier bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Rijk gedecoreerde in neorenaissancestijl opgetrokken lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed met Vlaamse gevel boven middelste as; winkelpui uit laatste kwart 20ste eeuw.	Orde 2	
	5	Winkel van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Eenvoudige lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met segmentbogen boven de openingen; winkelpui uit 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
	7	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1895 in schoon metselwerk met gestucte neorenaissance elementen, drie vensterassen breed boven winkelpui uit tweede helft 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
	9	Winkel met bovenwoning van vier bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit late 19de eeuw in schoon metselwerk, vier vensterassen breed met gedecoreerde sluitstenen in de strekken boven winkelpui uit 2003.	Orde 2	Voor 1823

Vestestraat	1	In rationalistische stijl door architect J.J.van Noppen ontworpen en in 1910 gerealiseerd 'Gebouw voor de Nederlandse Protestantenbond', bestaande uit een kerkzaal van een bouwlaag onder een met leien gedekt zadeldak (= Gedempte Voldersgracht 2) en een bouwdeel met bijruimten en bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de zuidzijde, gedekt met leien (= Vestestraat 1). Gevels in schoon metselwerk. Oostelijke topgevel kerkzaal met getoogde toegang onder rond venster en opschrift 'Vrijzinnige Hervormden'. Zijgevels kerkzaal zeven vensterassen breed, geleed door lisenen, twee assen met ronde vensters en vijf met rondboogvensters. Zuidgevel Vestestraat 1 twee bouwlagen hoog en vijf vensterassen breed, waarvan middelste met toegang risaleert en voorzien van Vlaamse gevel. Aan weerszijden daarvan dakkapel. Noordzijde drie bouwlagen hoog en vanaf verdieping teruggeplaatst, vier vensterassen breed, op de begane grond drie assen.	Orde 2	
Vogelkoopsteeg	3		Jonger dan 50 jaar	
Vogelkoopsteeg	5-7-9	Drie vermoedelijk van oorsprong 17de-eeuwse kamerwoningen van één bouwlaag onder een doorlopend zadeldak evenwijdig aan de steeg, gedekt met rode golfpannen. Doorlopende gepleisterde lijstgevel, twee vensters aan weerszijde van de toegang bij nr. 5, een brede doorgang bij nr. 7 en een venster en een doorgang bij nr. 9.	Orde 2	Voor 1823
Vogelkoopsteeg	2	Zie Zijlstraat 41-41a	Orde 2	
Vogelkoopsteeg	4-12		Jonger dan 50 jaar	

Warmoestraat	1		M	
Warmoestraat	3		M	Voor 1823
Warmoestraat	5		M	
Warmoestraat	7		M	
Warmoestraat	9	Eenvoudig woon-winkelpand van 2 vensterassen breed. Lijstgevel in geschilderd metselwerk. Mansardekap.Mooie houten winkelpui.	Orde 2	
Warmoestraat	11	Smal en diep pand van 2 vensterassen breed. Lijstgevel in schoon metselwerk. Vernieuwde kap. De oorspronkelijke opzet met voorhuis, binnenplaats en groot achterhuis is nog wel afleesbaar, maar de binnenplaats is overdekt. In de kelder was vanaf 1973 een poppentheater gevestigd.	Orde 2	
Warmoestraat	15-17	Twee vrijwel identieke smalle pandjes die later zijn samengevoegd tot een winkel-woonhuis. Eenvoudige gevels in schoon metselwerkt; doorlopende kroonlijst De begane grond is halverwege de 20ste eeuw in gebruik geweest als garage waarvoor de gehele begane grond is samengevoegd, uitgebreid en leeggesloopt.	Orde 2	
Warmoestraat	19	Bescheiden, maar karakteristiek woon-winkelpand; op de begane grond samengevoegd met Warmoesstraat 15-17. Wel heeft het pand nog een eigen winkelpui en opgang naar de bovenwoning. 3 bouwlagen onder een schilddak.	Orde 2	Voor 1823
Warmoestraat	21	Eenvoudig maar karakteristiek woon-winkelpand uit eind 19de eeuw van 2 bouwlagen onder een mansardekap. Lijstgevel, hoge T-ramen. Het metselwerk is overschilderd, waardoor de karakteristieke geveldetails aan het oog onttrokken zijn. Vernieuwde puiinvulling.	Orde 2	Voor 1823
Warmoestraat	23		M	Voor 1823
Warmoestraat	27	Pand met lijstgevel. 3 bouwlagen onder een schilddak. Gevel in schoon metselwerk. Moderne pui. Eenvoudig, maar karakteristiek pand in de Warmoesstraat.	Orde 2	Voor 1823
Warmoestraat	29	Woon-winkelpand met tuitgevel in schoon metselwerk. De gaaf bewaard gebleven voorgevel dateert uit 1921, toen het bestaande 17de eeuwse pand met trapgevel tot de eerste verdipeing werd gesloopt. Van het oudere huis resteren waarschijnlijk alleen enkele fragmenten, zoals wat muurwerk en balklagen plus de kelder. De begane grond is verheeld met de winkel van Anegang 27.	Orde 2	Voor 1823
Warmoestraat	2		M	Voor 1823
Warmoestraat	4		M	Voor 1823
Warmoestraat	6		M	
Warmoestraat	8		M	
Warmoestraat	10		M	
Warmoestraat	12		M	
Warmoestraat	14		M	Voor 1823
Warmoestraat	16		M	Voor 1823

Warmoestraat	18		M	Voor 1823
Warmoestraat	20	Gaaf bewaard gebleven breed woon-winkelpand van 4 vensterassen breed. Eenvoudige maar monumentale gevel in baksteen met fraaie kroonlijst. Nieuwe kapverdieping met zinken roev voordakschild. Hoge T-ramen op de verdieping en daarboven kleinere mezzanino-ramen. Pui gedeeltelijk vernieuwd, maar met bijzondere halfronde deur.	Orde 2	Voor 1823
Warmoestraat	22		M	Voor 1823
Warmoestraat	24		M	Voor 1823
Warmoestraat	26		M	Voor 1823
Warmoestraat	28		M	Voor 1823
Warmoestraat	30		M	Voor 1823
Wilhelminastraat	1-17		M	
Wilhelminatstraat	10-12		Jonger dan 50 jaar	
Wilhelminatstraat	14-16	Twee woonhuizen uit laatste kwart van de 19de eeuw van drie bouwlagen onder een asymmetrisch zadeldak evenwijdig aan de straat, aan de voorzijde gedekt met gesmoorde golfpannen. In eclectische stijl uitgevoerde gemeenschappelijke lijstgevel van drie bouwlagen in schoon metselwerk met spekbanden, zes vensterassen breed, waarvan de middelste twee met de toegangen als risaliet en balkons op de eerste verdieping.	Orde 2	
Wilhelminastraat	18	Voormalige Fröbelschool met bovenwoning uit het eerste decennium van de 20ste eeuw van drie bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Topgevel in neorenaissance stijl in schoon metselwerk, twee vensterassen breed, waarvan in de linker de toegang en op de eerste verdieping houten erker waarop balkon. Top decoratief met hout beschoten en voorzien van uitkragende geschulpte windveren.	Orde 2	
Witte Herenstraat	1-3		Jonger dan 50 jaar	
Witte Herenstraat	5-7-9	Ensemble van drie huizen uit 1891 met elke een boven en benedenwoning, twee bouwlagen hoog onder een doorlopend mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen als spekbanden en sluitstenen in de segmentbogen boven de gevelopeningen, bij elke huis op de verdieping twee vensterassen breed en drie op de begane grond, waarbij de buitenste smallere assen de toegangen tot de woningen herbergen.	Orde 2	
Witte Herenstraat	11	In opzet 17de-eeuws woonhuis van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat. Geschouderde topgevel in schoon metselwerk, aan de onderzijde voorzien van hoge gecementeerde plint met blokverdeling, rechts toegang links groot venster en klein venster in top	Orde 2	Voor 1823
Witte Herenstraat	13	In opzet 17de-eeuws woonhuis van één bouwlaag, in de 19de eeuw verhoogt tot twee bouwlagen onder een	Orde 2	Voor 1823

		zadeldak haaks op de straat, gedekt met gesmoorde pannen. Eenvoudige lijstgevel waarvan metselwerk wit is geschilderd, twee vensterassen breed, met links brede inrijpoort van werkplaats.		
Witte Herenstraat	15		Jonger dan 50 jaar	
Witte Herenstraat	17	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen, evenwijdig aan de straat. Eenvoudige lijstgevel uit 19de eeuw (mogelijk 1888) waarvan metselwerk rood is geschilderd, twee vensterassen breed waarbij indeling begane grond verspringt ten opzichte van verdieping; voordeur rechts.	Orde 2	Voor 1823
Witte Herenstraat	19	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen, evenwijdig aan de straat. Eenvoudige lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk met rollaag als kordonband onder twee verdiepingsvensters, begane grond links smal venster, midden breed venster en rechts toegang met vlakke pilasteromlijsting.	Orde 2	
Witte Herenstraat	21	In opzet waarschijnlijk 17de-eeuws woonhuis van één bouwlaag, eind 19de of in 20ste eeuw verhoogt tot twee bouwlagen onder een schilddak. Eenvoudige lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk, met lijst tegen borstwering van de verdieping, op de begane grond links de voordeur en rechts venster en enkel venster centraal op verdieping.	Orde 2	Voor 1823
Witte Herenstraat	23-29		Jonger dan 50 jaar	
Witte Herenstraat	31-39		Jonger dan 50 jaar	
Witte Herenstraat	41		Orde 3	Voor 1823
Witte Herenstraat	43		Orde 3	
Witte Herenstraat	45-47	Twee bergplaatsen met elk een bovenwoning van twee bouwlagen met in opzet een gemeenschappelijk dwars zadeldak evenwijdig aan de straat en haaks daarop een eigen zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed boven een pui met vlakke pilasters waarin bij elk huis een brede doorgang voor de bergplaats en aan de buitenzijde de opgang van de bovenwoning.	Orde 2	
Witte Herenstraat	49		M	Voor 1823
Witte Herenstraat	51	In 1905 tot boven- en benedenwoning verbouwd huis van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 1905 in schoon metselwerk met neorenaissance details als spekbanden en sluitstenen in de strekken met diamantkoppen, drie vensterassen breed, waarvan de linker op de begane grond een dubbel voordeur herbergt. Dakkapel met timpaan midden voor dakschild.	Orde 2	Voor 1823
Witte Herenstraat	53-55-55a	Pakhuis met twee bovenwoningen uit 1952 van drie bouwlagen onder een platdak. Gevel in schoon metselwerk in sobere traditionalistische stijl, op de begane grond verdeeld in twee garagepoorten en links de toegang tot de woningen., op de verdieping een klein en drie grotere vensters, waarvan rechter twee	Orde 2	

		dicht op elkaar in verband met topgeveltje op de tweede verdieping. Dit geveldeel komt naar voren door de teruggeplaatste gevel links ervan ivm een balkon. In de topgevel een tweelichtvenster, aan het balkon een doorgang met aan weerszijden een venster.		
Witte Herenstraat	57	Woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak. Strak gepleisterde lijstgevel met horizontale groeven uit 1902 van twee vensterassen breed op de verdiepingen en drie op de begane grond. Links van het huis bijzondere uitbreiding met grotendeels glazen gevel uit 1999.	Orde 2	Voor 1823
Witte Herenstraat	2		M	
Witte Herenstraat	4-6-8	Drie woningen uit 1900 van één bouwlaag onder een gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gevels in schoon metselwerk, bij nr. 6 geschilderd, drie assen breed, waarbij ingang in buitenste as. Indeling bij elk huis gespiegeld t.o.v. buurpand.	Orde 2	
Witte Herenstraat	10		M	
Witte Herenstraat	12		M	
Witte Herenstraat	16		M	
Witte Herenstraat	16a-i		M	Voor 1823
Witte Herenstraat	18		M	
Witte Herenstraat	20		M	
Witte Herenstraat	22	Eenlaags gebouw onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde kruispannen, waarschijnlijk behorend bij de huizen die rond 1894 door J.A.G van der Steur voor het Luthers hofje zijn ontworpen. Lijstgevel in schoon metselwerk gedecoreerd met gele baksteen in de strekken, vier vensterassen breed, waarvan smalle rechter tot 1975 doorgang was.	Orde 2	
Witte Herenstraat	22	Lutherse Kerk	M	Voor 1823
Witte Herenstraat	24		M	Voor 1823
Witte Herenstraat	26		M	Voor 1823
Witte Herenstraat	28	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan toegang in rechter as. Dakkapel	Orde 2	Voor 1823
Witte Herenstraat	30		M	Voor 1823
Witte Herenstraat	32	Uit laatste kwart 19de eeuw daterend koetshuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat met rechts daarvan (boven)woning van drie bouwlagen onder een zadeldak en haaks erop aan de achterzijde een paardenstal van één bouwlaag onder een zadeldak; alle daken gedekt met rode golfpannen. Het koetshuis heeft een lijstgevel in schoon metselwerk met middenrisaliet, waarin brede doorgang op begane grond en op de verdieping hooideur met weerszijden venster, alle drie voorzien van rondboog en geaccentueerd met spekbanden en sluitstenen. Tussen begane grond en verdieping lijst, die doorloopt over gevel woonhuis, eveneens in schoon metselwerk met op begane grond brede doorgang uit 1983 en op verdiepingen twee	Orde 2	

		vensterassen.		
Witte Herenstraat	36		Jonger dan 50 jaar	
Witte Herenstraat	36a		M	
Witte Herenstraat	38-40	Waarschijnlijk van oorsprong achterhuis bij Zijlstraat 27 uit tweede helft 19de eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk waarbij de twee vensterassen ver uit elkaar zijn geplaatst. Tegen de rechter zijde jongere eenlaags aanbouw met balkon	Orde 2	
Wijngaardtuin	5			
Zijlstraat	3		M	
Zijlstraat	5		M	Voor 1823
Zijlstraat	9		M	Voor 1823
Zijlstraat	11	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw van drie vensterassen breed, aan de rechterzijde in 1933 verbreed ter plaatse van steeg. Gemeenschappelijke winkelpui uit 1973 met zijlstraat 13-15.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	13-15	In opzet twee woningen van twee bouwlagen onder een flauw zadeldak met schild aan de straat aan de voorzijde, smaller zadeldak rechts aan de achterzijde gedekt met rode golfpannen en platdak links achter. Gemeenschappelijke lijstgevel van twee bouwlagen hoog , door gepleisterde lisenen verdeeld in een smalle travee links van een vensteras breed en een brede travee rechts van twee vensterassen breed. Gemeenschappelijke winkelpui uit 1973 met Zijlstraat 11	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	17	In het eerste decennium van de 20ste eeuw gebouwde winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak. Voorgevel in rationalistische stijl, aan de bovenzijde voorzien van ondiepe gepleisterde nissen, drie vensterassen breed, waarvan brede rechter met topgevel en houten erker op eerste verdieping, waaronder entree bovenwoning.	Orde 2	
Zijlstraat	19		M	
Zijlstraat	21	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een afgewolfd zadeldak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit ca. 1880 in schoon metselwerk met neorenaissance elementen als spekbanden en korfbogen met sluitstenen, drie vensterassen breed boven winkelpui uit tweede kwart 20ste eeuw. In het dakvlak Vlaamse gevel in neorenaissance stijl.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	23	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met leien. Topgevel uit 1903, uitgevoerd in schoon metselwerk met een gele verblendsteen, voorzien van decoraties langs de top, twee vensterassen breed op de verdieping en oorspronkelijke winkelpui op de begane grond.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	25		M	Voor 1823
Zijlstraat	27		M	Voor 1823
Zijlstraat	29		M	Voor 1823

Zijlstraat	31	Winkel met woning op de hoek met de Witte Herenstraat van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed boven winkelpui uit begin 20ste eeuw. Gevel aan de Witte Herenstraat gepleisterd, op de begane grond rechts etalage, behorend bij winkelpui en links venster; verdieping is blind.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	33	Winkel met woning van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Mogelijk 18de-eeuwse Lijstgevel in schoon metselwerk met segmentbogen boven de twee verdiepingsvensters; winkelpui uit tweede helft 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	35		M	Voor 1823
Zijlstraat	37		M	Voor 1823
Zijlstraat	39		M	Voor 1823
Zijlstraat	41-41a	Twee met Vogelkoopsteeg 2 in 1936 gebouwde winkels met bovenwoningen en garage van respectievelijk drie bouwlagen onder twee schilddaken en twee bouwlagen onder een zadeldak gedekt met gesmoorde kruispannen Aan de Zijlstraat lijstgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed boven twee oorspronkelijke winkelpuien met inloopportiek. Aan de Vogelkopsteeg vier vensterassen, waarvan linker twee bouwlagen hoog en tweede van links met kleine vensters i.v.m. achterliggende trappenhuis. Vogelkopsteeg 2 betreft lijstgevel van twee bouwlagen, maar lager dan voorstaande bebouwing, drie vensterassen op de verdieping en doorgangen op de begane grond.	Orde 2	
Zijlstraat	43		M	
Zijlstraat	45		M	
Zijlstraat	47		M	
Zijlstraat	51	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Zoetestraat van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit begin 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met getoogde strekken boven vensters en mezzanino vensters onder de kroonlijst; winkelpui uit 1899 met overhoekse toegang en smeedijzeren consoles ter ondersteuning van bovenstaande muurwerk . Aan de Zoetestraat gevel zes vensterassen, metselwerk gepleisterd, op eerste as bij voorgevel na.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	53		M	Voor 1823
Zijlstraat	55	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. De derde bouwlaag is in 1950 toegevoegd. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed, waarin de ophoging van 1950 duidelijk zichtbaar; winkelpui uit ca. 1900 met centrale portiek en aan weerszijden daarvan etalage.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	57		M	Voor 1823
Zijlstraat	59		M	Voor 1823
Zijlstraat	61		M	Voor

				1823
Zijlstraat	63	Café met bovenwoning van drie bouwlagen onder een zadeldak, haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel uit 19de eeuw, twee vensterassen op de tweede verdieping, een houten erker over de volle breedte op de eerste verdieping en een winkelpui met portiek uit 1901 op de begane grond	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	65	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Nieuwe Groenmarkt van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk met segmentbogen boven de twee verdiepingsvensters, winkelpui uit 1922 met overhoeks toegang winkel en rechts opgang bovenwoning; aan de Nieuwe Groenmarkt pui gepleisterd en voorzien van horizontale groeven, na winkeletalage bij hoek vier vensters en links toegang Nieuwe Groenmarkt 53, op de verdieping zes vensters, waarvan drie bij elkaar aan rechter zijde en boven middelste hiervan dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	67		Orde 3	
Zijlstraat	69		Jonger dan 50 jaar	
Zijlstraat	71	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen, haaks op en met schild aan de straat. Eenvoudige wit geschilderde lijstgevel uit 19de eeuw van drie vensterassen breed, met ramen uit 1935 en winkelpui met centrale portiek uit 1935.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	(73)	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, gedekt met rode golfpannen, haaks op en met schild aan de straat, verdeeld in een voorhuis met iets lager vast achterhuis en een dwarsvleugel daartegen aan de rechterzijde, achter Zijlstraat 75 langs richting een steeg. Lijstgevel, eind 19de eeuw decoratief gestuct met hoekpilasters en brede lijsten rond de twee vensters op de verdieping; gemeenschappelijke winkelpui met Zijlstraat 75 uit 1991.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	75	Winkel met bovenwoning uit 1922, waaronder oudere kelder, van drie bouwlagen onder een platdak; rechts een steeg (voorheen Pepersteeg). Gevel in schoon metselwerk met overstekende goot in sobere rationalistische stijl, twee vensterassen, waarvan brede rechter met erker op de eerste verdieping; winkelpui uit 1991.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	77	Brede winkel met bovenwoning, vermoedelijk in opzet twee huizen betreffend, die in de 18de eeuw zijn samengevoegd, twee bouwlagen hoog onder een L-vormige zadeldak langs de straat en steeg (voorheen Pepersteeg) aan de linker zijde, en een L-vormig achterhuis van twee bouwlagen onder een platdak. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk van vijf vensterassen breed boven winkelpui uit 2000	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	79		M	Voor 1823
Zijlstraat	81		M	Voor 1823
Zijlstraat	83		M	Voor 1823

Zijlstraat	85	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een uit 1909 daterend mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel uit 1898 in schoon metselwerk van helrode verblendsteen met neorenaissancekenmerken als spekbanden en segmentbogen met sluit- en aanzetstenen, twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1993 naar ontwerp van Braaksma en Roos.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	87		M	Voor 1823
Zijlstraat	89	In opzet uit de 17de-eeuw daterend huis, waarin winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Eenvoudige lijstgevel uit de 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarbij openingen op tweede verdieping iets kleiner dan op eerste, boven winkelpui uit 1921.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	91	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een mansardedak gedekt met zink. Gevel met overstekende goot uit 1895, twee vensterassen breed in schoon metselwerk in neorenaissancestijl, met korfbogen, spekbanden en kraalprofiel langs dagkanten van de vensters op de eerste verdieping, winkelpui met rechts portiek uit 1958; oorspronkelijke gemetselde dakkapel in sjaletstijl. Achter het huis bevindt zich een los achterhuis dat kadastraal behoort bij Zijlstraat 87, maar daar niet mee verbonden is, en vermoedelijk uit de 17de eeuw of ouder dateert.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	93	Winkel met bovenwoning uit 1907 van drie bouwlagen onder een mansardedak. Gevel in schoon metselwerk met oranje verblendsteen in rationalistische stijl met hoekpilasters, overstekende goot en segmentbogen boven de twee vensters op elke verdieping, oorspronkelijke winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	95	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit 1895 in schoon metselwerk met hoekpilasters en neorenaissance elementen als spekbanden en ontlastingsbogen met siermetselwerk op de eerste verdieping, daar drie vensterassen met erker in het midden, op de tweede verdieping twee vensters, deels oorspronkelijke winkelpui met invulling uit 1951 en 2009; timpaan in gootlijst.		Voor 1823
Zijlstraat	97		M	Voor 1823
Zijlstraat	99		M	
Zijlstraat	4	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat en gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk uit 1892, twee vensterassen breed boven winkelpui uit tweede helft 20ste eeuw.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	6	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 1899 in sobere neorenaissance stijl, twee vensterassen breed boven winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	8	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Gevel uit 1907 in rationalistische stijl, drie vensterassen breed boven oorspronkelijke winkelpui met portiek	Orde 2	Voor 1823

Zijlstraat	10-12		M	Voor 1823
Zijlstraat	16	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie bouwlagen hoog, vermoedelijk uit 1907 in sobere neorenaissance stijl, twee vensterassen breed boven winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	18	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Sobere 19de-eeuwse lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed boven winkelpui uit ca. 1900.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	20	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit 1893 in schoon metselwerk in neorenaissance stijl, met spekbanden en sluitstenen in strekken en ontlastingsbogen, drie vensterassen breed boven vermoedelijk oorspronkelijke winkelpui.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	22	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk uit ca. 1900, één vensteras breed, waarin tweelicht, boven winkelpui uit 1904.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	24-26	Winkel met bovenwoning en magazijn van drie bouwlagen onder een platdak. Voorgevel uit 1925 in schoon metselwerk met bovenlangs keperboogfries, geknikt in het midden en langs die as op de verdieping symmetrisch ingedeeld in twee vensterassen aan elke zijde, waarvan binnenste breder en bij rechter helft op eerste verdieping met erker. In de vensters op de eerste verdieping links, waar zich het magazijn bevond, ontbreken in opzet de stijlen in de onderramen. Op begane grond twee oorspronkelijke winkelpuien.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	32		M	Voor 1823
Zijlstraat	44	Zie: Gedempte Oude Gracht 2	Orde 2	
Zijlstraat	54		M	Voor 1823
Zijlstraat	56		M	
Zijlstraat	60		M	Voor 1823
Zijlstraat	62		M	Voor 1823
Zijlstraat	64		M	Voor 1823
Zijlstraat	66	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Sobere lijstgevel uit begin 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan vensters aan bovenzijde licht gebogen en per bouwlaag in hoogte afnemen. Begane grond winkelpui uit eind 19de eeuw, in 1950 gewijzigd.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	68	Winkel met bovenwoning op de hoek met de Nobelstraat, van drie bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Sobere brede lijstgevel uit begin 19de eeuw in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan vensters per bouwlaag in hoogte afnemen.	Orde 2	Voor 1823

		Begane grond winkelpui uit eind 19de eeuw, vermoedelijk in opzet met centrale etalage en toegang aan weerszijden daarvan.		
Zijlstraat	70-74		M	
Zijlstraat	76a-76		M	
Zijlstraat	78		M	
Zijlstraat	82	Winkel met woning van drie bouwlagen onder een platdak. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk uit eerste helft 19de eeuw , twee vensterassen breed, waarvan vensters per bouwlaag in hoogte afnemen. Begane grond recente winkelpui, gemeenschappelijk met Zijlstraat 84.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	84	Winkel met woning van drie bouwlagen onder een platdak. Eclectische lijstgevel in schoon metselwerk uit einde 19de eeuw, gedecoreerd met hoekblokken en cordonbanden, twee vensterassen breed, waarvan vensters per bouwlaag in hoogte afnemen. Op de kroonlijst een timpaan. Begane grond recente winkelpui, gemeenschappelijk met Zijlstraat 82.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	86		M	Voor 1823
Zijlstraat	88		M	Voor 1823
Zijlstraat	90	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Voorgevel twee bouwlagen hoog uit ca. 1910, uitgevoerd in schoon metselwerk in rationalistische stijl, twee vensterassen breed. Links Vlaamse gevel, waarlang muurwerk uitkraagt en overgaat in driepas in top. Ook borstwering bij dakschild kraagt uit. Begane grond winkelpui uit 1969, samen met Zijlstraat 90.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	92	Winkel met woning van drie bouwlagen onder een platdak. Sobere lijstgevel in schoon metselwerk uit eerste helft 19de eeuw , twee vensterassen breed, waarvan vensters per bouwlaag in hoogte afnemen. Begane grond winkelpui uit 1969, samen met Zijlstraat 90.	Orde 2	Voor 1823
Zijlstraat	94		M	Voor 1823
Zijlstraat	96		M	Voor 1823
Zijlstraat	96a		M	Voor 1823
Zijlstraat	98		M	Voor 1823
Zijlstraat	100		M	Voor 1823
Zijlvest	1a	Rond 1900 op de hoek met de Zijlstraat (nr. 2) gebouwd café met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak evenwijdig aan de straat. Gevels in schoon metselwerk, aan de vest op de begane grond onregelmatig verdeeld twee smalle doorgangen met drie brede daartussen en rechts brede opening van voormalige winkel uit 1933. Op de verdieping zes vensters. Aan de Zijlstraat lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, met stucwerk onder vensters en sluitstenen in de segmentbogen.	Orde 2	
Zijlvest	1	Werkplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak, gebouwd in 1902. Lijstgevel in	Orde 2	

		schoon metselwerk met boven begane grond gestucte lijst en siermetselwerk in fries onder overkragende goot, drie assen breed, waarvan in de smalle linker op begane grond toegang bovenwoning en op verdiepingen nissen. Brede ingang werkplaats aangepast.		
Zijlvest	3	In 1901 gebouwde werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode kruispannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met op begane grond links brede doorgang en rechts smalle toegang bovenwoning. Op verdieping brede erker met erop balkon. Toegang daartoe in Vlaams geveltje.	Orde 2	
Zijlvest	7	Boven- en benedenwoning uit eind 19de eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met segmentbogen boven gevelopeningen waarin gedecoreerde sluitsteen, op de verdiepingen drie vensterassen breed, op de begane grond vier, waarbij toegangen in buitenste assen.	Orde 2	
Zijlvest	9-11a		M	
Zijlvest	13-19	Ensemble van vier huizen met elk een boven- en benedenwoning uit eind 19de eeuw, twee bouwlagen hoog onder een gemeenschappelijk mansardedak, gedekt met verschillende pannen tegen de onderste schilden. Lijstgevel in schoon metselwerk die bij de twee middelste huizen risaleert en zowel op de hoeken van de risaliet als van het blok voorzien is van gepleisterde hoekkettingen. Elk huis is drie vensterassen breed, waarbij de segmentbogen boven gevelopeningen gedecoreerd zijn met sluitsteen en heeft de dubbele toegang in een portiek, bij de twee linker huizen in de rechter as en in de rechter huizen links. Boven de middelste as bij elk huis een dakkapel met fronton. Bij nr. 17 zijn beide vensters op begane grond verbouwd tot inrijpoort.	Orde 2	
Zijlvest	21	Gelijktijdig met Zijlvest 23-25 gebouwd woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed, waarbij gevelopeningen voorzien van segmentbogen. Indeling op de begane grond in 1957 gewijzigd. Recente dakkapellen	Orde 2	
Zijlvest	23-25	Ensemble van twee woningen uit de tweede helft van de 19de eeuw van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen, gelijktijdig met Zijlvest 21 gebouwd. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk, bij elke woning drie vensterassen breed, waarvan gevelopeningen aan bovenzijde gebogen uitgevoerd, maar zonder ontlastingsboog, strek of rollaag; toegang in linker as. Recente dakkapellen.	Orde 2	
Zoetestraat	1-3	Een benedenwoning, bergplaats en twee bovenwoningen van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk zadeldak. Lijstgevel in schoon metselwerk van zes gelijke vensterassen op de verdieping en zes ongelijke op de begane grond, door drie smalle toegangen tot de woningen en een bredere voor de bergplaats.	Orde 2	

Zoetestraat	5	Verenigingsgebouw uit 1905 behorend bij de St. Antoniusparochie en de daaraan verbonden pastorie aan de Nieuwe Groenmarkt 12 van twee bouwlagen onder een platdak. Gevel in schoon metselwerk in sobere rationalistische stijl met segmentbogen boven de gevelopeningen, vier vensters met drielicht kruisvensters op de verdieping en vier op de begane grond met in het midden ertussen de toegang. Rechts naast de gevel een hoge muur ter afsluiting van een binnenplaats, met spaarvelden en afgedekt met ezelsrug en aan het einde rechts een bijgebouwtje van een bouwlaag onder een platdak.	Orde 2	
Zoetestraat	11-13		M	Voor 1823
Zoetestraat	15-17	Twee pakhuizen en twee bovenwoningen uit 1928 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gevel in schoon metselwerk met rollagen als kordonband boven en onder de verdiepingsvensters. Bij elke woning een breed venster met aan weerszijden een smal venster en tussen beide een smal venster. Op de begane grond aan buitenzijden brede toegangen pakhuizen en drie deuren ertussen voor bovenwoningen en rechter pakhuis. Twee brede en een smalle dakkapel in het midden.	Orde 2	
Zoetestraat	19	Woonhuis, in oorsprong mogelijk middeleeuws, van twee bouwlagen voor en een bouwlaag achter onder een schilddak haaks op de straat. Lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk met overhoekse muizentand lijst ter hoogte van de verdiepingsvloer, drie gelijke vensterassen op de verdieping en drie ongelijke op de begane grond met smalle deur links en brede toegang rechts en venster ertussen. Achter het huis een middeleeuwse kelder, mogelijk behorend bij het voormalig Catharina klooster	Orde 2	Voor 1823
Zoetestraat	21	Woonhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, vermoedelijk uit 1889 met imitatie natuursteen spekbanden en sluit- en aanzetstenen in de strekken, een waterlijst ter hoogte van de verdieping en een gootlijst met trigliefen, twee vensterassen breed op de verdieping en drie op de begane grond met links de toegang; dakkapel	Orde 2	Voor 1823
Zoetestraat	23	Achterhuis met bovenwoning behorend bij Zoetestraat 25/Zijlstraat 53, van twee bouwlagen onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk uit 1895, uitgevoerd met rode verblendsteen, waterlijst en kordonband ter hoogte van de verdieping, twee vensters breed op de verdieping met siermetselwerk in de boogvelden; drie toegangen op de begane grond.	Orde 2	Voor 1823
Zoetestraat	25		M	Voor 1823
Zoetestraat				
Zoetestraat	2		Jonger dan 50 jaar	
Zoetestraat	4-6	Twee bergplaatsen en twee bovenwoningen uit het einde van de 19de eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie bouwlagen hoog en vier vensterassen breed met	Orde 2	Voor 1823

		boven elke opening een strek met licht gebogen onderzijde. Op de begane grond met twee brede toegangen aan de binnenzijde en de opgangen naar de bovenwoningen aan de buitenzijde. De derde bouwlaag wordt gevormd door lage vensters in de borstwering. Rechts springt de gevel over een smalle strook iets terug.		
Zoetestraat	8	Werkplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Lijstgevel uit 1899 in schoon metselwerk met fries ter hoogte van de verdieping, gestucte spekbanden en siermetselwerk onder goot en de boogvelden boven de twee verdiepingsvensters. Op de begane grond brede inrijpoort en rechts opgang bovenwoning	Orde 2	Voor 1823
Zoetestraat	10	In opzet twee vermoedelijk 17de-eeuwse woningen van twee bouwlagen onder een doorlopend zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit 19de eeuw in schoon metselwerk van een bouwlaag hoog, waarvan de linkerhelft iets risaleert ten opzichte van de rechter. Rechter helft twee hoge vensters, links de toegang en een lager geplaatst venster. Nr. 10 maakt mogelijk deel uit van een rij huizen waartoe ook nr. 16 en 18 behoorden.	Orde 2	Voor 1823
Zoetestraat	14		M	Voor 1823
Zoetestraat	16	In opzet waarschijnlijk 17de-eeuwse woning van een bouwlaag onder een gemeenschappelijk zadeldak met Zoetsestraat 18, evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gepleisterde lijstgevel uit 19de eeuw van een bouwlaag hoog, links de toegang en rechts een venster. Nr. 16 maakt mogelijk deel uit van een rij huizen waartoe ook nr. 10 en 18 behoorden.	Orde 2	Voor 1823
Zoetestraat	18	In opzet waarschijnlijk 17de-eeuwse woning van een bouwlaag onder een gemeenschappelijk zadeldak met Zoetsestraat 16, evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Aangezien de lijstgevel in 1972 is herbouwd, geldt de orde 2 status voor de bouwmassa en vanwege de relatie met nr. 16 en vermoedelijk ook nr. 10.	Orde 2	Voor 1823
Zoetestraat	20-24		Orde 3	
Zoetestraat	26-28	Twee boven en twee benedenwoningen uit het laatste kwart van de 19de eeuw, van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Eenvoudige lijstgevel in schoon metselwerk met kordonband onder de zes verdiepingvensters, op de begane grond bij elke huis twee toegangen met oorspronkelijke deuren en daartussen twee vensters; twee met pilasters en kroonlijst uitgevoerde dakkapellen.	Orde 2	
Zoetestraat	30	Op de hoek met de Slagerspoort in 1904 gebouwde beneden en bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Voorgevel in schoon metselwerk in rationalistische stijl met spekbanden, twee traveeën breed, waarbij bredere linker met asymmetrische topgevel en getoogd drielichtvenster op de verdieping. Begane grond links twee vensters, rechts twee voordeuren.	Orde 2	
Zoetestraat	32	In 1906 gebouwd woonhuis op de hoek met de Slagerspoort van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat en platdak achter.	Orde 2	

		Lijstgevel in late neorenaissance stijl in schoon metselwerk met rode en gele verblendsteen, segmentbogen boven de gevelopeningen met siermetselwerk in boogvelden; twee vensters op verdieping, op begane grond links de toegang en rechts tweelicht; dakkapel met timpaan.		
Zoetestraat	34	Woonhuis van twee bouwlagen onder een afgeplat mansardedak. Gepleisterde lijstgevel twee vensters op verdieping, op begane grond rechts de toegang en links kruisvenster.	Orde 2	Voor 1823
Zoetestraat	36-38	Twee boven en twee benedenwoningen van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel uit ca. 1900 in schoon metselwerk met kordonband ter hoogte van de verdiepingsvloer, vier vensters met segmentbogen en siermetselwerk in boogvelden op de verdieping, op de begane grond vijf openingen op zelfde wijze, met in buitenste een voordeur en in middelste twee voordeuren; dakkapel.	Orde 2	
Zoetestraat	40-42	Voormalig café met bovenwoning (nr. 40) en beneden- en bovenwoning (nr. 42) van twee bouwlagen onder twee mansardedaken, respectievelijk gedekt met gesmoorde en rode golfpannen. Gemeenschappelijke lijstgevel uit eind 19de eeuw in schoon metselwerk, geknikt op de perceelsgrens, in neorenaissance stijl met spekbanden en segmentbogen met sluit- en aanzetstenen; bij nr. 40 twee vensters op de verdieping, op de begane grond links brede toegang uit 1908, in het midden de opgang van de bovenwoning en rechts toegang tot steeg. Bij nr. 42 drie vensters op de verdieping en op begane grond breed tweelicht met aan weerszijden een toegang. Boven nr. 40 nog oorspronkelijke dakkapel met timpaan.	Orde 2	Voor 1823
Zoetestraat	44	Werkplaats met twee bovenwoningen uit 1901 van twee bouwlagen onder een mansardedak. Lijstgevel in schoon metselwerk in late neorenaissance stijl met spekbanden en segmentbogen met sluit- en aanzetstenen en siermetselwerk in boogvelden; twee brede vensters met tweelichten op de verdieping, op begane grond aan buitenzijde toegangen en in het midden twee vensters, waarvan brede linker in opzet inrijpoort.	Orde 2	
Zoetestraat	46		M	Voor 1823
Zuider Schoolsteeg	7-11		Orde 3	
	13		Jonger dan 50 jaar	
Zuiderstraat	13-31		Jonger dan 50 jaar	
Zuiderstraat	33		Jonger dan 50 jaar	
Zuiderstraat	35-37	Twee werkplaatsen met twee bovenwoningen uit begin 20ste eeuw van twee bouwlagen onder een plat (nr. 35) en mansardedak (nr. 37) evenwijdig aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met	Orde 2	

		gepleisterde spekbanden en segmentbogen van rode verblendsteen, op de verdieping zeven, onregelmatig verdeelde vensterassen breed en op de begane grond twee brede toegangen met rechts van elk de opgang van de bovenwoning.		
Zuiderstraat	39		Orde 3	Voor 1823
Zuiderstraat	41-43	Voormalig achterhuis van Gedempte Oude gracht 44, in opzet daterend uit de 17de eeuw, van twee bouwlagen onder een zadeldak (nr. 41) en platdak (nr. 43). Orde 2 vanwege volume en bouwhistorische verwachting.	Orde 2	Voor 1823
Zuiderstraat	2		Jonger dan 50 jaar	
Zuiderstraat	12		M	
Zuiderstraat	18		M	
Zuiderstraat	20-26	Vier boven en vier benedenwoning uit ca. 1910 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voorgevels in schoon metselwerk met hoekstenen in de strekken boven de openingen, bij elke woning drie vensterassen breed, waarbij linker op de begane grond met twee voordeuren. Bovenramen met roedenverdeling. Overkragende goot bij nr. 20 en 26 en topgevel met venster bij nrs. 22 en 24.	Orde 2	

Bijlage 5 Horeca indeling

In het bestemmingsplan Oude Stad hebben op de verbeelding veel gebouwen een aanduiding horeca gekregen. De volgende typen horeca worden in het plangebied onderscheiden:

Horeca 1
Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken zoals lunchroom, ijssalon, koffiebar, tearoom en daarmee gelijk te stellen 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.

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 daarmee gelijk te stellen 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. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur. Een aparte groep hierbinnen zijn de bezorgdiensten die overlast kunnen geven door het aan en afrijden en brommerparkeren op de stoep.

Horeca 3
Horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en daarmee gelijk te stellen 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.

Horeca 4
Horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen. Horecabedrijven zoals hotels en pensions onderscheiden zich door verkeersaantrekking (af en aanrijden van taxi's en/of bussen), gebruik van de hotelfunctie vooral door gasten, verder weinig publiekaantrekking, in de regel minder overlast dan bij cafés of discotheken mede door een beperkter alcoholgebruik ter plaatse en geen grote bezoekersaantallen.

Horeca 5
Horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals discotheken en bar-dancings onderscheiden zich door late openingstijden, instroom van bezoekers in nachtelijke uren, een plotselinge en grote uitstroom rond sluitingstijd, in de regel een hogere verkeersaantrekkende werking dan bij bijvoorbeeld cafe's, grotere bezoekersaantallen, en potentieel zware overlast door de verstrekking van grote hoeveelheden alcolhol in combinatie met afwijkende openingstijden.

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.

Bijlage 6 Categorieën en locaties evenementen

Bijlage: Categorieën en locaties Evenementen

Inleiding,
Gelet op de jurisprudentie van de Raad van State is het noodzakelijk dat het gemeentebestuur evenementenlocaties nader aanwijst. Per locatie moet in beeld gebracht zijn het aantal evenementen, het soort evenement (categorie) en de duur van het evenement.

Soort evenementen,
In het evenementenkader zijn de evenementen ingedeeld in 3 categorieën:

Categorie 1: Evenementen met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties. Bij categorie 1 evenementen horen ook straat/buurtfeesten,georganiseerde picknicks, kinderfeesten etc .

Categorie 2: Evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek met kleinschalig karakter, orkest, taptoe, etc.

Categorie 3: Evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, DJ's, Rap, dance-event en muziekprogramma's van radio en TV-omroepen, etc.

In de APV van de gemeente Haarlem is bepaald dat voor evenementen een evenementenvergunning nodig is. Evenementen die op grond van de APV zijn toegestaan zijn ondermeer een braderie of herdenkingsbijeenkomst. Demonstraties (betogingen), voetbalwedstrijden en reguliere markten vallen niet onder het begrip evenement.

Evenementenlocaties,
Een aantal locaties worden regelmatig gebruikt voor het houden van buitenevenementen. Dit betekent niet dat andere locaties niet in aanmerking komen voor het houden van evenementen.
In deze nota worden de evenementenlocaties nader aangewezen en bovenstaande in beeld gebracht.
Hieronder zijn de 3 belangrijkste evenementengebieden/locaties genoemd. De keuze voor de locaties is mede bepaald door het

succesvol plaatsvinden van evenementen in het verleden en de met alle waarborgen doorlopen vergunningprocedures.

1 **Binnenstad (gebied tussen de singels en Spoor) en Bolwerken:**
Grote Markt e.o., Botermarkt, Nieuw Kerksplein, Stationsplein, Warmoesstraat/Spekstraat/Oude Groenmarkt, Raamvest/Raamgracht/Grote Houtstraat, Omgeving Raaks/Hortusplein, Boereplein, Kenaupark, Spaarne, Binnenwateren

2 **Haarlemmer Hout en omgeving:**
Vlooienveld, Frederikspark , Florapark

3 **Veerplas**

4 **Overige locaties**

Op de onder 1, 3 en 4 vallende locaties mogen maximaal 2 extra evenementen plaats vinden (in categorie 2 of in categorie 3) dan in het overzicht zijn opgenomen. Daarbij mag het aantal evenementendagen met maximaal 2 toenemen. Voorbeeld van zo'n éénmalig evenement was Warm Welkom 'huldiging Olympische sporters'. Categorie 1 evenementen zijn onbeperkt toegelaten m.u.v. categorie 1 evenementen op locatie 2 (Frederikspark).
Op de locatie 2 mag het aantal bestaande evenementen categorie 2 en hoger niet worden uitgebreid (categorie 1 evenementen mogen met maximaal 2 dagen toenemen).
Ruimtelijke voorwaarden en voorschriften zijn verder in de vergunning en gebruiksovereenkomsten geregeld. De hier benoemde grotere evenementenlocaties (1 tot en met 3) worden opgenomen in de betreffende bestemmingsplannen.

Overzicht 2012

Locatie 1 Grote Markt + Binnenstad	**Evenement**	**Categorie**	**Dagen**
	Corso Bollenstreek	2	2
	Haarlem Jazz&More	3	4
	Koningsdag	3	1
	Jopenfestival	1	1
	Stripdagen H'lem (2 jaarlijks)	1	2
	Kermis Centrum	2	16
	Jaarlijks Stadsfestival	3	3
	Haarlem Draait Door	2	1
	Shopping Night	2	1
	Mars der Muzikanten	1	1
	H'lemse Boekenmarkt	1	1
	Avond4daagse	1	1
	Fight Cancer	3	1
	Muggenronde	1	1
	ZKA Loop	2	1
	Grachtenloop	1	1
	Haarlem Culinair	2	4
	Stad als Podium	2	2
	Korenlint	1	2
	Intocht Sinterklaas	2	1
	Kerstmarkt	2	1
	Anton Pieck Parade	1	1
	Kerstsamenzang	3	1
	Zango	1	5
	Eldorica (Bolwerken)	2	1
	Vaardagen	2	2
	Flinty's	2	1
	Diversen (vnl. Boereplein, Grt.Markt e.o.)	2	20
	Diversen	1	20

Locatie 2 Haarlemmer Hout e.o.			
	Herdenking/Bevrijdingspop	3	2
	Houtfestival	3	2
	Parksessies	2	4
	Diversen	2	2
	Diversen	1	2
Locatie 3 Veerplas			
	Edit Festival	3	1
	Harley weekend	3	2
	Haarlem Cultuur	1	2
	Circus	2	17
	Diversen	2	5
	Diversen	1	5
Locatie 4 Overig			
	Zomer in Zaanen	1	1
	Kleverparkdag	2	1
	Kermis Zaanenlaan	2	12
	Horses on Ice	2	1
	Letterenloop	1	1
	Wandel4daagse	1	4
	Honkbalweek	2	8
	Schalkwijk aan Zee	2	2
	Knoedelmarkt	2	1
	Koningsdag (heel Haarlem)	2	1
	Intocht Sinterklaas(div locaties)	2	1
	Zorgspecialistenloop	1	1
	Zomerbos Reinaldapark	2	4
	Circus	2	5
	Diversen	2	40
	Diversen	1	158
NB -Dagen zijn excl. op- en afbouw. -Diversen: komen af en toe voor of zijn eenmalig, wisselende locaties mogelijk			

Bijlage 7 Ruimtelijke onderbouwing Ambassador City Centre Hotel inclusief relevante onderzoeken

Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel

Gemeente Haarlem

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel

Gemeente Haarlem

Ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen

Datum:
13 november 2012

Projectgegevens:
ROB01-0252219-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	**Inleiding**		**1**
	1.1	Aanleiding	1
	1.2	Plangebied	1
	1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
	1.4	Leeswijzer	2
2	**Planbeschrijving**		**3**
	2.1	Bestaande situatie	3
	2.2	Het initiatief	9
	2.3	Bezonningsstudie	12
3	**Beleidskader**		**13**
	3.1	Nationaal beleid	13
	3.2	Provinciaal beleid	14
	3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	**Milieuhygiënische en planologische verantwoording**		**21**
	4.1	Bodem	21
	4.2	Geluid	22
	4.3	Luchtkwaliteit	22
	4.4	Externe veiligheid	23
	4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
	4.6	Kabels en leidingen	25
	4.7	Verkeer en parkeren	25
	4.8	Water	26
	4.9	Flora en fauna	28
	4.10	Archeologie	28
	4.11	Cultuurhistorie	30
	4.12	Duurzaamheid en energie	30
5	**Haalbaarheid**		**33**
	5.1	Financieel	33
	5.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen

- Bezonningsstudie, Croonen Adviseurs, 9 november 2012
- Resultaten historisch onderzoek en onderzoeksopzet verkennend bodemonderzoek Nieuwbouw Oude Groenmarkt 20 te Haarlem, Verhoeven Milieutechniek B.V., 12 november 2012
- Analyseresultaten archeologisch bureauonderzoek, Verhoeven Milieutechniek B.V., 12 november 2012

Ligging plangebied in Haarlem met aanduiding plangebied (rode ster) (bron: bing.com 2012)

Begrenzing plangebied (bron: bing.com, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Ambassador City Centre Hotel, gevestigd aan de Oude Groenmarkt te Haarlem, heeft de wens geuit om haar hotel uit te breiden op de huidige locatie. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Oude Stad. De ontwikkelingslocatie ligt in het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het hotel en wil deze ontwikkeling mogelijk maken in het nieuwe bestemmingsplan. Dit rapport betreft de ruimtelijke en planologische motivatie van de ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ligt midden in het historische centrum van Haarlem. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Groenmarkt. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Lange Veerstraat. De zijdelingse perceelsgrenzen van de percelen Oude Groenstraat 14-16 en Lange Veerstraat 16 vormen respectievelijk de westelijke en zuidelijke grens van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Oude Stad’. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2000 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem en op 3 juli 2001 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied bestemd voor ‘Centrumvoorzieningen a’ en ‘Centrumvoorzieningen b’, al dan niet voorzien van de aanduidingen ‘hoofdbebouwing’, ‘erf l’ en ‘horeca begane grond + verdieping(en)’.

De ontwikkeling is zowel functioneel als ruimtelijk niet geheel mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Oude Stad' met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de ontwikkeling beschreven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerst wordt de bestaande situatie beschreven. Vervolgens wordt het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

2.1 Bestaande situatie

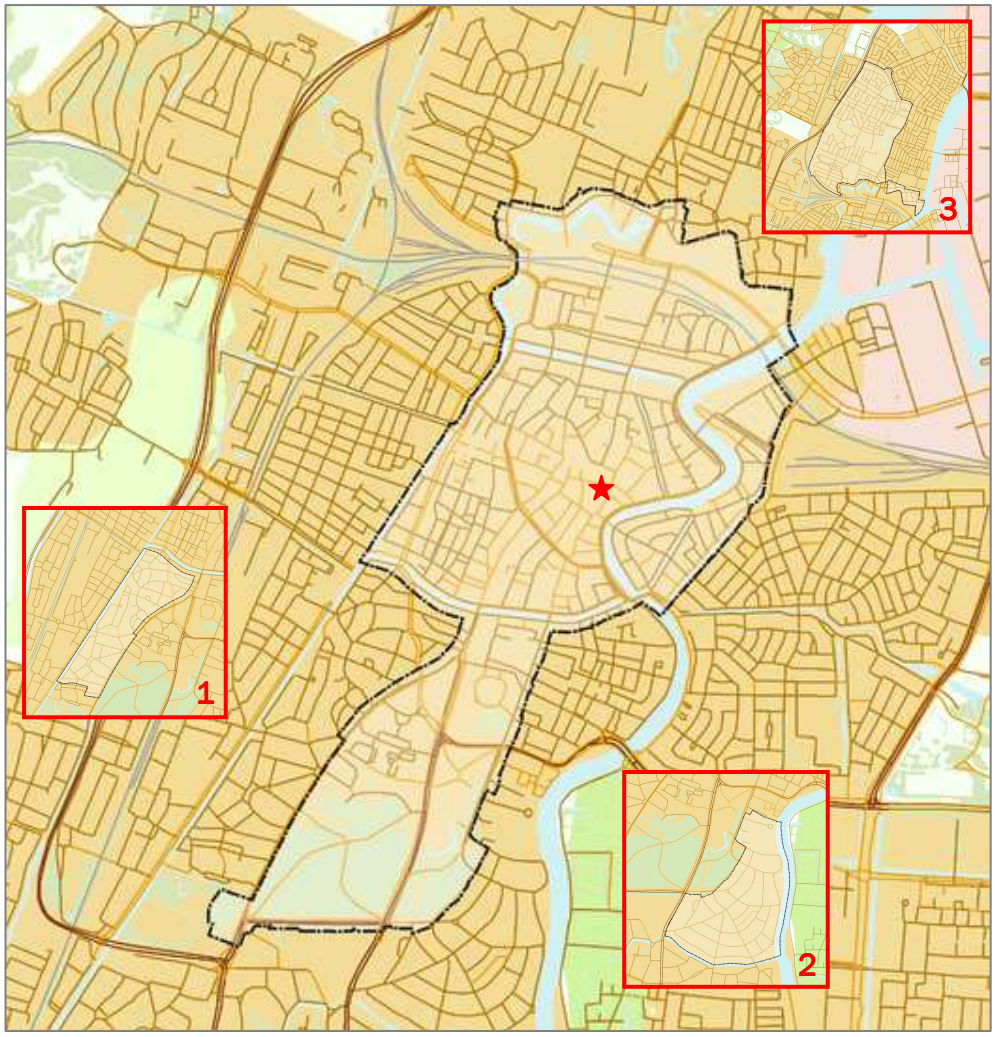
2.1.1 Historie

Het plangebied vormt onderdeel van de historische binnenstad van Haarlem. De binnenstad is het oudste gedeelte van Haarlem. De stad is in de vroege Middeleeuwen ontstaan uit een nederzetting aan de rand van de strandwal, waar de oude handelsroute tussen Noord- en Zuid-Holland en de rivier het Spaarne elkaar het dichtst naderen. Op de zandrug van de strandwal lag de landweg die het noorden van Holland met het zuiden verbond. Die landweg is nog altijd herkenbaar.

In de loop van de twaalfde en dertiende eeuw vinden in de omgeving van Haarlem vele ontginningen plaats, waardoor de centrale functie van de nederzetting zich versterkt. Tot het moment van stadsrechtverlening in 1245 is weinig concreets bekend over het ontstaan en de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Vermoedelijk krijgt de stad pas kort na 1274 een verdedigingsstelsel in de vorm van grachten en wallen. De stad omvat dan de kern van de tegenwoordige stad met het Sant (nu Grote Markt) als centrale ruimte. De belangrijkste industrie was de bierbrouwerij. Ook de linnenindustrie en scheepsbouw waren belangrijk voor de economie. Door de aantrekkingskracht die deze nijverheid op de omgeving uitoefende begon het inwonertal spectaculair te groeien. Rond 1350 telde de stad reeds zo'n 7500 inwoners. Nadat de hoofdstraten waren volgebouwd werd nieuwe bouwgrond verkregen door het splitsen van de aan de hoofdstraten gelegen erven en de aanleg van zogeheten achterstraten. De volgende stap was het volbouwen van de nauwe stegen die de hoofd- en achterstraten met elkaar verbonden. De ruimtelijke ontwikkeling tot de midden zestiende eeuw is in hoofdzaak af te lezen van de kaart van Jacob van Deventer uit ca. 1560.

De voormalige vesten zijn als grachten in de stad opgenomen. Het stratenpatroon is minder dicht dan tegenwoordig, maar is tot op de dag van vandaag voor het grootste deel onveranderd gebleven. Bij het herstel van de stedelijke economie na de stagnatie van de zestiende eeuw en het beleg van 1572-1573 neemt met name de linnenindustrie een grote vlucht en trekt tot diep in de zeventiende eeuw grote groepen immigranten naar de stad. De effecten van de linnenweverij op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad zijn hoofdzakelijk gelegen in de grote verdichting van de bebouwing. Haarlem ligt nog geheel binnen de middeleeuwse ommuring. In 1670 wordt begonnen met de grote uitleg aan de noordkant en wordt de Nieuwe Gracht gegraven.

De Haarlemse binnenstad rond 1560 op een kaart van Jacob van Deventer (bron: concept bestemmingsplan Oude Stad)



Begrenzing beschermd stadsgezicht Haarlem met aanduiding plangebied (ster) + begrenzing beschermde stadsgezichten Haarlem Zuidwest (1) en Haarlem Zuid (2) en toekomstig beschermd stadsgezicht Haarlem Noord (3) (bron: www.wikepedia.org)

Naast de vele veranderingen in gebruik en vormgeving van open ruimte en bebouwing in de afgelopen eeuwen, is de ruimtelijke structuur in het binnenstadsgebied van voor 1670 zeer stabiel gebleven.

2.1.2 Beschermd stadsgezicht Haarlem

Op 5 december 1990 is de oude kern van de stad Haarlem, aan weerszijden van het Spaarne, de Haarlemmerhout en het gebied gelegen tussen stad en Hout, door de regering aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gaat niet alleen om monumenten, maar om het totaalbeeld dat gevormd wordt door de gebouwen, straten, pleinen, grachten, water, bruggen en bomen. Voor het beschermd stadsgezicht is destijds overwogen *'dat de ontstaansgeschiedenis van Haarlem en de Haarlemmerhout op de strandwal aan het Spaarne in het stratenpatroon herkenbaar bewaard is gebleven, dat de ruimtelijke ontwikkeling grotendeels binnen de structuur en schaal van de begin 17e eeuwse stad heeft plaatsgevonden, dat het bebouwingsbeeld in grote delen van de oude stad nog zeer samenhangend en waardevol is en dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang'.*

Het beschermd stadsgezicht is geen keurslijf van beperkende regels, maar juist een instrument om ervoor te zorgen dat op een zorgvuldige en creatieve wijze richting wordt gegeven aan veranderingsprocessen. Daarbij vormen de kwaliteiten van de oude stad een uitgangspunt en inspiratiebron.

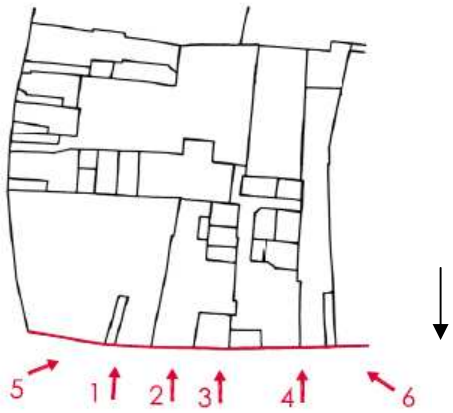
Op 5 oktober 2011 zijn de gebieden Haarlem-Zuid en Haarlem-Zuidwest eveneens als beschermd stadsgezicht aangewezen. Het beschermd stadsgezicht wordt in de toekomst uitgebreid met Haarlem Noord. De procedure voor deze aanwijzing is gestart op 6 mei 2009. Dit gebied is nog niet definitief aangewezen.

2.1.3 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich direct ten zuiden van de Grote of Sint Bavokerk, midden in het historische centrum van Haarlem, dicht bij de Grote Markt. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Groenmarkt. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Lange Veerstraat.

In het plangebied bevinden zich diverse panden. Het Ambassador City Centre Hotel bevindt zich in de huidige situatie aan de Oude Groenmarkt 20 (begane grond en verdiepingen), 18, 22, 22a en 24 (verdiepingen). Het hotel is op de Oude Groenmarkt georiënteerd. Aan deze zijde bevindt zich ook de ingang. Vanuit het hotel is er zicht op de Grote of Sint Bavokerk.

De begane grond van de panden met de nummers 18, 22 en 22a wordt gebruikt als horeca. Op de begane grond van het pand Oude Groenmarkt 24 bevindt zich een restaurant. Door de aaneengesloten wijze van bouwen in het verleden vormt de Oude Groenmarkt een duidelijk begrensde ruimte. Kenmerkend voor de panden aan de Oude Groenmarkt is dat de karakteristieke uitstraling van de individuele panden is behouden. De bebouwing is twee tot drie lagen hoog, heeft een verticale geleding en is twee tot vier vensterassen breed. De kleinschaligheid en geringe maatvoering bepaalt het beeld van de panden aan de Oude Groenstraat.



Foto's bestaande situatie Oude Groenmarkt (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

De panden aan de Lange Veerstraat (nummers 8 t/m 14) zijn in de huidige situatie in gebruik als horeca- of winkelpanden. Op de verdieping bevinden zich appartementen. in totaal 9 woningen. De panden aan de Lange Veerstraat hebben een vergelijkbare karakteristieke uitstraling als de panden aan de Oude Groenmarkt; individueel en kleinschalig.

Binnen het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten en enkele beeldbepalende panden die op de nominatie staan om gemeentelijk monument te worden. In paragraaf 4.11 wordt hier nader op in gegaan.

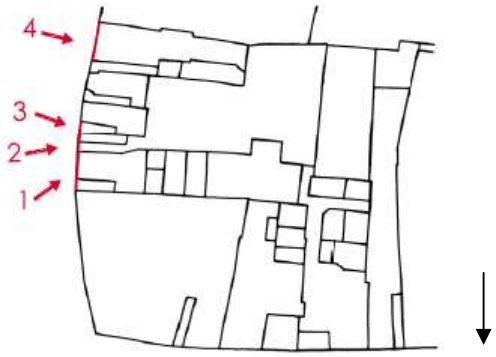
In de huidige situatie is een klein binnenterrein aanwezig, wat deels in gebruik is als terras ten behoeve van de panden aan de Lange Veerstraat. Enkele (delen van) gebouwen op het binnenterrein zijn recent gesloopt.

1

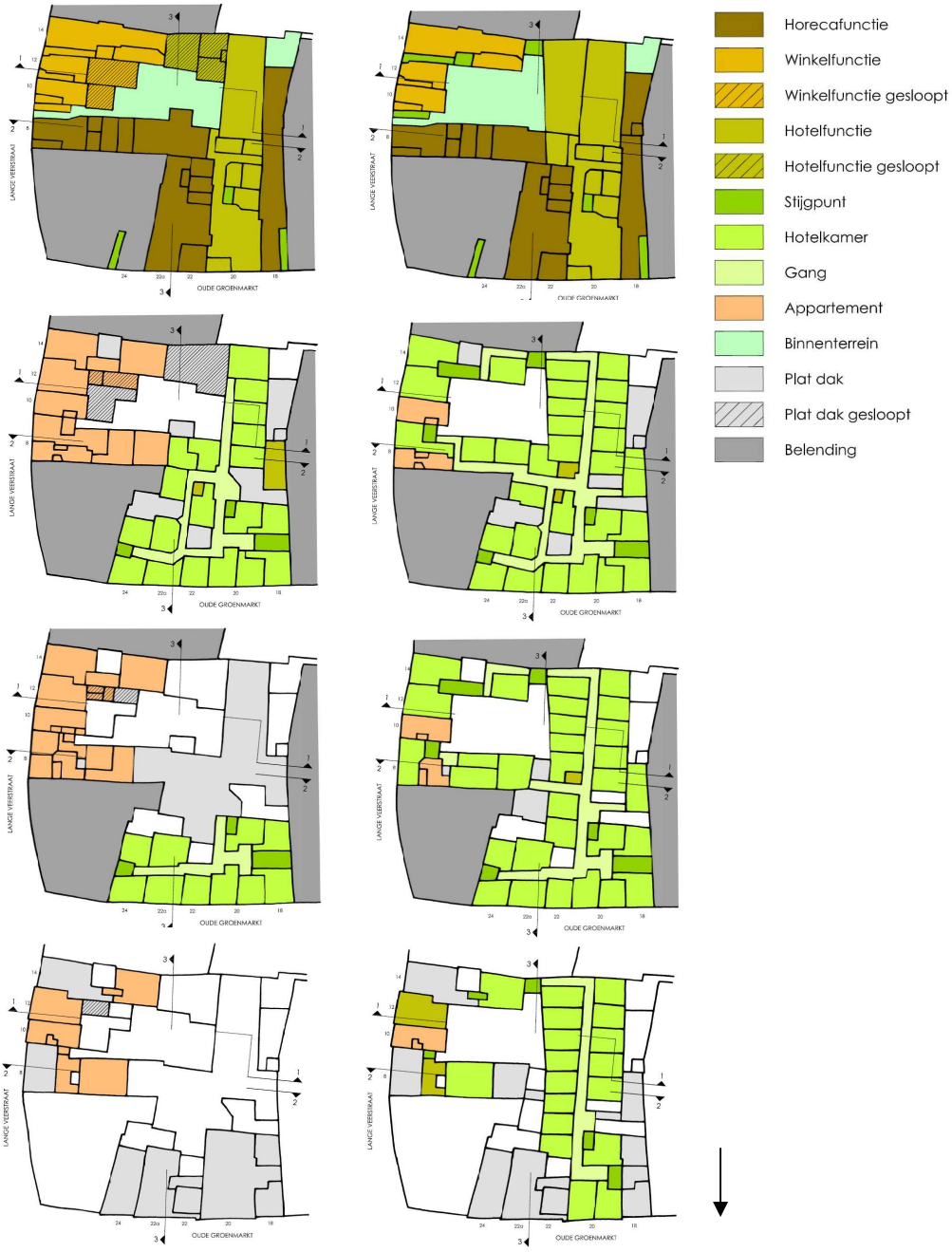
2

3

4



Foto's bestaande situatie Lange Veerstraat (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)



Plattegronden bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts), van boven naar onder: begane grond tot en met derde verdieping (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

2.2 Het initiatief

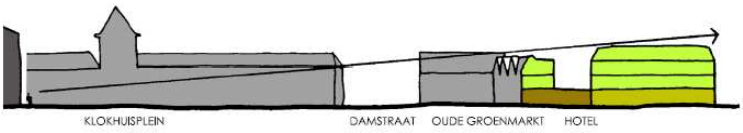
De ontwikkeling betreft de uitbreiding van het Ambassador City Centre Hotel van 29 kamers naar circa 77 kamers. Een deel van deze uitbreiding vindt plaats in de panden aan de Lange Veerstraat 8 tot en met 14. Daarnaast wordt een uitbreiding achter het bestaande hotel, op het binnenterrein, gerealiseerd.

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de aanwezige historische elementen en structuren zoveel mogelijk geïntegreerd worden. De gevelaanzichten van de bebouwing aan de Oude Groenmarkt en de Lange Veerstraat blijven vrijwel ongewijzigd.

Binnen de bestaande bebouwing blijven de functies op de begane grond onveranderd. De bestaande winkel- en horecafuncties op de begane grond van de panden aan de Oude Groenmarkt 18, 22, 22a en 24 worden in stand gehouden. Hetzelfde geldt voor de winkel- en horecafuncties op de begane grond van de panden aan de Lange Veerstraat 8 tot en met 14. Binnen de bestaande bebouwing aan de Lange Veerstraat wordt wel een tweetal stijgpunten gerealiseerd. Bij de panden aan de Lange Veerstraat die momenteel geen deel uitmaken van het hotel worden op de verdiepingen, binnen de huidige bouwmassa, nieuwe hotelkamers gerealiseerd. Het grootste deel van de bestaande appartementen op de verdiepingen zal verdwijnen. Op de verdiepingen van de bestaande panden aan de Oude Groenmarkt zijn momenteel al hotelkamers aanwezig. Alleen op de derde verdieping van het pand aan de Oude Groenmarkt 20 worden drie nieuwe hotelkamers gerealiseerd. De rest van de verdiepingen blijft ongewijzigd.

Achter de bestaande bebouwing aan de Oude Groenmarkt en Lange Veerstraat, op het binnenterrein, wordt een nieuwe bouwmassa gerealiseerd. Het betreft een bouwmassa van drie bouwlagen met een kap. De bouwmassa verbindt het huidige hotel met de panden aan de Lange Veerstraat. De nieuwbouw bestaat uit twee aparte bouwvolumes, waardoor aangesloten wordt bij het huidige schaalniveau van het daklandschap in de binnenstad. Doordat de bestaande gevels aan de Oude Groenmarkt en Lange Veerstraat ongewijzigd blijven, heeft de ontwikkeling slechts een beperkte invloed op het straatbeeld. Vanuit de binnenzijde van het bouwblok zal de nieuwe bebouwing op het binnenterrein wel zichtbaar zijn. Vanuit de openbare ruimte is de nieuwbouw alleen enigszins waarneembaar ter plaatse van het Klokhuisplein.

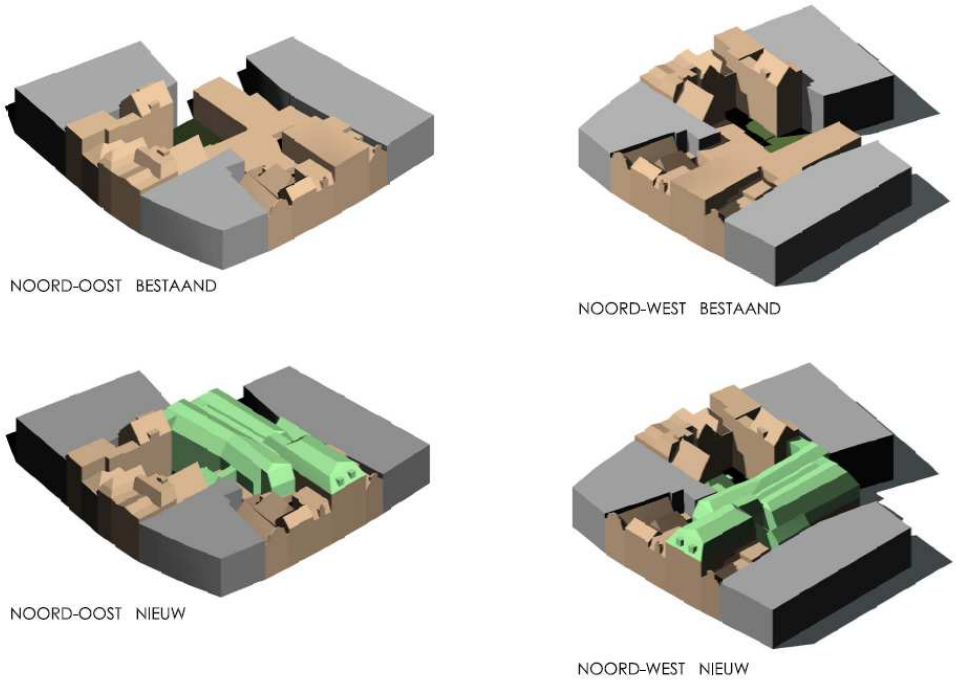
Het centrum van Haarlem is autoluw, waardoor het niet mogelijk is om parkeren op eigen terrein te realiseren. Bezoekers die met de auto komen kunnen gebruik maken van de parkeerroute die in het centrum aanwezig is. Via deze route kunnen diverse parkeergarages bereikt worden. De dichtstbijzijnde parkeergarage is de Appelaar.



Gevelaanzichten bestaande situatie (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

Gevelaanzichten nieuwe situatie (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

Daklandschap bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts) (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)



Isometrieën (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

2.3 Bezonningsstudie

Door Croonen Adviseurs is een bezonningsstudie uitgevoerd om te onderzoeken wat de bezonnings-/schaduweffecten zijn van de geplande uitbreiding van het Ambassador City Centre Hotel aan de Oude Groenmarkt 18-24 en Lange Veerstraat 8-14 te Haarlem. De rapportage, d.d. 13 november 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de opzet van de studie en de conclusies vermeld.

Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling van de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw is de situatie weergegeven op 21 maart /21 september, 21 juni (hoogste zonnestand) en 21 december (laagste zonnestand). Op de toetsdagen is de schaduwwerking op vier tijdstippen vastgesteld: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur.
De schaduwwerking van het plan wordt beoordeeld door per maatgevend moment een vergelijking te maken van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Er worden conclusies getrokken voor de effecten op de bestaande omliggende bebouwing en openbare ruimte, maar ook het plangebied zelf wordt beoordeeld.

De bezonningsstudie toont aan dat de effecten voor de bezonning van de omliggende bebouwing en het openbare gebied door het toevoegen van het nieuwe bouwvolume nagenoeg nihil zijn. Met name in de winter- en zomermaanden, bij een lage en hoge zonnestand, is de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk. Alleen in de maanden maart en september zijn voor het pand Oude Groenmarkt 14-16 effecten waarneembaar. De bovenste verdieping van het desbetreffende pand is in de nieuwe situatie iets meer beschaduwd in de ochtend. Op het dak en aan de zijde van het plangebied zijn er echter geen buitenruimtes gesitueerd die door de nieuwbouw hinder kunnen ondervinden vanwege toenemende schaduwwerking. Wel zal er op de aangegeven momenten sprake zijn van minder lichtinval door de aanwezig raampartijen.
De effecten in het plangebied zelf zijn met name op het binnenterrein waarneembaar. In de bestaande situatie is gedurende het jaar en gedurende de dag bij zonnig weer minder sprake van schaduwwerking dan bij het nieuw vorm te geven binnenterrein in de nieuwe situatie.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Schiphol en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Het plangebied is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur en ligt in de stedelijke regio van de mainport Schiphol, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's, met een concentratie van topsectoren, te realiseren.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

3.1.3 Conclusie

Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040, vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010, zijn de uitgangspunten van het nationaal beleid verder uitgewerkt. De provincie zet in op 'kwaliteit door veelzijdigheid'. 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.
Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners en bezoekers van Noord-Holland. Daarbij leveren deze sectoren een belangrijke bijdrage aan de economie en werkgelegenheid in Noord-Holland. Het zijn allebei sectoren met goede groeiperspectieven. Er is behoefte aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. Om in de toenemende vraag naar hotelovernachtingen te kunnen voorzien in de metropoolregio zijn buiten Amsterdam nog 6000 hotelkamers extra nodig. De provincie gaat er vanuit dat dit in principe binnenstedelijk kan worden opgelost.

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.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De provinciale belangen die in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn benoemd, zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De verordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010.
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.

3.2.3 Conclusie

Het voorliggend initiatief past binnen het provinciale beleid, aangezien de ontwikkeling inspeelt op de toenemende vraag naar hotelovernachtingen op een locatie binnen een hoogstedelijk milieu.

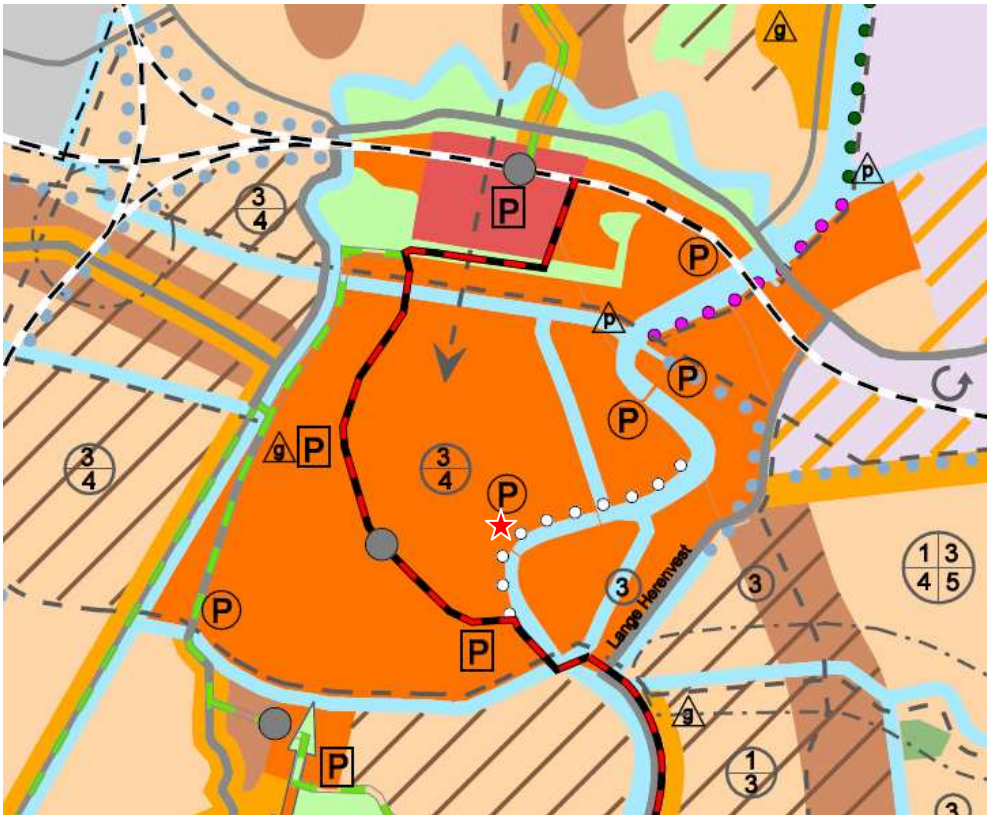
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem 2020, vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 20 april 2005, legt voor de periode 2005-2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem.

Relevante speerpunten van beleid voor de binnenstad zijn versterking van de culturele en toeristische wervingskracht, intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging van wonen en werken en toegankelijkheid.

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



Uitsnede kaart Structuurplan Haarlem 2020 met aanduiding plangebied (rode ster)

Relevant voor het plangebied is het geformuleerde beleid ten aanzien van de volgende onderwerpen.

Centrumstedelijk gebied

Het plangebied wordt aangemerkt als centrumstedelijk gebied. Centrumstedelijke gebieden zijn bij uitstek multifunctioneel en dat moet zo blijven. Het is de ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur en recreatie. In het centrumstedelijk milieu leidt functiemenging tot een versterking van de levendigheid. Op deze plekken in de stad mag het drukker zijn dan elders in de stad. In het centrumstedelijk milieu zijn er intensieve en extensieve delen. Toename van overlast gevende binnenstadsactiviteiten, zoals horeca, moet beperkt blijven een beperkt aantal zones: binnenstad, Spaarnespronggebied en langs het Binnenspaarne.

Recreatie, toerisme en cultuur

In het structuurplan is de doelstelling van de gemeente Haarlem neergelegd om recreatie, toerisme en cultuur uit te laten groeien tot de belangrijkste ontwikkelingspijler van de stad. De gemeente zet in op het vergroten van het binnenstadsdomein, het behoud van bestaande recreatieve voorzieningen in wijken en buurten en het uitbreiden van de meer stedelijke recreatieve functies. Ook gaat het om beter benutten van het Spaarne en zijn oevers en versterken van recreatieve routes in de stad en naar de omgeving. Dit alles met als opzet het aantrekken en 'vasthouden' van bezoekers.

Haarlem wil toename van het aantal bezoekers uit economisch oogpunt (toename bestedingen) en sociaal oogpunt (toename levendigheid en stimuleren ontmoeting en openbaarheid). Daarom zijn van belang: goede evenementen, voldoende hotelaccommodaties, een schone en veilige binnenstad en een goede bewegwijzering in de stad.

Versterking van de culturele en toeristische wervingskracht is met name afhankelijk van publieksaantrekkende functies. De bestaande stedelijk toeristisch-culturele voorzieningen dienen versterkt te worden, onder andere door uitbreiding van het aanbod van toeristische en culturele voorzieningen. Daartoe worden ook gerekend betere en meer overnachtingsmogelijkheden.

Stedelijke waarden

De monumentale binnenstad is het visitekaartje van de stad. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen historische elementen en structuren zoveel mogelijk geïntegreerd te worden ten behoeve van de beleving van de stad. Een voorbeeld daarvan zijn de diverse zichtlijnen op de Grote of Sint Bavokerk, die bijdragen aan de beleving van de historische binnenstad van Haarlem.
Naast ruimtelijk beleid is ander beleid nodig om stedelijke waarden te waarborgen, zoals een afgewogen terassenbeleid. Voorts kan intensivering van het ruimtegebruik niet uitsluitend op basis van functionele waarden worden ontwikkeld. Een ruimtelijk kwalitatieve afweging, waarin stedenbouw en cultuurhistorische waarden worden meegenomen, zal de stedelijke kwaliteit moeten waarborgen.

3.3.2 Economische agenda

Het college heeft 7 februari 2012 ingestemd met de Economische Agenda 2012-2016 'Haarlem vitaal en ondernemend'. De Economische Agenda bevat de speerpunten van het economische beleid van de gemeente voor de komende jaren.
Haarlem doet het goed als ondernemersstad, maar de stad wil wel doorgroeien. De Economische Agenda benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad: toerisme, creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en zorg.

3.3.3 Hotelbeleid Haarlem

Haarlem hoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. In de recent vastgestelde nota 'Hotelbeleid Haarlem' is dit beleid verder uitgewerkt.
Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren. De binnenstad wordt, met uitzondering van de woonstraten, uitermate geschikt geacht voor hotellocaties, zeker nabij uitgaansgebieden en in straten waar horeca al aanwezig is. De ruimtelijke inpasbaarheid zal bij nieuwe initiatieven leidraad zijn.

3.3.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 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. Het plangebied behoort tot de 'Beschermde stad'. Hiervoor is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten moeten versterken, repareren en verrijken. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord. Elke nieuwe ontwikkeling zal hierop beoordeeld worden aan de hand van vastgestelde beoordelingscriteria.

In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2007 (HIOR) is de uitstraling van de binnenstad voor een groot deel vastgelegd. Op basis van een visie op de inrichting van de openbare ruimte (incl. groen) in de historische binnenstad, zijn richtlijnen opgenomen voor de inrichting van deze openbare ruimte. Een en ander is uitgewerkt in concrete voorschriften over de toe te passen materialen, profielen, details en objecten, waarmee bij ontwerp, inrichting, uitvoering en beheer rekening moet worden gehouden.

3.3.5 Beleidsnota Archeologie

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in de beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH).
De kaart geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een waardestellend archeologisch rapport, het zogenaamde regime. Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting.

Dit regime houdt in dat bij alle plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd. In paragraaf 4.10 wordt hier nader op in gegaan.

3.3.6 Huisvestingsverordening

Als gevolg van voorliggend plan worden 9 woningen onttrokken.
Gezocht zal worden naar een alternatief voor wonen elders in de binnenstad. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente.
p.m. afspraken opnemen

3.3.7 Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling, uitbreiding van een hotel, past binnen het gemeentelijk beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Verhoeven Milieutechniek B.V. is hiertoe een historisch bodemonderzoek verricht. De resultaten zijn verwerkt in een notitie. Deze notitie, d.d. 12 november 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Op basis van de beschikbare informatie hebben er voor zover als bekend op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Voor zover als bekend zijn er op de locatie geen boven- en of ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest.

Wel dient rekening te worden gehouden met de resultaten van het in 2006 op een gedeelte van de locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen (koper, kwik), minerale olie en PAK. De bovengrond is tevens matig verontreinigd met lood en zink. De ondergrond (0,50 - 1,50 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood en zink en sterk verontreinigd met koper. In het grondwater zijn lichte (xylenen) tot matige verontreinigingen (arseen) aangetoond.

De onderzoekslocatie ligt in het oude stadscentrum van Haarlem. Volgens de bodemkwaliteitskaart komen in dit gebied in het algemeen (verontreinigde) ophooglagen voor waarin verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK worden aangetroffen. De gemeten gehalten houden duidelijk verband met de in de bodem aanwezige ophooglaag en passen in het beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De beschikbare onderzoeksresultaten dateren echter uit 2006 en zijn hiermee ouder dan 5 jaar. Conform het bodembeleid van de gemeente Haarlem dient in het kader van de omgevingsvergunning een geheel nieuw onderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Uit het locatiebezoek is gebleken dat op de locatie een betonvloer met daaronder een puinstabilisatie aanwezig is. Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek dient dan ook rekening te worden gehouden met beton- en ramgutsboringen, danwel dat dit voorafgaand aan de boringen wordt verwijderd.

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek (aanwezigheid ophooglaag) en locatiebezoek is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op de locatie zal een verkennend bodemonderzoek worden verricht. De resultaten van dit onderzoek worden toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie
p.m.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. De ontwikkeling betreft de uitbreiding van een hotel. Dit is niet aan te merken als een geluidgevoelig gebouw, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Ook de hotelkamers die worden gerealiseerd kunnen, gezien de beperkte verblijftijd van de personen die zich erin bevinden, niet worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai is derhalve niet aan de orde.

Conclusie
Op het gebied van geluid zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de normen die gelden voor de binnenwaarde.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De realisatie van de extra hotelkamers brengt slechts een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee (zie ook paragraaf 4.7). Ten opzichte van de totale verkeersaantrekkende werking van het Haarlemse centrum is dit verwaarloosbaar. Luchtkwaliteit is voor dit project geen belemmering.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Door de ontwikkeling binnen het plangebied vindt een uitbreiding van de hotelfunctie plaats, wat mogelijk hinder oplevert voor bestaande hindergevoelige objecten (woningen) in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse woningen.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Het plangebied en ook de woningen in de directe omgeving van het plangebied liggen in het historische centrum van Haarlem. In dit geval is er dan ook geen sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk', maar kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking behoren hotels, conferentieoorden en congrescentra alsmede restaurants tot milieucategorie 1. Voor activiteiten in deze categorie geldt een indicatieve afstand van 0 meter tot hindergevoelige objecten in een 'gemengd gebied'.

Conclusie
Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het hotel wil het huidige aantal van 29 kamers uitbreiden naar circa 77 kamers. Er kunnen circa 14 kamers gerealiseerd worden in de bestaande panden aan de Lange Veerstraat. Ten behoeve van de ontwikkeling verdwijnen 9 appartementen.

De gemeente Haarlem wil voorkomen dat de parkeerdruk op de openbare weg de komende jaren verder toeneemt. Om die reden zijn parkeernormen vastgesteld. Deze zijn opgenomen in de Haarlemse bouwverordening, vastgesteld op 9 november 2007. De parkeernorm voor een hotel bedraagt 0,5 parkeerplaats per hotelkamer. In totaal worden er 48 hotelkamers extra gerealiseerd. Dit betekent dat er ruimte gereserveerd moet worden voor 24 parkeerplaatsen.
Er verdwijnen 9 woningen. De parkeernorm per woning in de binnenstad bedraagt 1,5 parkeerplaatsen per woning (inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers). Het verdwijnen van 9 woningen levert 13,5 parkeerplaatsen op.
Dit leidt tot de conclusie dat er, conform de gemeentelijke parkeernormen, nog 10,5 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Haarlem is dat bij nieuwe ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Het centrum van Haarlem is autoluw. Het is in dit geval dan ook niet mogelijk om parkeren op eigen terrein te realiseren.

De verwachting is dat het grootste gedeelte van de hotelgasten per taxi naar het hotel gaat. Bezoekers die met de auto komen kunnen gebruik maken van de parkeerroute die in het centrum aanwezig is. Via deze route kunnen diverse parkeergarages bereikt worden. De dichtstbijzijnde parkeergarage is de Appelaar. Gezien het geringe aantal benodigde extra parkeerplaatsen is de verwachting dat dit binnen de bestaande parkeercapaciteit opgelost kan worden.

De realisatie van de extra hotelkamers brengt slechts een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Ten opzichte van de totale verkeersaantrekkende werking van het Haarlemse centrum is dit verwaarloosbaar.

Conclusie
Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid

In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het IWP geeft een visie voor het oppervlaktewater 2050 in Haarlem. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

Om er voor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande of graven van nieuwe watergangen en het weer openleggen van gedempte grachten. Uit het IWP blijkt dat zich binnen het plangebied geen watergangen bevinden die verbeterd moeten worden. Tot in ieder geval 2025 zijn er ook geen nieuw aan te leggen watergangen in het gebied gepland.

Met het gemeentelijk rioleringsplan (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. bergbezinkbassins) en afkoppelen.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien er gebouwd gaat worden en hierbij meer dan 500 m^2 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.

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. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied de waterbeheerder.

Er vindt met het Hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van de watertoets nog afstemming plaats.

p.m. resultaten overleg/afstemming met Hoogheemraadschap opnemen.

Beschrijving watersysteem

Op enige afstand ten oosten van het plangebied ligt het water van de Spaarne. De Kinderhuissingel en de Nieuwe Gracht verbinden de Leidsevaart met het Spaarne en behoren tot het regionale boezemstelsel met een waterpeil van 0,60 m -NAP. De harde kades, zeker langs het Spaarne en de Nieuwe Gracht geven deze wateren een stedelijk aanzicht. Genoemde wateren hebben niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. Ze hebben ook een recreatieve, esthetische en ecologische functie. Het Spaarne vervult daarnaast een functie voor de beroepsvaart.

Grondwater en drainage

Het gemeentelijk grondwaterbeleid richt zich op het opheffen dan wel voorkomen van grondwateroverlast op openbaar terrein. Dat gebeurt vooral door de aanleg en beheer van drainagesystemen. De ontwateringsdiepte is over het algemeen voldoende en levert geen aanleiding tot verdergaande

Afvalwatersysteem

In de binnenstad is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Waterschappen en gemeenten hebben afspraken gemaakt om de vuilemissie van gemengde stelsels te halveren. Daarbij heeft Haarlem de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de aanleg van bergbezinkbassins. Daarnaast zet de gemeente meer in op het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels als vervanging van de gemengde stelsels.

Compensatieregeling

Op pagina 8 is zichtbaar welke bebouwing op het binnenterrein is gesloopt en welke bebouwing wordt toegevoegd. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen (nadelige) invloed op het verhard oppervlak tot gevolg. Derhalve hoeven formeel geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Het planvoornemen voldoet aan het principe van ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De nieuwe bebouwing wordt op het binnenterrein gerealiseerd. Ten behoeve van de ontwikkeling is reeds wat kleinschalige bebouwing op het binnenterrein gesloopt. Er wordt niet meer gesloopt dan nu reeds gesloopt is. Op het binnenterrein is momenteel nauwelijks groen aanwezig. Gezien het karakter van het plangebied en het feit dat er niet wordt gesloopt is geen onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.

Conclusie
De voorgenomen uitbreiding van het hotel veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Het plangebied ligt op de archeologische beleidskaart van Haarlem in een zone die is aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Op grond van het gemeentelijk beleid moet voor alle vergunningplichtige bodemingrepen, dieper dan 30 cm -mv, archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd.

Uit een eerste analyse voor het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een strandwal ligt. Deze strandwal is ergens tussen 3.000 en 2.000 voor Chr. gevormd en vertegenwoordigt een archeologische verwachting voor prehistorische nederzettingsresten. Er zijn diverse prehistorische nederzettingen bekend die op strandwallen liggen, vandaar de hoge archeologische verwachting. Verder ligt het plangebied in het oudste deel van de middeleeuwse kern. Dientengevolge kunnen middeleeuwse resten worden verwacht die teruggaan tot de 10^{e} eeuw na Chr..

Op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) is het plangebied aangewezen als een terrein met een hoge archeologische waarde. In de directe omgeving van het plangebied zijn allerlei archeologische vondsten en waarnemingen gedaan, die met de middeleeuwse stad samenhangen: van muurresten en beerputten, tot tufstenen constructies, keramiek, bot, etc.

Voor de nieuwbouw is het van belang om de diepteligging van het archeologische niveau te kunnen bepalen, de mate van bodemverstoring en de aard van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit geeft inzicht in welke ruimte er is voor nieuwbouw en ontgravingen en in hoeverre er sprake kan zijn van vervolgonderzoek.

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. wordt, conform de afgesproken aanpak met de gemeentelijk archeoloog, een archeologisch booronderzoek verricht. De resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en het booronderzoek worden toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. De eerste analyseresultaten van het bureauonderzoek zijn als bijlage opgenomen.

Conclusie

p.m.

Monumenten en beeldbepalende panden in het plangebied (bron: Stedenbouwkundige plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

4.11 Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied is groot. Het plangebied ligt in het beschermd stadsgezicht van Haarlem. Het samenspel van historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten is mede bepalend voor de identiteit en beleving van dit beschermde stadsgezicht. Het plangebied telt twee rijksmonumenten en enkele beeldbepalende panden die op de nominatie staan om gemeentelijk monument te worden.

Voor de bescherming van monumenten geldt het regime van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast wordt de beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' gerespecteerd door het min of meer consoliderende karakter van het plan. Immers, in het plan wijzigt er niets aan de huidige gevelaanzichten of het historische stratenpatroon.

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) behoort de binnenstad tot de beschermde stad. Hiervoor geldt een ‘beschermende regie’. Dit betekent dat er behoudend en gedetailleerd zal worden getoetst bij bouwplannen. Dit is mede noodzakelijk vanwege de grote diversiteit en dynamiek die in de binnenstad heersen.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Het schetsontwerp. is meerdere keren behandeld in de welstandscommissie en op basis van hun opmerkingen, ook aangepast Het voorstel voor de bouwmassa nieuwbouw heeft de instemming van de welstandscommissie, maar moet op onderdelen nog nader uitgewerkt worden. Het uitgewerkte plan zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd.

4.12 Duurzaamheid en energie

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

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

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. 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 in combinatie met. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

De gemeente Haarlem en de initiatiefnemer hebben samen overeenstemming bereikt over het ontwikkelen van het plan.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente Haarlem is voornemens de ontwikkeling op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied Oude Stad.
In voorliggend geval zal het kostenverhaal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De vaststelling van een exploitatieplan kan dan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Haarlem is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Oude Stad. De ontwikkelingslocatie ligt in het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het hotel en wil deze ontwikkeling mogelijk maken in het nieuwe bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan ‘Oude Stad’ wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

VERHOEVEN MILIEUTECHNIEK B.V.
• ADVISERING • BODEMONDERZOEKEN • SANERINGEN

VAN VOORDENPARK 16
POSTBUS 2225
5300 CE ZALTBOMMEL
TEL. 0418 - 572060
FAX 0418 - 515722
WWW.VERHOEVENMILIEU.NL
INFO@VERHOEVENMILIEU.NL

BANK: RABOBANK
REK.NR: 31 03 20 224
K.V.K. TIEL 11028756
BTW: 80.34.57.583.B01

Croonen Adviseurs B.V.
T.a.v. de heer ing. P. Geerts
Postbus 435
5240 AK ROSMALEN

REF.: B12.5146/BRFRAPP-01/MV
DATUM, 12 november 2012

Onderwerp: Resultaten historisch onderzoek en onderzoeksopzet verkennend bodemonderzoek, Nieuwbouw Oude Groenmarkt 20 te Haarlem

Geachte heer Geerts,

Hierbij doen wij u de resultaten toekomen van het, ten behoeve van de uitbreiding van een hotel aan de Oude Groenmarkt 20 te Haarlem, uitgevoerde historisch onderzoek (NEN 5725). Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek is de onderzoeksopzet ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) vastgesteld.

Aanleiding
Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd in verband met de uitbreiding van een hotel (Omgevingsvergunning).

Doel
Het doel van het bodemonderzoek is vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de uitbreidingslocatie. Een en ander om te bepalen of en in welke mate vanuit milieuhygiënische oogpunt belemmeringen bestaan tegen de uitbreiding en hiermee de afgifte van de Omgevingsvergunning.

Beschikbare informatie
De nieuwbouwlocatie is gelegen aan de Oude Groenmarkt 20 te Haarlem. Op de locatie is het Ambassador City Centre Hotel gevestigd. Het hotel zal worden uitgebreid, waarbij aan de zuidzijde van het bestaande pand een aanbouw met een vloeroppervlakte van meer dan 100 m^2 zal worden gerealiseerd. De binnenplaats waar de nieuwbouw zal worden gerealiseerd, is op dit moment nog gedeeltelijk in gebruik als terras. Dit gedeelte is verhard met klinkers/tegels. Het overige gedeelte is verhard met beton (dikte circa 20 centimeter). Onder de betonverharding is een puinstabilisatie aanwezig.

Historisch onderzoek en locatiebezoek

Algemeen
Ten behoeve van de onderzoeksopzet is voor de locatie Oude Groenmarkt 20 een historisch onderzoek conform de NEN 5725-richtlijnen uitgevoerd. Hiertoe is op 31 oktober 2012 de beschikbare informatie opgevraagd bij de gemeente Haarlem. De verkregen informatie is bestudeerd door een medewerkster van Verhoeven Milieutechniek B.V..Tevens zijn de websites www.watwaswaar.nl en www.bodemloket.nl geraadpleegd. Ter verificatie van de beschikbare gegevens is door de opdrachtgever de historische vragenlijst ingevuld.
In aanvulling op de verkregen informatie is een locatiebezoek uitgevoerd.

Conclusies
Op basis van de beschikbare informatie hebben er voor zover als bekend op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Voor zover als bekend zijn er op de locatie geen boven- en of ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest.

Wel dient rekening te worden gehouden met de resultaten van het in 2006 op een gedeelte van de locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen (koper, kwik), minerale olie en PAK. De bovengrond is tevens matig verontreinigd met lood en zink. De ondergrond (0,50 - 1,50 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood en zink en sterk verontreinigd met koper. In het grondwater zijn lichte (xylenen) tot matige verontreinigingen (arseen) aangetoond.

De onderzoekslocatie ligt in het oude stadscentrum van Haarlem. Volgens de bodemkwaliteitskaart komen in dit gebied in het algemeen (verontreinigde) ophooglagen voor waarin verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK worden aangetroffen. De gemeten gehalten houden duidelijk verband met de in de bodem aanwezige ophooglaag en passen in het beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De beschikbare onderzoeksresultaten dateren echter uit 2006 en zijn hiermee ouder dan 5 jaar. Conform het bodembeleid van de gemeente Haarlem dient in het kader van de Omgevingsvergunning een geheel nieuw onderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Uit het locatiebezoek is gebleken dat op de locatie een betonvloer met daaronder een puinstabilisatie aanwezig is. Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek dient dan ook rekening te worden gehouden met beton- en ramgutsboringen.

Onderzoeksopzet

Certificering
Verhoeven Milieutechniek B.V. (certificaatnummer: EC-SIK-20250, geldig tot 20-6-2013, afgegeven door Eerland Certification) is gecertificeerd conform BRL SIKB 2000. De veldwerkzaamheden worden door een gecertificeerde en ervaren medewerken uitgevoerd onder certificaat conform de geldende NEN/NPR-normen, op basis van BRL SIKB 2000, protocol 2001: het plaatsen van boringen en peilbuizen (versie 3.1) en protocol 2002: het nemen van grondwatermonsters (versie 3.2). Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft op geen enkele wijze belangen bij de uitkomsten van het bodemonderzoek.

Verkennend bodemonderzoek

Hypothese en onderzoeksopzet
Voor het verkennend bodemonderzoek is ervan uitgegaan dat alleen de toekomstige aanbouw (< 500 m^2) dient te worden onderzocht in verband met de Omgevingsvergunning.

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek (aanwezigheid ophooglaag) en locatiebezoek is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. De onderzoeksopzet is opgesteld conform de NEN 5740:2009 voor een verdachte kleinschalige locatie met een heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE). In aanvulling hierop zullen alle boringen worden doorgezet tot een halve meter onder de maximale ontgravingsdiepte en/of puinstabilisatie (circa 1,5 m-mv). Gezien de aanwezige betonvloer en puinstabilisatie zullen voorafgaand aan de veldwerkzaamheden twee betonboringen worden geplaatst. Daarnaast worden twee ramgutsboringen uitgevoerd.

In eerste instantie zal de bodem/puinlagen alleen zintuiglijk worden beoordeeld op asbest (in de fractie >16 mm). Vooralsnog zal geen verkennend onderzoek naar asbest (NEN 5707/NEN 5897) worden uitgevoerd. Indien de zintuiglijke waarnemingen tijdens de veldwerkzaamheden hier aanleiding toe geven zal overleg hierover worden gevoerd.

Veld- en laboratoriumwerkzaamheden

In tabel 1 staan de veldwerkzaamheden weergegeven.

	Boringen en peilbuis (m-mv)			**Analyses**	
	1,5	*Peilbuis*	*Ramguts en Beton*	*Grond*	*Grondwater*
NEN (VED-HE) Oppervlakte <500 m^2	4	1[1]	2 x ramguts 2 x beton	3 x NEN-grond	1 x NEN-grondwater

NEN-gr: De zware metalen barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK, 10 VROM), PCB's en minerale olie (GC)

NEN-gw: De zware metalen barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink, BTEXN, vluchtige chloorkoolwaterstoffen, chloorbenzenen en minerale olie (C10–C40)

[1] meest zintuiglijk verontreinigde boring zal worden afgewerkt als peilbuis.

Uitvoering

- De boringen worden in het veld uitvoerig beschreven op zowel de natuurlijke als de zintuiglijke kenmerken van eventuele vervuiling per onderscheiden bodemlaag.
- Zintuiglijk afwijkende bodemlagen worden separaat bemonsterd (maximaal 0,5 meter per bodemlaag).
- Bij het veldwerk wordt gebruik gemaakt van de "oliedetectiepan" voor het signaleren en classificeren van olieverontreinigingen.
- De chemische analyses worden uitgevoerd door het onafhankelijk en geaccrediteerde laboratorium van Alwest B.V. te Deventer.
- Aan het doorboren van verontreinigde lagen zal extra aandacht besteed worden ten einde contaminatie naar de onderliggende lagen te voorkomen.

Planning

Gezien de benodigde beton- en ramgutsboringen zullen de werkzaamheden ten behoeve van het archeologisch onderzoek en verkennend bodemonderzoek gecombineerd worden uitgevoerd in week 47. Op basis hiervan zullen de werkzaamheden volgens onderstaande planning worden uitgevoerd.

Voorgestelde planning Verhoeven Milieutechniek B.V.:

- Week 47: veldwerk;
- Week 48: (minimaal 1 week na uitvoering veldwerk): grondwatermonstername;
- Week 49: telefonische bespreking onderzoeksresultaten;
- Week 50: levering concept rapportage per e-mail (onder voorbehoud van eventueel aanvullend onderzoek);
- Week 51: levering definitieve rapportage.

Wij vertrouwen erop u hiermee de onderzoeksopzet duidelijk te hebben weergegeven, maar indien u nog vragen heeft dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

Ing. M. Verschoor
Junior Projectleider
Verhoeven Milieutechniek B.V.

Autorisatie:

Ing. H.M.W. van der Donk
Senior Projectleider
Verhoeven Milieutechniek B.V.

Bijlage:
1. Rapportage historisch onderzoek

BIJLAGEN

RESULTATEN HISTORISCH ONDERZOEK EN LOCATIEBEZOEK

Algemeen
Ten behoeve van de onderzoeksopzet is voor de locatie Oude Groenmarkt 20 een historisch onderzoek conform de NEN 5725-richtlijnen uitgevoerd. Hiertoe is op 31 oktober 2012 de beschikbare informatie opgevraagd bij de gemeente Haarlem. De verkregen informatie is bestudeerd door een medewerkster van Verhoeven Milieutechniek B.V..Tevens zijn de websites www.watwaswaar.nl en www.bodemloket.nl geraadpleegd. Ter verificatie van de beschikbare gegevens is door de opdrachtgever de historische vragenlijst ingevuld.

In aanvulling op de verkregen informatie is een locatiebezoek uitgevoerd.

Onderstaand wordt de verkregen informatie besproken.

Voormalig bodemgebruik
Voordat het hotel werd gerealiseerd is het pand in gebruik geweest als winkel en/of kantoren.

Huidig bodemgebruik
Op de onderzoekslocatie Oude Groenmarkt 20 is het hotel Ambassador City Centre Hotel gevestigd, bestaande uit drie bouwlagen. De Lange Veerstraat is een zijstraat van de Oude Groenmarkt, gelegen binnen 50 meter van de onderzoekslocatie. Tevens beschikt het hotel over een binnenplaats.

De naastgelegen panden betreffen voornamelijk horeca zoals cafés en restaurants. De noordzijde van het hotel betreft een klinkerverharding met her en der bomen in het trottoir. Aan de voorzijde biedt het hotel uitzicht op de Grote of Sint Bavokerk.

Toekomstig bodemgebruik
Het aanwezige hotel op de locatie zal uitbreiden (verbouwing), waarbij sprake is van een aanbouw met een vloeroppervlak van meer dan 100 m^2.

Milieuvergunningen en/of meldingen
Voor zover bekend zijn er voor de locatie geen milieuvergunningen afgegeven.

Oude Groenmarkt
In het verleden is voor het perceel Oude Groenmarkt 10 een vergunning verleend voor een benzinepompinstallatie. Tevens is voor de Oude Groenmarkt 16 een vergunning verleend voor een smederij/wagenmakerij.

Lange Veerstraat
In het verleden is een vergunning verleend voor een petroleumopslag en een bleekwaterfabriek ter plaatse van het perceel aan de Lange Veerstraat 8. Voor Lange Veerstraat 6 is destijds een vergunning verleend voor het restaureren van antiek.

Bodemkwaliteitsgegevens
Ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie en van de directe omgeving zijn bodemonderzoeksgegevens bekend. Op de websites www.bodemloket.nl en www.watwaswaar.nl zijn geen gegevens van de locatie en de directe omgeving (afstand< 50 meter) bekend.

Oude Groenmarkt
In 2004 is een nader bodemonderzoek ter plaatse van Oude Groenmarkt 10 uitgevoerd. Uit de resultaten is gebleken dat sprake was van een ernstige verontreiniging met minerale olie. Vervolgens is de bodem gesaneerd, waarbij een kleine restverontreiniging (> tussenwaarde) is achtergebleven.

In 2006 is door Lankelma Ingenieursbureau B.V. ter plaatse van de Oude Groenmarkt 18 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 06.11605/AR, 27 september 2006). Het onderzoek heeft betrekking op een gedeelte van de huidige onderzoekslocatie. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen (koper, kwik), minerale olie en PAK. De bovengrond is tevens matig verontreinigd met lood en zink. De ondergrond (0,50 - 1,50 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood en zink en sterk verontreinigd met koper. In het grondwater zijn lichte (xylenen) tot matige verontreinigingen (arseen) aangetoond.

In 2011 is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Oude Groenmarkt 22, waaruit naar voren is gekomen dat de bovengrond sterk verontreinigd is met lood.

Bodemkwaliteitskaart
De gemeente Haarlem beschikt over een bodemkwaliteitskaart waarin bodemkwaliteitszones worden onderscheiden. Uit het document is gebleken dat de locatie geleden is in bodemkwaliteitszone 1.

Bodemkwaliteitszone 1 geeft aan dat in de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd is met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kunnen er uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, lood en/of zink.

De ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Tevens kunnen in de ondergrond uitschieters worden verwacht met betrekking tot sterke verontreinigingen met koper en lood. Plaatselijk kan zink als matige verontreiniging voorkomen.

Locatiebezoek
Op 6 november 2012 is door een medewerker van Verhoeven Milieutechniek B.V. een bezoek gebracht aan de locatie. Tijdens het locatiebezoek is gebleken dat de locatie inderdaad in gebruik is als hotel. Aan de zuidzijde van het pand is een binnentuin aanwezig. Ter plaatse van de binnentuin zal nieuwbouw worden gerealiseerd. De binnenplaats waar de nieuwbouw zal worden gerealiseerd is op dit moment nog gedeeltelijk in gebruik als terras. Dit gedeelte is verhard met klinkers/tegels. Het overige gedeelte is verhard met beton (dikte circa 20 centimeter).Onder de betonverharding is mogelijk een puinstabilisatie aanwezig.
De aanwezige verhardingen zijn opgenomen in de tekening in bijlage 1.

Er zijn geen waarnemingen gedaan (bijvoorbeeld ontluchtingspunten) welke kunnen duiden op de (voormalige) aanwezigheid van een ondergrondse brandstoftank. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen in de fractie > 16 mm waargenomen. Foto’s van het locatiebezoek zijn opgenomen in bijlage 2.

Tankarchief
Voor zover bekend zijn er op de huidige locatie geen (ondergrondse) brandstoftanks op de locatie aanwezig (geweest). Wel is het volgende bekend van de omgeving:

Oude Groenmarkt 12
Ter plaatse van de Oude Groenmarkt 12 is een bovengrondse tank aanwezig geweest. In het jaar 2000 is deze bovengrondse tank gesaneerd conform B.O.O.T.

Lange Veerstraat 16
Op het perceel Lange Veerstraat 16 is in het verleden een ondergrondse brandstoftank aanwezig geweest, welke in het jaar 1999 is gereinigd. Door aanwezigheid van een betonnen vloer was het destijds niet mogelijk een bodemonderzoek uit te voeren. Het is onbekend of er als gevolg van de tank een bodemverontreiniging is ontstaan.

Historische vragenlijst
Uit de door de opdrachtgever ingevulde vragenlijst is geen informatie naar voren gekomen welke zou kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Conclusie
Op basis van de beschikbare informatie hebben er voor zover als bekend op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Voor zover als bekend zijn er op de locatie geen boven- en of ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest.

Wel dient rekening te worden gehouden met de resultaten van het in 2006 op een gedeelte van de locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen (koper, kwik), minerale olie en PAK. De bovengrond is tevens matig verontreinigd met lood en zink. De ondergrond (0,50 - 1,50 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood en zink en sterk verontreinigd met koper. In het grondwater zijn lichte (xylenen) tot matige verontreinigingen (arseen) aangetoond.

De onderzoekslocatie ligt in het oude stadscentrum van Haarlem. Volgens de bodemkwaliteitskaart komen in dit gebied in het algemeen (verontreinigde) ophooglagen voor waarin verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK worden aangetroffen. De gemeten gehalten houden duidelijk verband met de in de bodem aanwezige ophooglaag en passen in het beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De beschikbare onderzoeksresultaten dateren echter uit 2006 en zijn hiermee ouder dan 5 jaar. Conform het bodembeleid van de gemeente Haarlem dient in het kader van de Omgevingsvergunning een geheel nieuw onderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Uit het locatiebezoek is gebleken dat op de locatie een betonvloer met daaronder een puinstabilisatie aanwezig is. Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek dient dan ook rekening te worden gehouden met beton- en ramgutsboringen.

<u>Bijlagen</u>
1. Overzichtstekening onderzoekslocatie
2. Foto’s locatiebezoek
3. Vragenlijst opdrachtgever

Bijlage 1:
Overzichtstekening onderzoekslocatie

Oude Groenmarkt

B01
PB02
B03
B04
B05

LEGENDA:

0 2,5 5m

- Boring met peilbuis
- Boring
- Bestaande peilbuis
- Nieuw-/verbouw
- Gesloopt
- Klinkerverharding
- Betonverharding
- Olie-opslag

Situatieschets met boringen en peilbuizen behorend bij het verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Oude Groenmarkt 20 te Haarlem

opdrachtgever: Croonen Adviseurs			
get. TM	d.d. 01-11-'12	voorafgaand projectnr.	
gew.	d.d.	Schaal 1 : 250	formaat A3
gez. HD	d.d. 01-11-'12	projectnr.B12.5146	bijlage 1

N

VERHOEVEN MILIEUTECHNIEK B.V.
• ADVISERING • BODEMONDERZOEKEN • SANERINGEN

Bijlage 2:
Foto’s locatiebezoek

AMBASSADOR
CITY CENTRE HOTEL
20

Bijlage 3:
Vragenlijst opdrachtgever

VRAGENLIJST HISTORISCH ONDERZOEK T.B.V. BODEMONDERZOEK

Het doel van het historisch onderzoek is na te gaan of er aanwijzingen zijn dat de bodem op het bouwterrein mogelijk verontreinigd is.
Hiertoe wordt het vroegere en huidige gebruik geïnventariseerd, en in het bijzonder of er activiteiten verricht zijn, die mogelijk bodemverontreiniging veroorzaakt hebben.

In te vullen door aanvrager bouwvergunning.
Bij keuzevragen: hokje ☐ zwart maken.

1. Locatiegegevens

1.1 Gegevens aanvrager

Naam : [redacted] Ambassador City Centre Hotel (Mme van der Tak)

Adres : [redacted] Oude Groenmarkt 70

Postc. & Wpl. : [redacted] 2011 HL Haarlem

Tel.nr. : [redacted] 023-5322008

Algemene gegevens bouwlocatie

Type bouwwerk : NIEUW BOUW HOTEL

Adres : OUDE GROENMARKT 70

Postc. & Wpl. : 2011 HL

Kad. gegevens : sectie.....nr(s) .....

2. Gebruik van het terrein

Wat is (was) het huidige en vroegere gebruik van het terrein?

	vroeger	vanaf/tot (jaar)	huidig
- woningbouw	☒	.....	☐
- natuurgebied	☐	.....	☐
- bedrijfsterrein	☐	.....	☐
- agrarisch	☐	.....	☐
- braakliggend	☐	.....	☐
-	☐	.....	☐

Eventuele toelichting (bijvoorbeeld bebouwd / onbebouwd):

WAS WINKEL EN KANTOREN

Indien er sprake is (was) van een bedrijfsterrein:

2.1 Wat is (was) de aard van het bedrijfsterrein?
.....

2.3 Welke bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden?
.....

2.4 Met welke stoffen is gewerkt?
.....

2.5 Is de plaats van de bedrijfsgebouwen/bedrijfsactiviteiten bekend (aangeven op tekening)?
.....

3. <u>Van elders aangevoerde grond of ander materiaal</u>

3.1 Is grond of ander materiaal (zoals puin, slib en dergelijke) in of op de bodem van het terrein gebracht, bijvoorbeeld in de vorm van ophogingen, (sloot)dempingen terreinverharding?

☒ nee (ga verder met vraag 4.1)

☐ ja,namelijk: .....

3.2 Zijn er aanwijzingen dat het mogelijk verontreinigd materiaal betreft?
.....

4. <u>Brandstof- en/of septictanks</u>

4.1 Is een tank op of in de bodem aanwezig (geweest) (ligging op tekening aangegeven)?

☒ er heeft nooit een tank gelegen (ga verder met vraag 5.1)

☐ aanwezig geweest, maar reeds verwijderd

☐ nog aanwezig, maar buiten bereik gebruik

☐ nog aanwezig en in gebruik

4.2 Welke brandstof(fen) of ander vloeistof(fen) is/zijn (werd(en)) opgeslagen in de betreffende tank(s)?
.....

4.3 Indien de tank buiten gebruik is, is deze schoongemaakt?

☐ nee ☐ ja

4.4 Is de bodem ter plaatse van de (voormalige of huidige) tank gecontroleerd op eventuele verontreiniging?

☐ nee

☐ ja

N.B. Indien de tank schoongemaakt, verwijderd en/of gecontroleerd is op bodemverontreiniging, eventuele keuringscertificaten en onderzoeksrapporten bijvoegen.

5. Eerder uitgevoerd bodemonderzoek

5.1 Is er eerder bodemonderzoek op het terrein verricht?

☒ nee(door naar vraag 6.1)

☐ ja, namelijk .....

5.2 Is hierbij bodemverontreiniging geconstateerd?

☐ nee

☐ ja, namelijk .....

6. Milieuvergunningen

6.1 Zijn er één of meerdere milieuvergunningen voor de locatie en/of eventuele inrichting afgegeven?

☒ nee

☐ ja: .....

☐ afgegeven door: .....

☐ datum: .....

7. Overige gegevens over de bodemkwaliteit

7.1 Is er , behalve de bovenstaande gegevens, nog andere informatie bekend die van belang kan zijn voor de bodemkwaliteit, in het bijzonder aangaande eventuele bodemverontreiniging?

☒ nee ☐ ja, namelijk .....
.....

N.V.T.

8. Gegevensover aangrenzende terreinen

8.1 Wat is het huidige gebruik van aangrenzende terreinen?
.....

8.2 Wat is het vroegere gebruik van aangrenzende terreinen?
.....

8.3 Is er, voorzover u bekend, in de directe omgeving bodemonderzoek uitgevoerd?

☐ nee

☐ ja (zo mogelijk gegevens bijvoegen)

8.4 Zijn er aanwijzingen dat aangrenzende terreinen mogelijk verontreinigd zijn?

☐ nee

☐ ja, namelijk .....
.....

9. Geraadpleegde informatiebronnen voor het historisch onderzoek

Voor het beantwoorden van bovenstaande vragen is gebruik gemaakt van:

☐ Bij aanvrager zelf bekende informatie

☐ Gemeentelijk dossier bouwvergunningen

☐ Gemeentelijk dossier milieuvergunningen

☐ Gemeentelijk dossier inzake olietanks

☐ .....

10. Is voor de geplande bebouwing een wijziging van het bestemmingsplan nodig?

nee ✓ ja, datum ingediend verzoek .....

---

naar waardheid ingevuld

3/11/2012 (plaats) HAARLEM (datum)

Handtekening aanvrager:

Stadszaken

Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Stadszaken afdeling Ruimtelijk Beleid
Mevr. S.A. Vreeswijk-Rooth
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum 17 januari 2013
Uw mail d.d. 9 januari 2013
Ons kenmerk STZ/MIL/OJ/../2013/
Contactpersoon Dhr. Ir. O.F. Jelsma
Doorkiesnummer 023-5113524
E-mail adres ofjelsma@haarlem.nl
Kopie aan Afdeling VVH, de heer F.A.C. de Groot; Verhoeven Milieutechniek B.V., de heer H.M.W. van der Donk, Van Voordenpark 16, 5301 KP Zaltbommel

Globisnummer HA039204735
Onderwerp Beoordeling historisch en verkennend bodemonderzoek Oude Groenmarkt 20 te Haarlem

Geachte mevrouw Vreeswijk-Rooth,

Op 9 januari 2013 heb ik het verzoek ontvangen om het rapport “Historisch en Verkennend bodemonderzoek Oude Groenmarkt 20 te Haarlem” te beoordelen. Dit i.v.m. de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het rapport met als kenmerk B12.5146, datum 7 december 2012 is opgesteld door Verhoeven Milieutechniek B.V.

Verontreiniging situatie
Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat,

- de bovengrond van het perceel licht verontreinigd (> achtergrondwaarde) is met kwik, lood en PAK en ernstig verontreinigd is met koper;
- de ondergrond licht verontreinigd (> achtergrondwaarde) is met kwik en lood en matig verontreinigd is met koper;
- onderzoek op de aanwezigheid op asbest heeft aangetoond dat er geen asbest aangetroffen is;
- het grondwater licht verontreinigd is met molybdeen.

Beoordeling onderzoek
De rapportage is beoordeeld aan de hand van de Haarlemse bouwverordening en de onderzoeksstrategie zoals die is beschreven in de NEN 5740.
Door de afdeling Milieu, bureau Bodem is beoordeeld of op grond van de aangetroffen verontreiniging actuele gezondheidsrisico's aanwezig kunnen zijn voor de gebruikers van het bouwwerk.

Op grond van de rapportage en de huidige en toekomstige situatie, concludeer ik dat:
- het vermoedelijk een geval betreft van ernstige bodemverontreiniging met koper;

Indien er sprake is van werken in de grond zijn de vervolgstappen:

- het opstellen van een saneringsplan (dit kan een BUS-melding zijn);
- het saneringsplan (BUS) moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag Wbb. Bij een BUS-mobiel en bij een BUS-immobiel is de doorlooptijd ca. 5 weken. Bij een BUS-tijdelijk uitplaatsen kan, onder bepaalde voorwaarden, de doorlooptijd 5 werkdagen zijn

Mocht u nog vragen hebben over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer ir. O.F. Jelsma, telefoon 5113524.

Met vriendelijke groet,

Drs. J.W.J. Bijlsma
Hoofd bureau Bodem

NIEUW

9:00

12:00

NIEUW

15:00

18:00

Bezonningsstudie

Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

INHOUD

Inleiding	03
Situatie 21 maart/21 september	06
Situatie 21 juni	08
Situatie 21 december	10
Conclusie	12

COLOFON

Opdrachtgever
Ambassador City Centre Hotel Haarlem

Opdrachtnemer
Croonen Adviseurs

Datum
14 november 2012

Projectgegegvens
projectnummer I ind01-0251815-01a

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 - 5243 SR Rosmalen
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl - I www.croonenadviseurs.nl

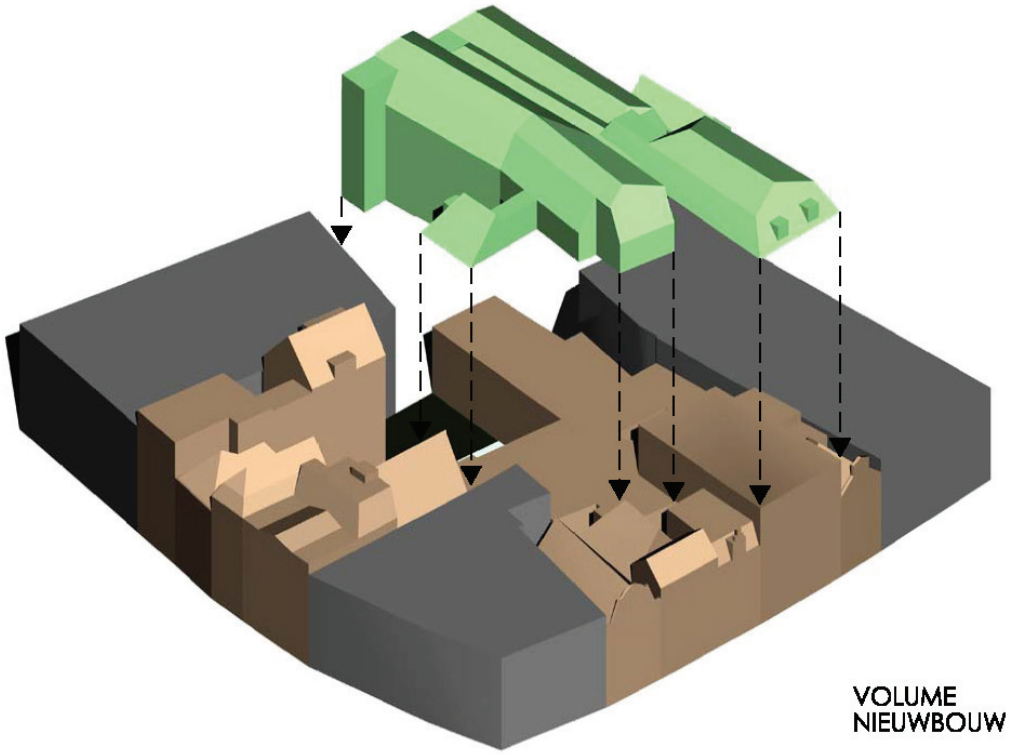
INLEIDING

In dit rapport wordt onderzocht wat de bezonnings-/schaduweffecten zijn van de geplande uitbreiding van het Ambassador City Centre Hotel aan de Oude Groenmarkt 18-24 en Lange Veerstraat 8-14 te Haarlem.

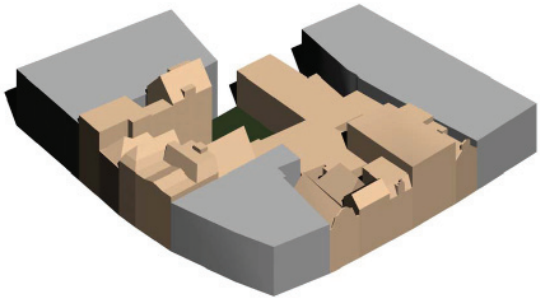
Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling van de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw is de situatie weergegeven op 21 maart /21 september, 21 juni (hoogste zonnestand) en 21 december (laagste zonnestand). Op de toetsdagen is de schaduwwerking op vier tijdstippen vastgesteld: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur.

De schaduwwerking van het plan wordt beoordeeld door per maatgevend moment een vergelijking te maken van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Er worden conclusies getrokken voor de effecten op de bestaande omliggende bebouwing en openbare ruimte, maar ook het plangebied zelf wordt beoordeeld.

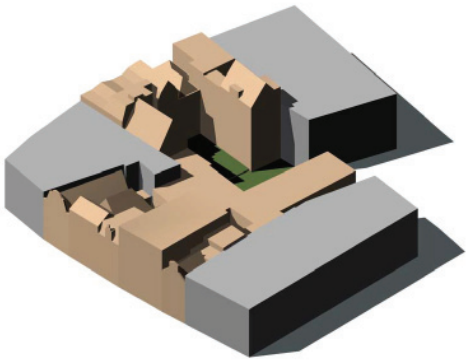
< *Begrenzing plangebied*



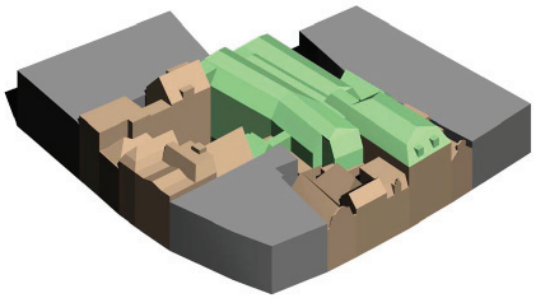
Boven: *Afbeelding bestaande bebouwing met nieuwe bouwvolume*
Rechts: *Isometrische weergaven van bestaande en nieuwe bebouwing*
(bron: ARCHSTUDIO architecten. 30 oktober 2008)



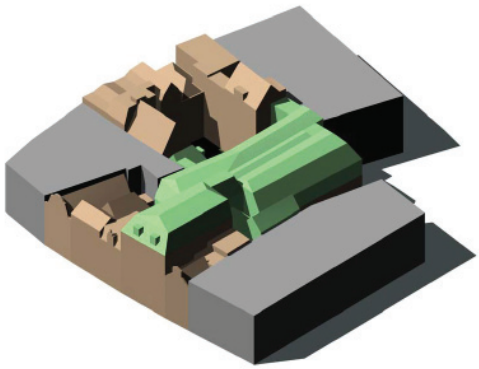
NOORD-OOST BESTAAND



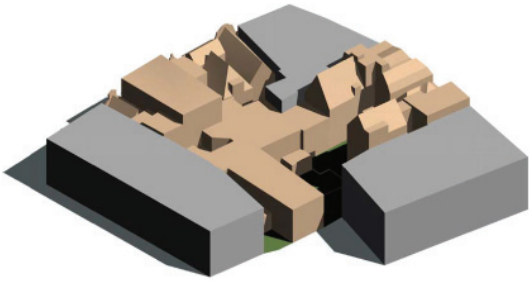
NOORD-WEST BESTAAND



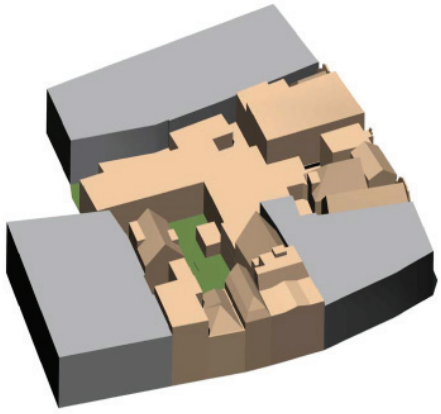
NOORD-OOST NIEUW



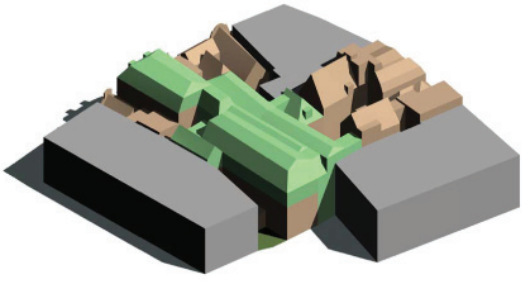
NOORD-WEST NIEUW



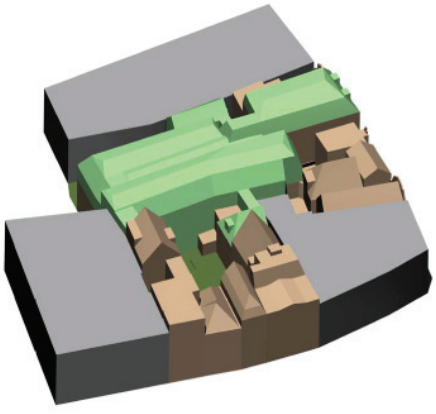
ZUID-WEST BESTAAND



ZUID-OOST BESTAAND



ZUID-WEST NIEUW



ZUID-OOST NIEUW

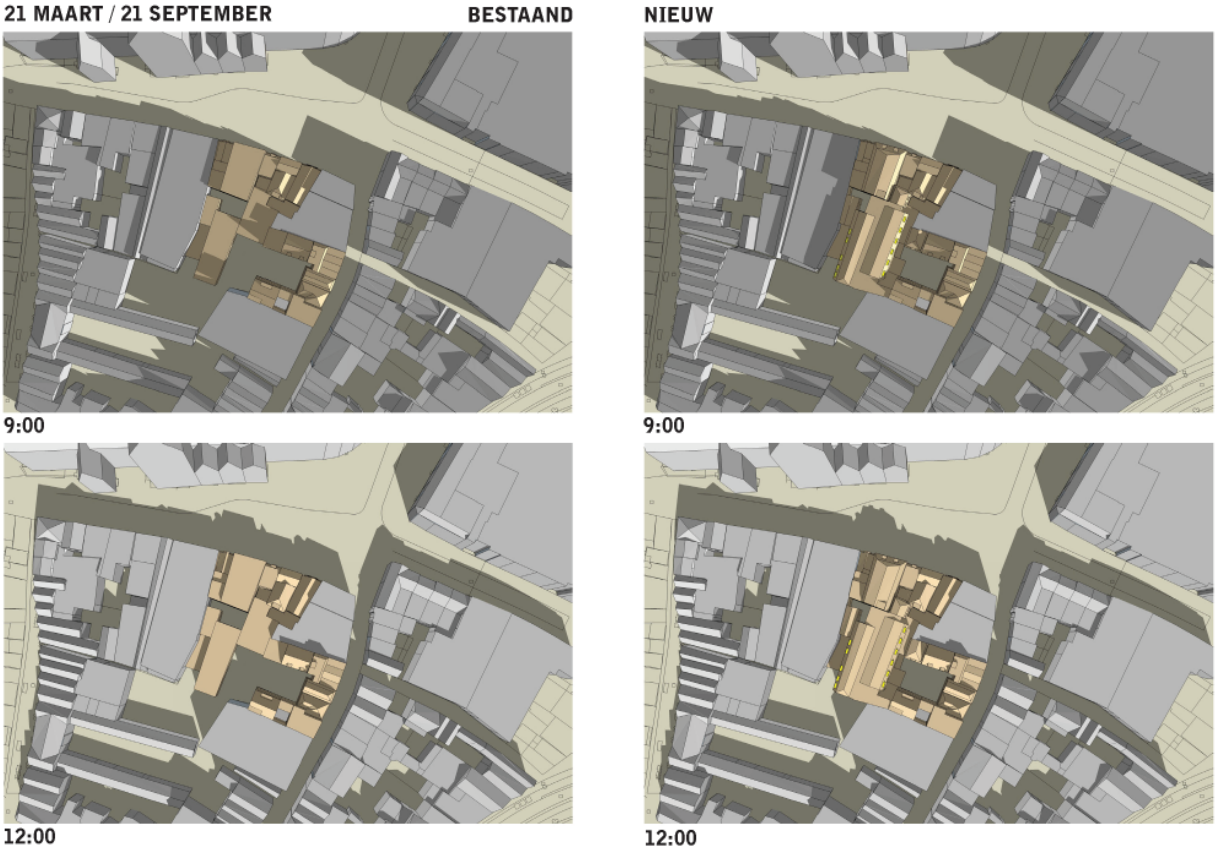
SITUATIE 21 MAART / 21 SEPTEMBER

Schaduwwerking omliggende bebouwing en openbare ruimte

De zon komt op in het oosten en heeft in de vroege ochtend alleen invloed op de bezonning van het pand Oude Groenmarkt 14-16. In de bestaande situatie ondervindt het platte dak nagenoeg geen schaduwwerking door de bebouwing in het plangebied, in de nieuwe situatie is in de vroege ochtend ongeveer de helft van het dak beschaduwd. Vanaf het eind van de ochtend is de bezonning van dit pand ten opzichte van de bestaande situatie gelijk. Voor de overige panden in de omgeving en voor het openbare gebied heeft de nieuwbouw gedurende de gehele dag geen invloed op de bezonning.

Schaduwwerking plangebied

De nieuwbouw heeft met name invloed op de schaduwwerking in het plangebied zelf. Het binnenterrein wordt door het plan min of meer verschoven. Voorheen was het gehele binnenterrein in de ochtend beschaduwd. Vanaf het middaguur was er op een deel van het binnenterrein in het noodwesten bij zonnig weer geen schaduwwerking. In de nieuwe situatie is hier niet langer sprake van omdat de bebouwing ten westen van het binnenterrein is verhoogd. Ook de bestaande bebouwing ten noorden en oosten van het binnenterrein ondervindt meer schaduwvorming vanaf de late namiddag tot zonsondergang.



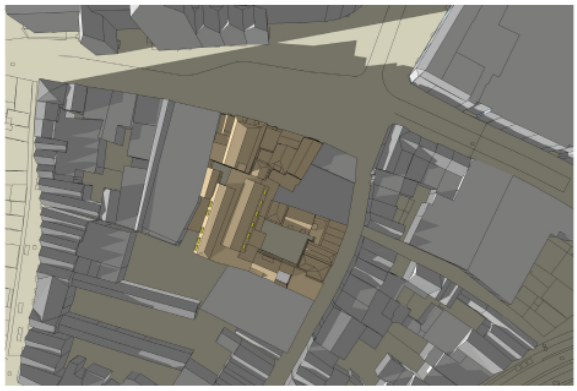
21 MAART / 21 SEPTEMBER **BESTAAND**

15:00

18:00

NIEUW

15:00



18:00

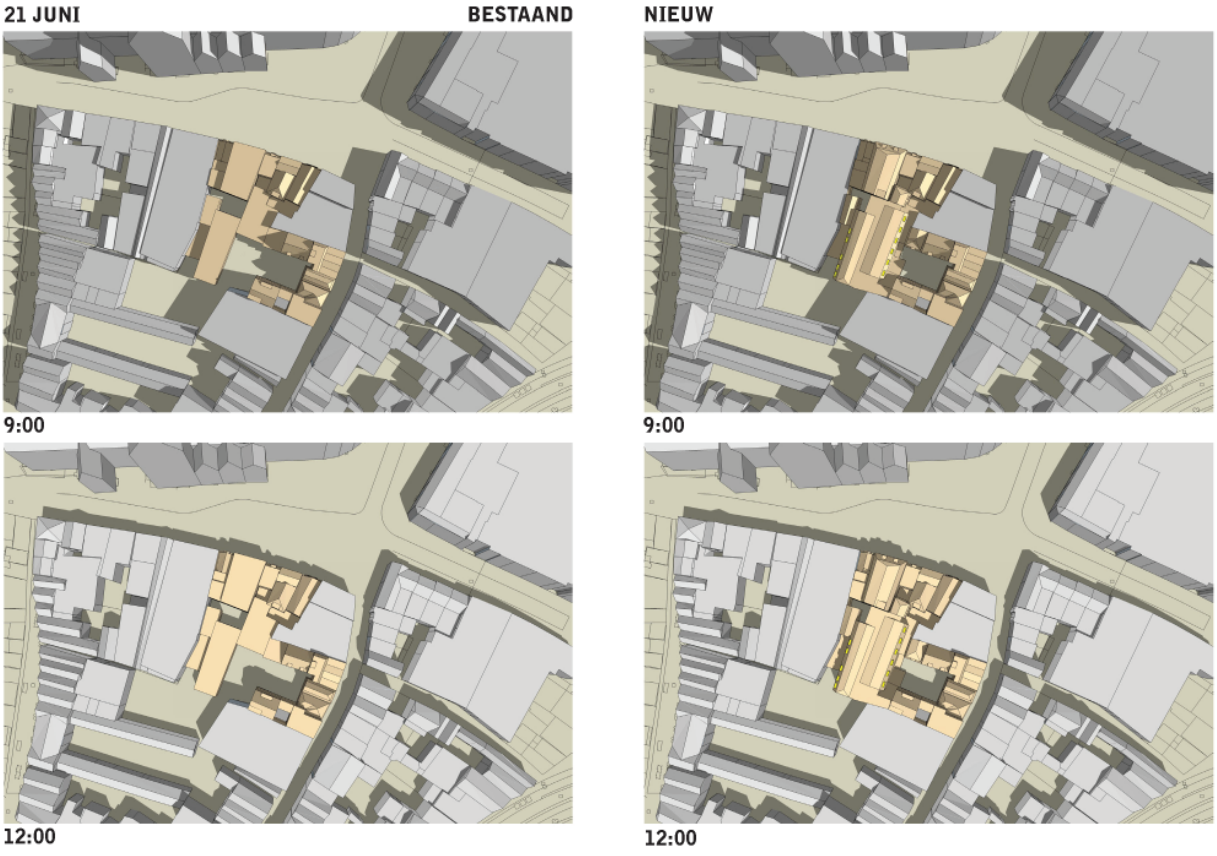
SITUATIE 21 JUNI

Schaduwwerking omliggende bebouwing en openbare ruimte

De maand juni is representatief omdat de zon dan zijn hoogste punt bereikt. Vanwege de hoge stand van de zon ondervindt de omliggende bebouwing en openbare ruimte geen effecten van de hogere nieuwbouw in het plangebied. De bezonning blijft gelijk op alle momenten van de dag.

Schaduwwerking plangebied

De bezonning in het plangebied zelf ondervindt met name op het binnenterrein een verandering ten aanzien van de bezonning. In de bestaande situatie is bij zonnig weer voor het westelijke deel van het binnenterrein vanaf zonsopgang geen sprake van schaduwwerking. In de loop van de dag, als de zon zich richting het westen verplaatst, kan de zon het oostelijk deel bereiken. Tussen zonsopgang en zonsondergang is het binnenterrein bij zonnig weer altijd ergens schaduwvrij. In de nieuwe situatie ligt het binnenterrein voor het overgrote deel van de dag in de schaduw. Alleen rond het middaguur is het noodwestelijk deel van het binnenterrein schaduwvrij. De invloed van de nieuwbouw op de bezonning van de bebouwing in het plangebied is nagenoeg nihil.



21 JUNI **BESTAAND**

15:00

18:00

NIEUW

15:00

18:00

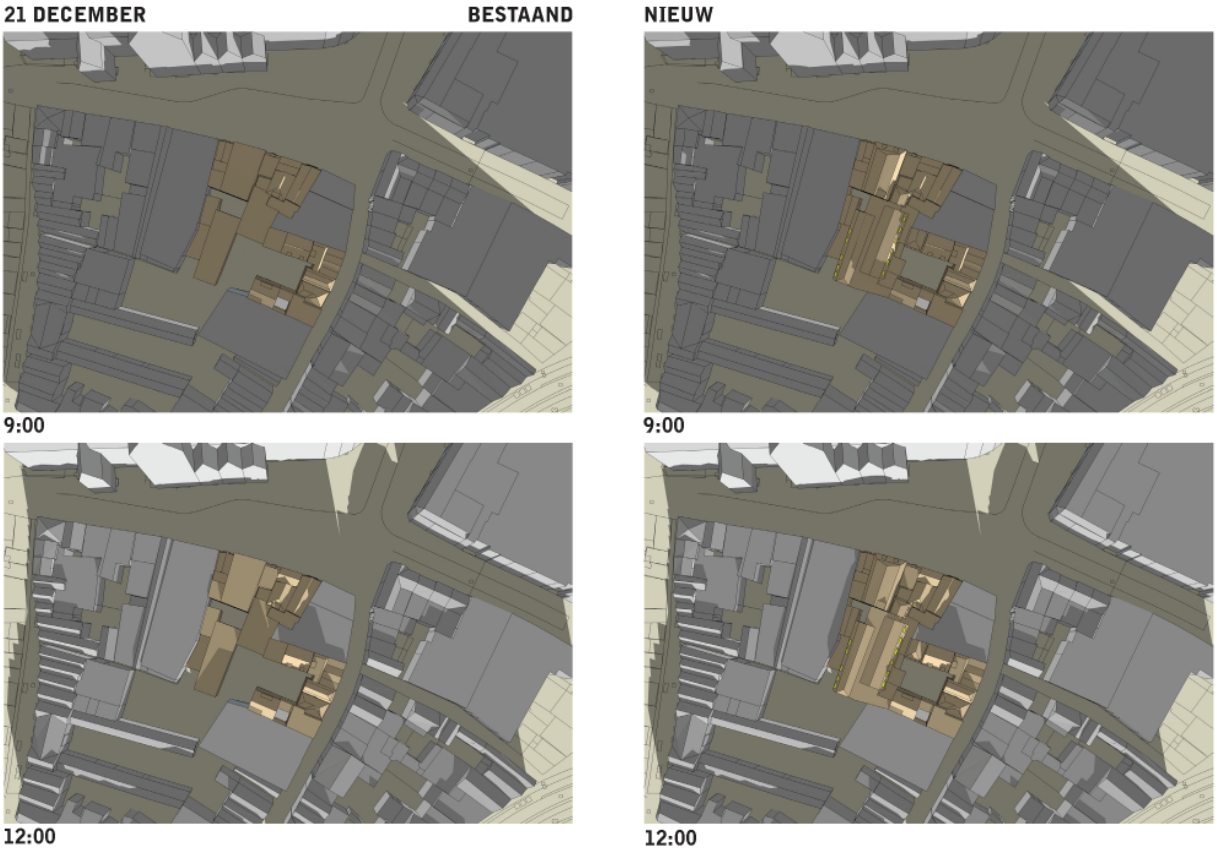
SITUATIE 21 DECEMBER

Schaduwwerking omliggende bebouwing en openbare ruimte

De maand december is representatief omdat de zon dan zijn laagste punt bereikt. Vanwege de lage zonnestand is er sprake van een grote schaduwwerking. Dit was in de bestaande situatie reeds aan de orde. Ondanks de hogere nieuwbouw blijft de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk.

Schaduwwerking plangebied

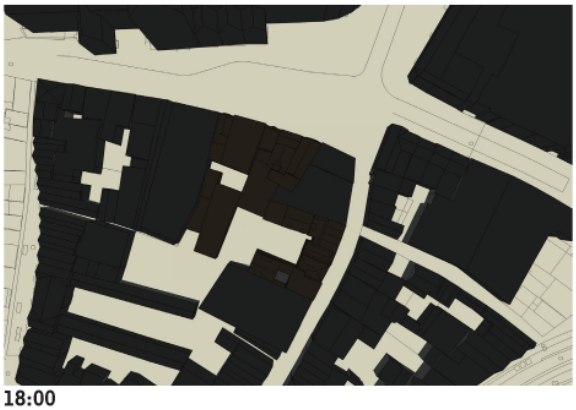
Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie is het binnenterrein de gehele dag beschaduwd. In de bestaande situatie bereikt de zon bij zonnig weer de bebouwing op een klein gedeelte van de dag, namelijk vanaf het begin van de middag tot aan de namiddag. In de nieuwe situatie kan de zon de nieuwe hogere bebouwing bereiken omdat in de directe omgeving nagenoeg geen hogere bebouwing aanwezig is.



21 DECEMBER

BESTAAND

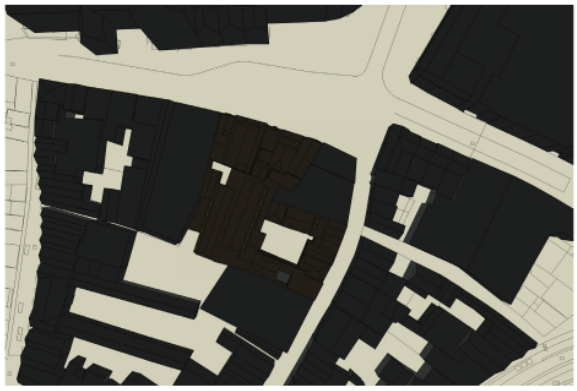
15:00



18:00

NIEUW

15:00



18:00

CONCLUSIE

De bezonningsstudie toont aan dat de effecten voor de bezonning van de omliggende bebouwing en het openbare gebied door het toevoegen van het nieuwe bouwvolume nagenoeg nihil zijn. Met name in de winter- en zomermaanden, bij een lage en hoge zonnestand is de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk. Alleen in de maanden maart en september zijn voor het pand Oude Groenmarkt 14-16 effecten waarneembaar. De bovenste verdieping van het desbetreffende pand is in de nieuwe situatie iets meer beschaduwd in de ochtend. Op het dak en aan de zijde van het plangebied zijn er echter geen buitenruimtes gesitueerd die door de nieuwbouw hinder kunnen ondervinden vanwege toenemende schaduwwerking. Wel zal er op de aangegeven momenten sprake zijn van minder lichtinval door de aanwezig raampartijen.

De effecten in het plangebied zelf zijn met name op het binnenterrein waarneembaar. In de bestaande situatie is gedurende het jaar en gedurende de dag bij zonnig weer minder sprake van schaduwwerking dan bij het nieuw vorm te geven binnenterrein in de nieuwe situatie.

Planschaderisicoanalyse

Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel

Gemeente Haarlem

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Planschaderisicoanalyse

Ambassador City Centre Hotel

Gemeente Haarlem

Datum:
8 november 2012

Projectgegevens:
PRA01-0252219-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Algemeen 1
1.2 Procedure 1

2 Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken 3
2.1 Aanduiding van de onroerende zaken 3
2.2 Peildatum 4

3 Planschaderisicoanalyse 5
3.1 Planologische vergelijking 5
3.2 Huidige situatie 5
3.3 Voorgestelde situatie 8
3.4 Analyse van (eventuele) schadefactoren door uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, Haarlem 10
3.5 Het risico van schade ten gevolge van een planologische wijziging 20

4 Conclusie 23

5 Bronnen 25
5.1 Bestemmingsplannen en overige stukken 25
5.2 Websites 25

Bijlage 1 Ondergrond plangebied en omgeving 27

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Bij het veranderen van het planologisch regime, bijvoorbeeld via een herziening van het bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunning voor het afwijken van een geldend bestemmingsplan ten behoeve van een nieuwe planologische ontwikkeling, heeft de gemeente de plicht te kijken naar het algemeen belang. Zij dient daarbij echter ook te letten op de belangen van individuele belanghebbenden. Daar waar strijd tussen het algemene en het individuele belang ontstaat, zal de gemeente een afweging moeten maken tussen enerzijds het met de voorgenomen ontwikkeling beoogde algemene belang en anderzijds de bij de voorgenomen ontwikkeling betrokken individuele belangen. Een voorbeeld van een zodanig individueel belang is financiële schade die eventueel voor in de directe omgeving van de ontwikkeling gelegen onroerende objecten zal ontstaan of door inkomensderving ten gevolge van de ontwikkeling. Deze financiële schade betreft de zogenaamde planschade.

Krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder meer de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Het schadeveroorzakend besluit dient hiertoe onherroepelijk te zijn.
De kans op planschade is inzichtelijk te maken door middel van een planschaderisicoanalyse.

De initiatiefnemer van het plan heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een planschaderisicoanalyse betreffende de uitbreidingsplannen voor het Ambassador City Centre hotel in Haarlem. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Oude Stad van de gemeente Haarlem. De gemeente Haarlem wenst vooraf aan de besluitvorming nog duidelijkheid over de mogelijk te verwachten planschade als gevolg van deze planologische ontwikkeling.

1.2 Procedure

Voor een planschaderisicoanalyse wordt de thans geldende planologische regeling vergeleken met het toekomstige planologische regime.

Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van schade als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, is het met name van belang of belanghebbenden door het nieuwe planologische regime in een nadeliger positie zijn komen te verkeren ten opzichte van het huidige planologische regime.

Als de feitelijke ontwikkeling ook al mogelijk was in de geldende planologische situatie, kan er weliswaar sprake zijn van schade, maar ingevolge vaste jurisprudentie betreft deze schade dan geen planschade in de zin van artikel 6.1 Wro ten gevolge van het nieuwe planologische regime.

Bij de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering moet ook worden gelet op eventuele voordelen, die de betreffende belanghebbende door de nieuwe planologische situatie wordt geboden en die (een deel van) de nadelen compenseren.

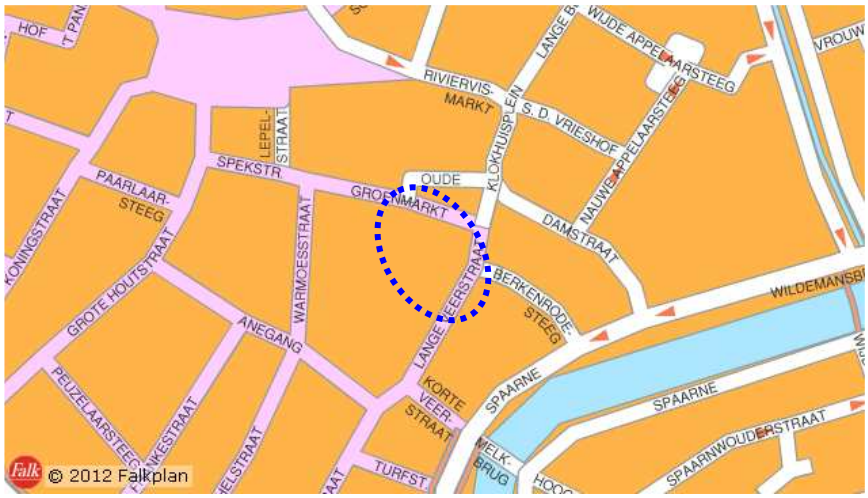
Ten slotte is van belang, dat planschade alleen voor vergoeding in aanmerking komt als de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven. In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 6.2 wel geregeld dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak of 2% van een inkomen direct voor het ontstaan van de schade onder het normaal maatschappelijke risico valt en dus niet voor vergoeding in aanmerking komt. Deze 2% eigen risico is echter niet van toepassing indien de schade wordt geleden door wijziging van de bestemming op de eigen gronden.

Met nadruk wordt erop gewezen dat deze planschaderisicoanalyse indicatief is, dat wil zeggen een analyse betreft van de mogelijke kans op planschade in het kader van planologische medewerking van gemeentewege. Zo heeft er bijvoorbeeld geen overleg plaatsgevonden met de rechthebbenden van de diverse objecten.
Indien te zijner tijd naar aanleiding van een verzoek om planschade een planschadeonderzoek moet worden verricht, zullen immers alle op dat moment geldende omstandigheden in ogenschouw moeten worden genomen alsmede de (individuele) omstandigheden, waaronder bijvoorbeeld de wijze waarop de verzoeker om planschade het onroerend goed heeft verkregen en beheerd.

2 Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

2.1 Aanduiding van de onroerende zaken

De in het kader van deze analyse beoordeelde planlocatie betreft de gronden aan de Lange Veerstraat 8-14 (even) en Oude Groenmarkt (18-24), gelegen in het centrum van Haarlem.



Situering plangebied (bron: www.kaart.nl)

In de beoordeling zijn de objecten betrokken, die gelegen zijn in de directe omgeving van de gewenste ontwikkelingen. Artikel 6.1 Wro stelt enkele criteria voor het instellen van een verzoek tot tegemoetkoming in de schade, te weten dat een aanvraag een motivering en een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming moet bevatten. Verder dient een verzoek om tegemoetkoming in de schade binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is, te worden ingediend bij een gemeente.

In beginsel zullen veel verzoekers ontvankelijk worden verklaard, mits zij een causaal verband met het plangebied aanhalen en voldoen aan genoemde voorwaarden.
Er wordt echter aangenomen dat alleen eigenaren en gebruikers van aangrenzende objecten tot het indienen van een schadeclaim kunnen overgaan, aangezien met name zij eventueel schade lijden als gevolg van bijvoorbeeld visuele hinder, dan wel overlast. In sommige gevallen kunnen ook iets verder gelegen objecten schadegevoelig zijn, bijvoorbeeld in geval van een bedrijfsvestiging, die tot milieuoverlast kan leiden.
De onderhavige planschaderisicoanalyse is beperkt tot die objecten die rechtstreeks visuele hinder (inkijk en uitzichtbelemmeringen) dan wel overlast van de gewijzigde situatie kunnen ondervinden.

In het onderzoek met betrekking tot het plangebied zijn de volgende omliggende objecten betrokken:
- Oude Groenmarkt 10-16 (even);
- Oude Groenmarkt 26 en 28;
- Oude Groenmarkt 11, 15, 23;
- Damstraat 1/Klokhuisplein 9;
- Lange Veerstraat 1-13 (oneven);
- Lange Veerstraat 15-43 (oneven);
- Lange Veerstraat 2-6 (even);
- Lange Veerstraat 16-18 (even);
- Warmoesstraat 23 a/t.

Het is mogelijk dat in de omgeving van onderhavige ontwikkeling meer omliggende objecten te maken krijgen met het gewijzigd planologisch regime. Echter, door de grotere afstand en de reeds aanwezige tussenliggende bebouwing en gebruiksmogelijkheden zal een eventueel nadeel zich naar verwachting niet in een waardevermindering laten vertalen dan wel zal een eventuele waardevermindering dusdanig gering zijn, dat dit niet uitkomt boven het normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van het object, waarmee deze objecten naar verwachting geen planschaderisico vormen. Om deze redenen is uitsluitend gekeken naar de hierboven genoemde omliggende objecten.

2.2 Peildatum

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de peildatum.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering (het tijdstip waarop het nieuwe planologische regime in werking treedt).

3 Planschaderisicoanalyse

3.1 Planologische vergelijking

Voor de beoordeling van de wijziging in het planologische regime is voor voorliggende planschaderisicoanalyse gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever en de gemeente Haarlem beschikbaar gestelde informatie.

Voor de thans geldende bestemmingen is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Oude Stad', vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 13 december 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 3 juli 2001.

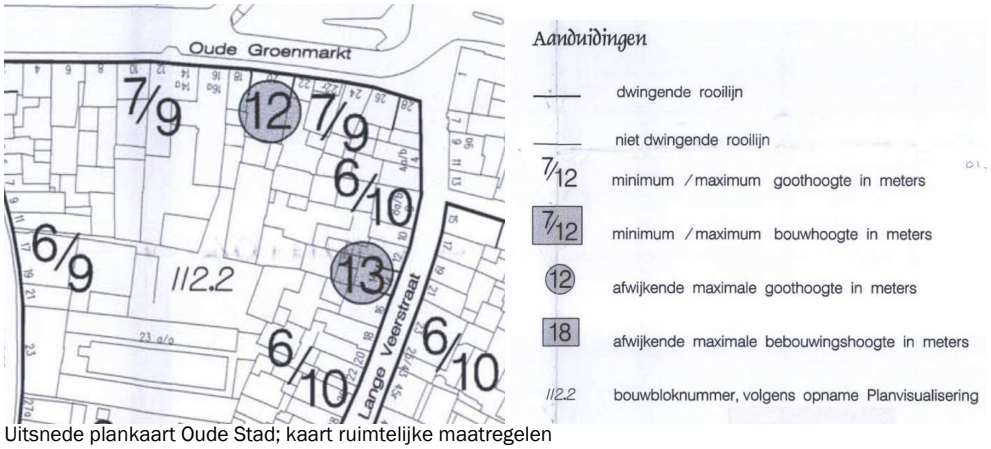
Voor de toekomstige planologische situatie is uitgegaan van het schetsontwerp 'Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel', door ARCHSTUDIO architecten uit Haarlem d.d. 30 oktober 2008.

Voor het bepalen van de planschade is eerst gekeken naar de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, zoals geboden in de geldende bestemmingsplannen. Hierin zijn de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden voor het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning buiten beschouwing gelaten. Voor deze afwijkingsmogelijkheden is in artikel 6.1 lid 2 onder c van de Wro een zelfstandige basis voor tegemoetkoming in de schade opgenomen. Deze zullen dus in deze analyse niet worden meegenomen. Vervolgens is gekeken naar de gewenste ontwikkeling met de eventuele bijbehorende bebouwing en het bijbehorende gebruik op grond van het schetsplan.

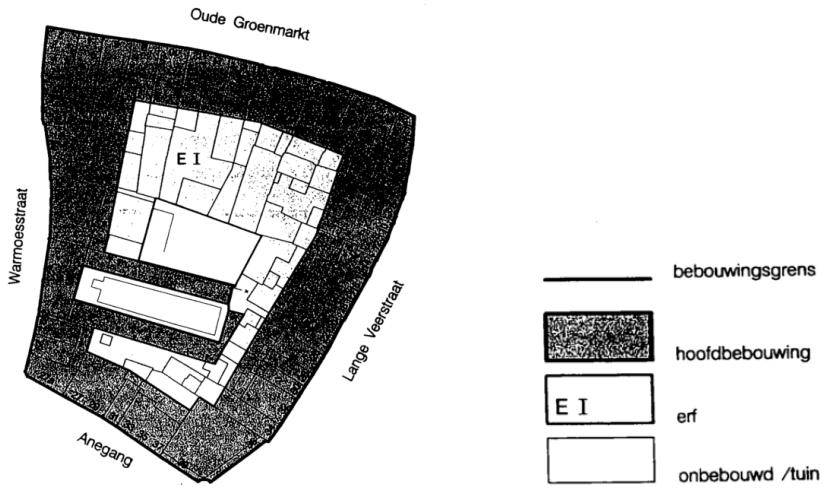
3.2 Huidige situatie

Voor de gronden van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Oude Stad' uit 2000 van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de gronden van de planlocatie bestemd voor Centrumvoorzieningen A en Centrumvoorzieningen B, al dan niet voorzien van de aanduidingen 'hoofdbebouwing', 'erf I' en 'Horeca begane grond + verdieping(en)'.

Uitsnede plankaart Oude Stad; bestemmingenkaart



Uitsnede plankaart Oude Stad; kaart ruimtelijke maatregelen



Bestemmingsplan Oude Stad; bebouwingskaart bouwblok 112-02

Centrumvoorzieningen A
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor:

op de begane grond:
centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel, maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, vergader- en congresfaciliteiten, kantoren met een overwegend publieksaantrekkend karakter, bedrijfs- en dienstverleningsactiviteiten met een overwegend publieksaantrekkend karakter en hotel, met bijbehorende kantoren, voetgangersontsluitingen voor ondergrondse parkeergarage.

op de verdiepingen:
hotel, culturele voorzieningen, kantoren en wonen.

Voor zover het op de plankaart is aangegeven, is het perceel ook bestemd voor horeca. De gronden van het plangebied binnen deze bestemming zijn alle voorzien van de aanduiding ‘horeca begane grond + verdieping(en)’.

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca begane gronden + verdieping(en)' zijn de gronden mede bestemd voor horeca op de begane grond en op de 1e verdieping.

Daar waar op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan nog niet gewoond wordt op de verdiepingen, mag die betreffende functie gehandhaafd worden. De overige verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen en niet meer gewijzigd worden in een andere functie. Ook indien een andere functie in de loop der jaren wijzigt in wonen, mogen nadien de verdiepingen uitsluitend gebruikt worden voor wonen.

Centrumvoorzieningen B
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor:

op de begane grond:
centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel, maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, dienstverleningsactiviteiten met een overwegend publieksaantrekkend karakter en wonen.

op de verdiepingen:
uitsluitend wonen.

Voor zover het op de plankaart is aangegeven, is het perceel ook bestemd voor horeca. De gronden van het plangebied ter plaatse van de percelen Lange Veerstraat 8 en 14 zijn voorzien van de aanduiding 'horeca begane grond'. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca begane gronden' zijn de gronden mede bestemd voor horeca op de begane grond.

Erf I
Ter plaatse van de aanduiding **'erf I'** zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de functie erven ten dienste van de in de hoofdbebouwing op het zelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

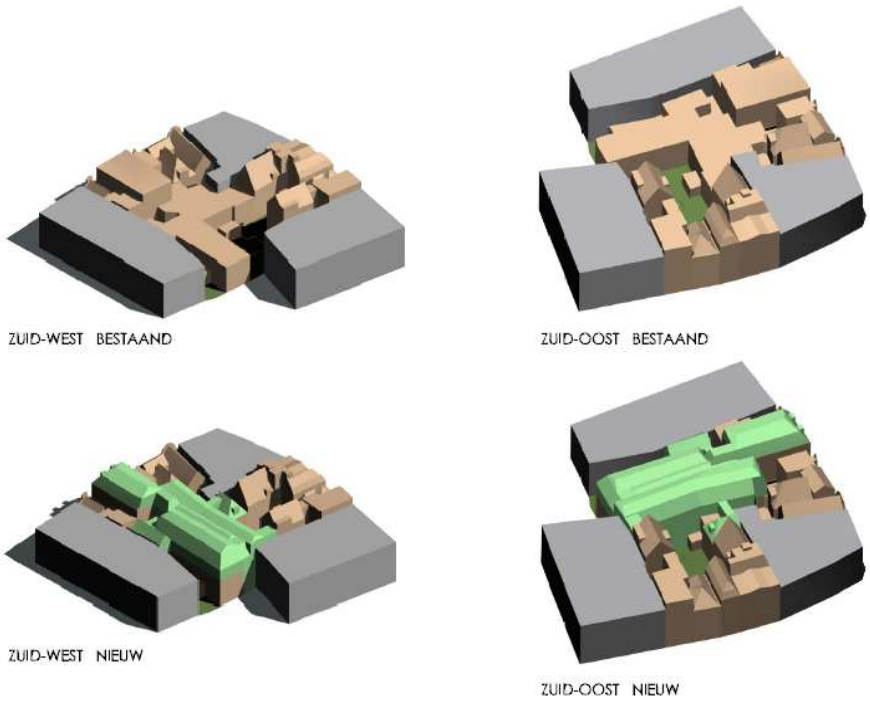
Bebouwing
Ter plaatse van de aanduiding **'hoofdbebouwing'** mogen de gronden voor 100% worden bebouwd ten dienste van de bestemming. Op de plankaart de zijn de minimale en maximale goothoogte aangegeven. De bouwhoogte mag maximaal 4 meter hoger worden dan de op de plankaart aangegeven goothoogte. Hoofdgebouwen moeten met een kap worden afgedekt. De dakhelling mag door één dakkapel worden onderbroken, waarvan de breedte niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel tot een maximum van 2,5 meter.
Andere bouwwerken mogen hier worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen, die voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog mogen worden. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 m.

Ter plaatse van de aanduiding **'erf I'** zijn op de gronden toegestaan: (aangebouwde) bijgebouwen, andere bouwwerken, verhardingen en paden en bijbehorende voorzieningen. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter. De voor 'erf I' aangewezen gronden mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 40 m^2. De bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen aan het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van de hoofdbebouwing.
Andere bouwwerken mogen hier worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met uitzondering van erfafscheidingen, die voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog mogen worden.

3.3 Voorgestelde situatie

Op dit moment is het Ambassador City Centre Hotel gesitueerd in de bebouwing aan de Oude Groenmarkt 18 -24. Op de begane grond zijn uitsluitend de gronden van Oude Groenmarkt 20 in gebruik zijn ten behoeve van het hotel. De overige percelen zijn op de begane grond in gebruik van detailhandel en andere horeca. Op de eerste verdieping van Oude Groenmarkt 18-24 zijn 19 kamers en op de tweede verdieping 10 kamers zijn gelegen.

Het bouwplan voorziet in een uitbreiding van het hotel naar de verdiepingen van de panden aan de Lange Veerstraat 8-14. Op de begane grond zullen deze gronden ten behoeve van de bestaande functies gebruikt blijven worden.



Bestaande en nieuwe situatie bebouwing (Bron: schetsontwerp Archstudio)

Bestaande en nieuwe situatie hotelkamers (Bron: schetsontwerp Archstudio)

De bebouwing aan de Lange Veerstraat zal van buiten ongewijzigd blijven. Op de percelen Oude Groenstraat 20-22a zal de bestaande bebouwing wel worden verhoogd. De hoofdbebouwing aan de Oude Groenstraat 20 zal worden voorzien van een kapconstructie, waardoor de bouwhoogte zal wijzigen naar 16,3 m.
Op de achterliggende gronden van Oude Groenstraat 20-22a, waar nu uitsluitend bebouwing over twee bouwlagen is gesitueerd, zal een extra bouwlaag en een kapconstructie worden gebouwd. De bestaande bouwhoogte van ongeveer 7 meter op de erfgronden zal daarmee worden verhoogt naar bijna 16 meter.

Na de verbouwing zal het aantal hotelkamers op in totaal 77 uitkomen. Waarbij er 30 op de eerste verdieping, 30 op de tweede verdieping en 17 onder de kappen zullen worden gesitueerd.

3.4 Analyse van (eventuele) schadefactoren door uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, Haarlem

Uit vergelijking van de in de vorige paragrafen besproken planologische regimes kunnen de volgende (eventuele) schadeaspecten worden geconcludeerd.

3.4.1 Algemeen

Gebruik

Op grond van het vigerende planologische regime mogen de gronden van de planlocatie worden gebruikt ten behoeve van verschillende centrumvoorzieningen, waaronder de hotelfunctie. Echter, hierbij was wel duidelijk sprake van hoofdbebouwing en bijgebouwen, waardoor het aantal kamers beperkt was tot 29 op de verdiepingen van de percelen Oude Groenmarkt 18-24. Door opbouwen/uitbreidingen op de verdiepingen wordt het aantal hotelkamers hier verhoogd naar 63 kamers. Op de verdiepingen aan de Lange Veerstraat, waar nu alleen gewoond mag worden, zullen 14 hotelkamers komen. Het gebruik van de gronden, met name op de verdiepingen, zal dus intensiever worden. Van dit intensievere gebruik kan meer overlast en meer privacyverlies voor omliggende objecten uitgaan. Door de uitbreiding zullen de gebruiksmogelijkheden op de planlocatie in het algemeen in nadeliger zin wijzigen voor omliggende objecten.

Bebouwing

De hoofdbebouwing binnen het plangebied zal aan de buitenzijde nauwelijks wijzigen, met uitzondering van het perceel Oude Groenmarkt 20. Op het bestaande hoofdgebouw met plat dak, zal nu een kapconstructie worden gebouwd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de goothoogte voor dit gebouw niet meer bedragen dan 12 meter. De bouwhoogte mag maximaal 4 meter meer bedragen en komt daarmee dus uit op maximaal 16 meter. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 16,3 meter. Het verschil van slechts 30 cm zal voor het uitzicht van omliggende objecten niet of nauwelijks verschil uitmaken.

Op de achterliggende erfgronden zal de bouwhoogte wel fors omhoog gaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen de gronden voor maximaal 50% tot maximaal 40 m^2 worden bebouwd met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m. De bouwplannen voorzien in bebouwing van de erfgronden, waarbij deze gronden voor meer dan 80% bebouwd zullen gaan worden met een goothoogte van ongeveer 10 à 11 meter en een bouwhoogte van bijna 16 meter. Voor het uitzicht van omliggende objecten kan dit nadeliger. Al met al zal het nieuwe planologische regime in het algemeen dus ook nadeliger zijn.

Conclusie

Per saldo zullen de gronden intensiever bebouwd en gebruikt kunnen gaan worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk was, waarmee het nieuwe regime in het algemeen een nadeliger is.

Echter, planschade dient per individueel omliggend object te worden beoordeeld. Per object zal dus bekeken worden of sprake is van een meer nadelige situatie dan nu het geval is, bijvoorbeeld in de vorm van meer privacyverlies. Hierbij dienen ook eventuele voordelen meegenomen te worden, waardoor per saldo bekeken kan worden of sprake zal zijn van een planologisch nadeliger regime. Eén en ander zal in de navolgende paragrafen per object (of cluster van objecten) worden beoordeeld.

3.4.2 Oude Groenmarkt 10-16

De objecten Oude Groenmarkt 10-16 zijn direct ten westen en naast de planlocatie gelegen. De objecten zijn met de oostelijke zijgevel en onder een hoek met de achtergevel georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier ook centrumvoorzieningen A, waarbinnen dus verschillende functies mogelijk zijn. Op de verdiepingen lijkt te worden gewoond.

Voorzijde Oude Groenmarkt 10-16 (Bron: Google maps streetview 2012, foto juni 2008)

Achterzijde Oude Groenmarkt 10-16 (Bron: schetsontwerp Archstudio)

Gezien de aaneengebouwde bouwwijze zullen onderhavige objecten vanuit de hoofdbebouwing naar het oosten toe niet veel zicht hebben op de planlocatie. Vanuit de gevelopening aan de achterzijde van de hoofdbebouwing, maar ook vanuit eventuele dakramen in de bijgebouwen of vanaf aanwezige dakterrassen, zal wel tegen fors hogere bebouwing worden aangekeken op de huidige achtererven van de planlocatie. Voor het uitzicht zal dit behoorlijk nadeliger worden. Vanuit de nieuwe bouwlaag en onder de nieuwe kap, zullen circa 10 extra hotelkamers op het westen worden georiënteerd, waarmee vanuit deze hotelkamers kan worden ingekeken in en op onderhavige objecten. Ook voor de privacy kan de nieuwe bebouwing dus iets nadeliger worden, waarbij wel rekening moet worden gehouden met het feit dat het hier gaat om gronden met een centrumfunctie, waarbinnen al veel hinderlijke functies mogelijk zijn.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Oude Groenmarkt 10-16 een planschaderisico.

3.4.3 Oude Groenmarkt 26 en 28

De object Oude Groenmarkt 26 en 28 zijn ten oosten en ten noorden van de planlocatie gelegen. De objecten zijn met de westelijke zijgevel en met de achtergevel georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier ook centrumvoorzieningen A, waarbinnen dus verschillende functies mogelijk zijn. De eerste verdieping lijkt gebruikt te worden ten behoeve van de detailhandelsfunctie op de begane grond. Op de tweede verdieping lijkt te worden gewoond.

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Gezien de aaneengebouwde bouwwijze zullen onderhavige objecten vanuit de hoofdbebouwing naar het westen toe niet veel zicht hebben op de planlocatie. Planologisch is de bebouwing van deze objecten door hun hoekligging geheel of bijna geheel ingesloten door de hoofdbebouwing op de omliggende bouwpercelen, die met een bouwhoogte van 13 of 14 meter mogen worden bebouwd. Vanuit de gevelopening aan de achterzijde van de hoofdbebouwing zal dus planologisch niet of nauwelijks zicht zijn op de nieuwe bebouwing, waarmee het object planologisch geen of nauwelijks uitzichtverlies kan ervaren.

Wat betreft inkijkmogelijkheden vanuit de nieuwe hotelkamers aan de Lange Veerstraat, kan gezegd worden dat op grond van het vigerende bestemmingsplan de verdiepingen al voor bewoning bestemd zijn. Dit kunnen dan ook appartementen betreffen, waarmee de mate van inkijk vanuit de hotelkamers gelijkwaardig zal zijn aan die van appartementen.

Per saldo zullen onderhavige objecten dus niet of nauwelijks nadeel ondervinden of te maken krijgen met een planologisch nadeliger regime. Een eventueel nadeel zal naar verwachting dusdanig gering zijn, dat een waardevermindering niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomt.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Oude Groenmarkt 26 en 28 geen planschaderisico. Daarnaast zijn deze panden in eigendom van de initiatiefnemer.

3.4.4 Oude Groenmarkt 11,15 en 23

De objecten Oude Groenmarkt 11, 15 en 23 zijn ten noorden van de planlocatie gesitueerd tegenover de planlocatie aan de overzijde van de Oude Groenmarkt. De objecten betreffen op grond van het vigerende bestemmingsplan twee objecten centrumvoorzieningen B en een maatschappelijk object. De objecten zijn met de voorgevel op de planlocatie georiënteerd.

Oude Groenmarkt 11 en 15

Oude Groenmarkt 23

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Onderhavige objecten hebben uitsluitend zicht op de voorzijde van het hotel aan de Oude Groenmarkt. Ten aanzien van Oude Groenmarkt 20 is hiervoor al vermeld dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 16 m is toegestaan. Onderhavige objecten krijgen nu voor dit perceel te maken met een bouwhoogte van ongeveer 16,3 m. Een verschil van slechts 0,3 m zal voor het uitzicht van de objecten geen of nauwelijks verschil uitmaken. Op het achterterrein van Oude Groenmarkt 22 zal de bebouwing wel fors hoger worden, wat gedeeltelijk vanaf onderhavige objecten te zien zal zijn. Boven de toegestane hoofdbebouwing met een bouwhoogte van maximaal 13 m, zal nog net de achterliggende geplande hogere bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 m te zien zijn. Echter, aangezien rondom deze nieuwe hogere bebouwing al andere hogere bebouwing aanwezig is, die het uitzicht van onderhavige objecten al bepalen, zal het uitzichtverlies dusdanig gering zijn, dat dit zich niet in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomen.

Ook de toename van het aantal hotelkamers zal aan deze zijde van het hotel nauwelijks verschil uitmaken. In de opbouw van Oude Groenmarkt 20 zullen twee extra kamers zicht krijgen op de Oude Groenmarkt. Deze verhoging is echter al toegestaan en ook de hotelfunctie is al mogelijk, waarmee er planologisch geen sprake zal zijn van een verslechtering.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Oude Groenmarkt 11, 15 en 23 geen planschaderisico.

3.4.5 Damstraat 1/Klokhuisplein 9

Het object Damstraat 1/Klokhuisplein 9 is ten noordoosten van de planlocatie gesitueerd, schuin tegenover de planlocatie aan de overzijde van de Oude Groenmarkt. Het object betreft op grond van het vigerende bestemmingsplan een object met centrumvoorzieningen A. De objecten zijn met de voorgevel onder een hoek op de planlocatie georiënteerd.

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Onderhavig object heeft uitsluitend onder een hoek zicht op de voorzijde van het hotel aan de Oude Groenmarkt. Ten aanzien van Oude Groenmarkt 20 is hiervoor al vermeld dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 16 m is toegestaan. Onderhavige objecten krijgen nu voor dit perceel te maken met een bouwhoogte van ongeveer 16,3 m. Een verschil van slechts 0,3 m zal voor het uitzicht van het object geen of nauwelijks verschil uitmaken. Op het achterterrein van Oude Groenmarkt 22 zal de bebouwing wel fors hoger worden, wat gedeeltelijk vanaf onderhavige objecten te zien zal zijn. Boven de toegestane hoofdbebouwing met een bouwhoogte van maximaal 13 m, zal nog net de achterliggende geplande hogere bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 m te zien zijn. Echter, aangezien rondom deze nieuwe hogere bebouwing al andere hogere bebouwing aanwezig is, die het uitzicht van onderhavige objecten al bepalen, zal het uitzichtverlies dusdanig gering zijn, dat dit zich niet in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomen.

Ook de toename van het aantal hotelkamers zal aan deze zijde van het hotel nauwelijks verschil uitmaken. In de opbouw van Oude Groenmarkt 20 zullen twee extra kamers zicht krijgen op de Oude Groenmarkt. Deze verhoging is echter al toegestaan en ook de hotelfunctie is al mogelijk, waarmee er planologisch geen sprake zal zijn van een verslechtering.

Om bovenstaande redenen vormt het object Damstraat 1/Klokhuisplein 9 geen planschaderisico.

3.4.6 Lange Veerstraat 1-13 (oneven)

De objecten Lange Veerstraat 1-13 (oneven) zijn ten noordoosten en oosten van de planlocatie gesitueerd aan de overzijde van de Lange Veerstraat. De objecten betreffen op grond van het vigerende bestemmingsplan objecten met centrumvoorzieningen B. De objecten zijn met de voorgevel op de planlocatie georiënteerd.

Lange Veerstraat 1/3e

Lange Veerstraat 7-13

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum respectievelijk juni 2009 en juni 2008)

Onderhavige objecten hebben onder een hoek zicht op de voorzijde van het hotel aan de Oude Groenmarkt. Ook hebben de objecten onder een hoek zicht op de bebouwing aan de Lange Veerstraat Ten aanzien van Oude Groenmarkt 20 is hiervoor al vermeld dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 16 m is toegestaan. Onderhavige objecten krijgen nu voor dit perceel te maken met een bouwhoogte van ongeveer 16,3 m. Een verschil van slechts 0,3 m zal voor het uitzicht van de objecten geen of nauwelijks verschil uitmaken. Op het achterterrein van Oude Groenmarkt 22 zal de bebouwing wel fors hoger worden, wat gedeeltelijk vanaf onderhavige objecten te zien zal zijn. Boven de tussenliggende toegestane hoofdbebouwing aan de Lange Veerstraat met een bouwhoogte van maximaal 14 m, zal nog net de achterliggende geplande hogere bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 m te zien zijn. Echter, aangezien rondom deze nieuwe hogere bebouwing al bebouwing met een vergelijkbare bouwhoogte aanwezig is, die het uitzicht van onderhavige objecten al bepalen, zal het uitzichtverlies dusdanig gering zijn, dat dit zich niet in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomen.

Ook de toename van het aantal hotelkamers zal nauwelijks verschil uitmaken. De hotelgronden zijn aan beide zijden (Oude Groenmarkt en Lange Veerstraat) onder een behoorlijke hoek gelegen, waardoor inkijk in onderhavige objecten lastig zal zijn. Daarbij zijn de verdiepingen van de Lange Veerstraat ook al bestemd voor wonen, waaronder appartementen, waardoor de komst van hotelkamers aan de Lange Veerstraat voor de privacy maar nauwelijks verschil uitmaakt. Daarmee zal er planologisch geen sprake zijn van een dusdanige verslechtering, die zich in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet uitkomen boven de 2% normaal maatschappelijk risico.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Lange Veerstraat 1-13 geen planschaderisico.

3.4.7 Lange Veerstraat 15-43 (oneven)

De objecten Lange Veerstraat 15-43 (oneven) zijn ten oosten van de planlocatie gesitueerd aan de overzijde van de Lange Veerstraat. De objecten betreffen op grond van het vigerende bestemmingsplan objecten met centrumvoorzieningen B. De objecten zijn met de voorgevel op de planlocatie georiënteerd.

Lange Veerstraat 15-23

Lange Veerstraat 17-43

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Onderhavige objecten hebben zicht op zijde van het hotel aan de Lange Veerstraat. De bebouwing aan de Lange Veerstraat zal niet worden verbouwd. Op de achterliggende erfgronden zal de bebouwing wel fors hoger worden, wat wellicht vanaf de bovenste verdieping gedeeltelijk te zien zal zijn. Boven de tussenliggende toegestane hoofdbebouwing aan de Lange Veerstraat 8-12 met een bouwhoogte van maximaal 14 m, zal wellicht nog net de achterliggende geplande hogere bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 m te zien zijn. Het zicht hierop zal echter maar zeer minimaal zijn en aangezien rondom deze nieuwe hogere bebouwing al bebouwing met een vergelijkbare bouwhoogte aanwezig is, die het uitzicht van onderhavige objecten al bepalen, zal het uitzichtverlies dusdanig gering zijn, dat dit zich niet in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomen.
Ook de toename van het aantal hotelkamers zal nauwelijks verschil uitmaken. In de nieuwe situatie zullen 6 hotelkamers uitzicht krijgen op de Lange Veerstraat. De verdiepingen van de Lange Veerstraat zijn echter ook al bestemd voor wonen, waaronder appartementen, waardoor de komst van hotelkamers aan de Lange Veerstraat voor de privacy maar nauwelijks verschil uitmaakt. Ook daarmee zal er planologisch geen sprake zijn van een dusdanige verslechtering, die zich in een waardevermindering laat vertalen.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Lange Veerstraat 1-13 geen planschaderisico.

3.4.8 Lange Veerstraat 2-6 (even)

De objecten Lange Veerstraat 2-6 zijn ten oosten en ten noorden van de planlocatie gelegen. De objecten zijn met de zuidelijke zijgevel en met de achtergevel georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier ook centrumvoorzieningen A, waarbinnen dus verschillende functies mogelijk zijn. De begane grond wordt gebruikt ten behoeve van de detailhandel, horeca en dienstverlening. Op de verdiepingen lijkt te worden gewoond.

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Vanuit de hoofdbebouwing naar het westen toe zal voor de objecten Lange Veerstraat 2 en 4 niet veel zicht zijn op de planlocatie. Planologisch is de bebouwing van deze objecten door hun hoekligging geheel ingesloten door de hoofdbebouwing op de omliggende bouwpercelen, die met een bouwhoogte van 13 of 14 meter mogen worden bebouwd. Vanuit de gevelopening aan de achterzijde van de hoofdbebouwing zal dus planologisch niet of nauwelijks zicht zijn op de nieuwe bebouwing, waarmee de objecten planologisch geen uitzichtverlies ervaren. Lange Veerstraat 6 heeft vanuit haar achtergevel nog wel zicht op de verbouwingen en zal dus te maken krijgen met fors hogere bebouwing op de erfgronden. In plaats van maximaal 5 meter zal hier nu bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 meter komen. Het uitzicht van dit object zal dus zeker wel behoorlijk verslechteren.

Op de nieuwe bouwlaag en onder de nieuwe kap zullen extra hotelkamers worden gesitueerd, die voorheen niet te verwachten waren. De bebouwing was immers ook nog niet toegestaan Vanuit deze hotelkamers kan worden ingekeken in en op onderhavig objecten. Ook voor de privacy kan de nieuwe bebouwing dus nadeliger worden, waarbij wel rekening moet worden gehouden met het feit dat het hier gaat om gronden met een centrumfunctie, waarbinnen al veel hinderlijke functies mogelijk zijn.

Per saldo zullen de objecten Lange Veerstraat 2 en 4 dus niet of nauwelijks nadeel ondervinden of te maken krijgen met een planologisch nadeliger regime, waarbij Langer Veerstraat 6 wel te maken krijgt met een gemiddeld nadeliger planologisch regime.

Om bovenstaande redenen vormt het object Lange Veerstraat 6 een planschaderisico.

3.4.9 Lange Veerstraat 16-18 (even)

De objecten Lange Veerstraat 16 en 18 zijn ten zuiden van de planlocatie gelegen. Nummer 18 wordt bijna geheel omsloten door nummer 16. Het object nummer 16 is met de noordelijke zijgevel en met de achtergevel onder een hoek georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier gronden met centrumvoorzieningen B. De begane grond wordt gebruikt ten behoeve van wonen (nr. 16) en horeca (nr. 18). Op de verdiepingen mag worden gewoond.

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Achterzijde Lange Veerstraat 16 (Bron: schetsontwerp Archstudio)

Uitsluitend vanuit de achterste bebouwing op het perceel Lange Veerstraat 16, is vanuit de achtergevel onder een hoek zicht op de planlocatie. Vanuit deze bebouwing is nu zicht op de bestaande erfbebouwing met een bouwhoogte van ongeveer 6 m, waar maximaal 5 m is toegestaan. Deze bebouwing wordt voorzien van een extra bouwlaag en een kapconstructie waarmee de bouwhoogte bijna 16 m wordt. Voor het uitzicht naar het noorden, richting de Kerk, zal het planologische regime nadeliger zijn.

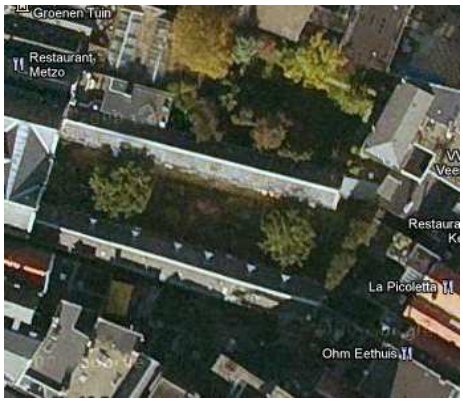
Op de nieuwe bouwlaag en onder de nieuwe kap zullen extra hotelkamers worden gesitueerd, die voorheen niet te verwachten waren. De bebouwing was immers ook nog niet toegestaan Vanuit deze hotelkamers kan worden ingekeken in en op onderhavig objecten. Het gaat hier echter om slechts 2 extra hotelkamers die, afhankelijk waar eventuele ramen worden gesitueerd, eventueel kunnen inkijken in onderhavige objecten. Ook voor de privacy kan de nieuwe bebouwing dus iets nadeliger worden, waarbij wel rekening moet worden gehouden met het feit dat het hier gaat om gronden met een centrumfunctie, waarbinnen al veel hinderlijke functies mogelijk zijn.

Per saldo zullen alleen de objecten achter op het perceel Lange Veerstraat 16 dus nadeel ondervinden van de nieuwe planologische situatie.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten op het achterperceel van Lange Veerstraat 16 een planschaderisico.

3.4.10 Warmoesstraat 23 a/t

De objecten Warmoesstraat 23 a/t zijn ten zuid/zuidoosten van de planlocatie gelegen. De objecten zijn met de noordelijke gevel georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier gronden met een woonbestemming. Op grond van foto's in het schetsontwerp en luchtfoto's gaat het hier om kleine hofwoninkjes over één bouwlaag met een kap.



(Bron: Google maps 2012, fotodatum juni 2008)

Daken Warmoesstraat 23a/t (Bron: schetsontwerp Archstudio)

Vanuit de noordgevel is zicht op de planlocatie. Vanuit deze bebouwing is nu zicht op de bestaande erfbebouwing met een bouwhoogte van ongeveer 6 m, waar maximaal 5 m is toegestaan.
Deze bebouwing wordt voorzien van een extra bouwlaag en een kapconstructie waarmee de bouwhoogte bijna 16 m wordt. Voor het uitzicht naar het noorden, richting de Kerk, zal het planologische regime iets nadeliger zijn. Waar nu vanuit aanwezige dakramen een redelijk vrij zicht is, zal dit zicht worden overschaduwd door de nieuwe bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 meter. Voor het uitzicht is dit iets nadeliger.

Op de nieuwe bouwlaag en onder de nieuwe kap zullen extra hotelkamers worden gesitueerd, die voorheen niet te verwachten waren. De bebouwing was immers ook nog niet toegestaan. Vanuit deze hotelkamers kan worden gekeken op onderhavig objecten. Het gaat hier echter om slechts 2 extra hotelkamers die, afhankelijk waar eventuele ramen worden gesitueerd, eventueel kunnen kijken naar onderhavige objecten. De dakramen van deze objecten zijn echter dusdanig klein dat inkijken nauwelijks mogelijk is. De privacy kan door de nieuwe bebouwing dus iets nadeliger worden.

Per saldo zullen de objecten Warmoesstraat 23a/t dus een minimaal nadeel ondervinden van de nieuwe planologische situatie.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Warmoesstraat 23 a/t een minimaal planschaderisico.

3.5 Het risico van schade ten gevolge van een planologische wijziging

3.5.1 Risicoaanvaarding

De wetgever heeft met artikel 6.1 Wro de schade die een grondeigenaar of grondgebruiker lijdt tengevolge van een planologische wijziging, die hem in een nadeliger positie brengt, in beginsel niet voor diens rekening willen laten.
De schade dient echter wel redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de grondeigenaar of grondgebruiker te blijven, indien de schadeveroorzakende planologische wijziging voorzienbaar was.

De eigenaar of gebruiker van onroerend goed wordt derhalve geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, indien de schadeveroorzakende planologische maatregelen redelijkerwijs voorzienbaar waren ten tijde van het nemen van zijn beslissingen omtrent aankoop of investering (actieve risicoaanvaarding), of bij zijn beslissingen omtrent het al dan niet benutten van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van zijn gronden (passieve risicoaanvaarding). De nadelige gevolgen van een wijziging van de planologische inzichten komen dan voor rekening van de grondeigenaar of grondgebruiker.

De aspecten actieve en passieve risicoaanvaarding kunnen pas onderzocht worden op het moment van beoordeling van een daadwerkelijk verzoek om planschade. Een en ander zoals reeds vermeld in paragraaf 1.2.

3.5.2 Eigen risico

In de Wro is met betrekking tot verzoeken om planschade een eigen risico van 2% geregeld. In geval van waardevermindering van onroerende zaken betekent bovenstaande dat, indien er sprake is van planschade, het planschadebedrag wordt verminderd met 2% van de waarde van de onroerende zaak direct voor het ontstaan van de schade. Indien het planschadebedrag minder dan 2% van de waarde van de onroerende zaak bedraagt, zal er dus geen schadebedrag hoeven worden uitgekeerd. In het geval van inkomensderving gaat het om 2% van het inkomen direct voor het ontstaan van de schade. De bepalingen ten aanzien van dit eigen risico zijn niet van toepassing indien de schade het gevolg is van wijzigingen van de bestemming of bestemmingsregels van de tot de onroerende zaak behorende grond.

3.5.3 Kosten

De Wet ruimtelijke ordening heeft het bereik van artikel 6.1 (tegemoetkoming planschade) beperkt tot schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving. Eventuele andere gemaakte kosten, bijvoorbeeld de kosten die een benadeelde heeft gemaakt ter beperking of voorkoming van de schade, worden in de beslissing van burgemeester en wethouders betrokken (artikel 6.3 onder b Wro). Deze kosten worden slechts vergoed voor zover de maatregelen daadwerkelijk dienden ter beperking van de schade. Verder dienen de kosten in een redelijke verhouding te staan tot de hoogte van de schade die zou zijn geleden zonder de schadebeperkende maatregelen. Daarvan is slechts sprake indien deze kosten even hoog of lager uitvallen dan de schade zonder de desbetreffende maatregelen.
Indien bij de schadevaststelling zowel het inroepen van rechts- dan wel deskundigenbijstand als de kosten daarvan redelijk zijn, dan kunnen ook de kosten ten behoeve van juridische en deskundige bijstand deel uitmaken van de te vergoeden schade (artikel 6.5 onder a Wro). Verder vergoeden burgemeester en wethouders de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming van de planschade, indien zij een tegemoetkoming in de planschade toekennen (artikel 6.5 onder b Wro).

4 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er zich planschaderisico's voordoen als gevolg van het bouwplan voor de uitbreiding van het Ambassador City Centre Hotel aan de Oude Groenmarkt in Haarlem met betrekking tot de volgende objecten:

- Oude Groenmarkt 10-16 (even) gemiddeld planschaderisico;
- Lange Veerstraat 6 gemiddeld planschaderisico;
- Lange Veerstraat 16 gemiddeld planschaderisico;
- Warmoesstraat 23 a/t minimaal planschaderisico.

Bovengenoemde objecten krijgen te maken met een (minimaal tot gemiddeld) nadeliger planologisch regime, vanwege een verminderd uitzicht doordat meer bebouwing en hoger mag worden gebouwd dan nu is toegestaan of zij krijgen te maken met iets meer overlast als gevolg van de intensievere gebruiksmogelijkheden.
De waardeverminderingen van de genoemde planschadegevoelige objecten dienen wellicht te worden beoordeeld door een in planschade deskundig taxateur.

De overige omliggende objecten hebben niet of nauwelijks te maken het een nadeliger planologische regime, doordat planologisch op tussenliggende gronden ook al bebouwing mogelijk is met een bijna gelijke hoogte, die het zicht op de uitbreidingen belemmerd of de afstanden zijn voor een centrumsituatie relatief dusdanig groot dat een eventuele waardevermindering niet boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt.

Indien door de gemeente Haarlem een besluit wordt genomen met betrekking tot de omgevingsvergunning en daadwerkelijk een tegemoetkoming in planschade wordt aangevraagd, zal er ook rekening moeten worden gehouden met onderzoeks- en apparaatkosten. Jurisprudentie vereist dat de gemeente onafhankelijk advies inwint over de vraag of verzoeker in aanmerking komt voor een schadevergoeding en in het bevestigende geval zich laat adviseren over de omvang van de schade. Bij het onderzoek dienen onderzoeksprocedures zorgvuldig te worden uitgevoerd. Bij onderzoekskosten dient enerzijds rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat in soortgelijke situaties niet iedere belanghebbende onmiddellijk een claim zal indienen. Ook kan een ruimere kring van verzoekers zich aanmelden. Het is niet in te schatten of er al dan niet beroepsprocedures zullen gaan worden gevolgd. Deze onderzoekskosten komen in principe voor rekening van de gemeente zelf.

Nadrukkelijk merken wij hier nog op, dat voorliggende planschaderisicoanalyse een globale inschatting betreft. De uiteindelijke uitkomst van een daadwerkelijk ingediend verzoek om planschade nadat het plan in werking is getreden, is mede afhankelijk van de peildatum en de dan heersende omstandigheden.

5 Bronnen

5.1 Bestemmingsplannen en overige stukken

- het bestemmingsplan ‘Oude Stad’, vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 13 december 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 3 juli 2001;
- het schetsontwerp ’Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel’, door ARCHSTUDIO architecten uit Haarlem d.d. 30 oktober 2008.

5.2 Websites

— Gemeente Haarlem, geraadpleegd op 5 en 6 november 2012. http://www.haarlem.nl
— Kadaster (2012), geraadpleegd op 5 en 6 november 2012. https://www.vindjeeigenhuis.nl/vindjeeigenhuis
— Google maps streetview, geraadpleegd op 5, 6 en 8 november 2012. http://maps.google.com/

Bijlage 1 Ondergrond plangebied en omgeving

Bijlage 8 Waarderingskaart

"Oude Stad"

Waarderingskaart beschermd stadsgezicht

Orde 01 — Rijksmonument

Orde 02 — Bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

Orde 03 — Bouwwerken ouder dan 50 jaar van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

Nieuwbouw jonger dan 50 jaar.

Ensembles en seriebouw

Grens van het bestemmingsplan

0 50 100

RUIMTELIJK ONTWERP

Onderwerp:
Oude Stad
waarderingskaart

Haarlem

datum : 19-02-2013	projectrekker:		tekening nummer:
schaal : 1:1500			100wk001
formaat : A1	getekend:	gecontroleerd:	
planfase : NVT	SJG	naam	

Oude Stad

Inhoudsopgave

Regels 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 7
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 17

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 19
Artikel 3 Bedrijf 19
Artikel 4 Centrum-1 21
Artikel 5 Centrum-2 23
Artikel 6 Centrum-3 25
Artikel 7 Cultuur en ontspanning 27
Artikel 8 Gemengd - 1 29
Artikel 9 Gemengd - 2 31
Artikel 10 Gemengd - 4 33
Artikel 11 Gemengd - 5 35
Artikel 12 Groen 37
Artikel 13 Horeca 39
Artikel 14 Maatschappelijk 41
Artikel 15 Tuin - 1 43
Artikel 16 Tuin - 2 45
Artikel 17 Tuin - 3 47
Artikel 18 Verkeer 49
Artikel 19 Water 51
Artikel 20 Wonen 53
Artikel 21 Waarde - Archeologie 55
Artikel 22 Waarde - beschermd stadsgezicht 59

Hoofdstuk 3 Algemene regels 65
Artikel 23 Antidubbeltelregel 65
Artikel 24 algemene gebruiksregels 67
Artikel 25 algemene afwijkingsregels 69

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 71
Artikel 26 Overgangsrecht 71
Artikel 27 Slotregel 73

Bijlagen bij de regels 75
Bijlage 1 Zoneringslijst 77
Bijlage 2 begane grond functies op de verdieping 89

Regels

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 aanbouw en uitbouw:
een aangebouwd gebouw behor 165303 een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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

1.6 achtergevelrooilijn:
bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.7 ander bouwwerk:
een bouwwerk geen gebouw zijnde.

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

1.9 archeologisch deskundige:
professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

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

1.11 archeologisch rapport:
in rapportvorm vervat 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 relicten 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 slaapplaatsen.

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

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

1.19 begane grond:
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.20 begeleid wonen:
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

1.21 beschermd stads- of dorpsgezicht:
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.

1.22 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP1080001-0002 met de bijbehorende regels.

1.24 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.26 bijgebouw:
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan, en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

1.27 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwhoogte
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

1.30 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.31 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.32 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

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

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

1.36 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.

1.37 dakhelling:
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.38 dakkapel:
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.39 dakopbouw:
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.40 dakterras:
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.41 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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.

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

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

1.44 evenement:
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, kermissen, voorstellingen, tentoonstellingen, shows.

1.45 evenement categorie 1
evenement met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties zoals kinderfeesten, georganiseerde picknicks, straatfeesten.

1.46 evenement categorie 2
evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek met kleinschalig karakter zoals een orkest of taptoe.

1.47 evenement categorie 3
evenementen met sterk versterkte muziek met een grootschalig karakter zoals popconcerten, live optredens, muziekprogramma's van radio en tv-omroepen.

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

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

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

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

1.52 horeca 1:
horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.53 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, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.54 horeca 3:
horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.55 horeca 4
horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.56 horeca 5
horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

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

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

1.59 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.

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

1.61 kap
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

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

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

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

1.65 nieuwbouw:
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.

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

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

1.68 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.

1.69 orde 3 bouwwerken:
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die qua schaal en detaillering passen in de omgeving, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

1.70 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.

1.71 plan:
het bestemmingsplan Oude Stad van de gemeente Haarlem.

1.72 plat dak:
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

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

1.74 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.

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

1.76 shortstay:
het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).

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

1.78 standplaats:
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:

a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

1.79 straatmeubilair:
andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.

1.80 trend:
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouw, kapvorm of dakkapel (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden is.

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

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

1.83 verkoopvloeroppervlakte:
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.

1.84 voorgevelrooilijn:
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.85 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.

1.86 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.

1.87 windmolen:
inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.88 woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

1.89 woonschepenligplaats:
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarbinnen een woonschip ligplaats mag hebben.

1.90 woonschip:
een vaartuig , daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als, of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet of de wet die in de plaats van deze wet treedt.

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte;

c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel ;

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 scheidingsmuren, 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, 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;
d. het is toegestaan de in dit plan aangegeven maximale goot- en bebouwingshoogten in beperkte mate te overschreiden, uitsluitend ten behoeve van siergevels, waarbij de achterliggende kap wel moet voldoen aan de regels van de betreffende bestemming.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening':
b. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken'groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

3.2 Bouwregels

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

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

Artikel 4 Centrum-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.1.1 Begane grond/kelder

a. detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
b. kantoor met loketfunctie;
c. dienstverlening met loketfunctie;
d. tevens horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1';
e. tevens horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
f. tevens horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
g. horeca 4;
h. tevens museum ter plaatse van de aanduiding 'museum';
i. tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
j. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken, groenvoorzieningen, wegen en paden,tuinen,erven en terreinen,waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

4.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
b. de functies genoemd in lid 4.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 2 van de regels;
c. horeca 4;
d. shortstay.

4.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden de regels van artikel 22.

4.2.1 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 m bedragen;
d. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.

4.4 afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
   a. het bepaalde in lid 4.1.1 en horeca 1 toestaan;
   b. het bepaalde in lid 4.1.2 onder b en toestaan dat de functies op de begane grond worden voortgezet op de overige verdiepingen bij adressen die niet zijn genoemd in bijlage 2 van de regels.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
   b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Centrum-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond/kelder

a. detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
b. kantoor met loketfunctie;
c. dienstverlening met loketfunctie;
d. tevens horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1';
e. tevens horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
f. tevens horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding' horeca tot en met categorie 3';
g. tevens horeca 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5';
h. horeca 4;
i. tevens amusementshal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning- amusementshal';
j. tevens wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
k. tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
l. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken, groenvoorzieningen, wegen en paden,tuinen,erven en terreinen,waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
b. de functies genoemd in lid 5.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 2 van de regels;
c. shortstay.

5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

5.2.1 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 m bedragen;
d. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.

5.4 afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 en horeca 1 toestaan.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
   b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
   c. de verkeerssituatie ter plaatse;
   d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Centrum-3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.1 kelder/begane grond/eerste verdieping

a. detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
b. kantoor met loketfunctie;
c. dienstverlening met loketfunctie;
d. horeca t/m categorie 2;
e. horeca 4;
f. cultuur en ontspanning conform artikel 7.1 onder a en b;
g. sportschool;
h. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken, groenvoorzieningen, wegen en paden,tuinen,erven en terreinen,waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.1.2 overige verdiepingen

a. wonen dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
b. horeca 4;
c. shortstay.

6.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

6.2.1 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 m bedragen;
d. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.

6.4 afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in lid 6.1.2 en de functies genoemd in lid 6.1.1 op de overige verdiepingen toestaan.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
   b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
   c. de verkeerssituatie ter plaatse;
   d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. atelier, creativiteitscentrum, dansschool, wellness, museum, muziekschool, (film)theater, muziek- en concertzaal;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen;
c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

7.2.1 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 m bedragen;
d. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
e. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 8 Gemengd - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
b. kantoor zonder loket, praktijkruimte, atelier en bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst;
c. tevens horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding ' horeca tot en met categorie 2';
d. tevens horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding ' horeca tot en met categorie 3';
e. tevens horeca 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5';
f. tevens horeca 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 4';
g. tevens cultuur en ontspanning conform artikel 7.1 onder a en b ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
h. tevens garage ter plaatse van de aanduiding 'garage';
i. tevens maatschappelijk conform artikel 14.1 onder a en b ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
j. tevens sportschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-sportschool';
k. tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
l. tevens nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
m. tevens verenigingsleven ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
n. wonen uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
o. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken , groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

8.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
b. de functies genoemd in lid 8.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 2 van de regels;

8.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

8.2.1 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 m bedragen;
d. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel

van het hoofdgebouw.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter;
c. uitsluitend ter plaatse van Spaarne 106 is een uitgiftepunt Methadon toegestaan.

Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed&breakfast of gastouderopvang;
b. dienstverlening, praktijkruimte, kantoor, atelier en bedrijven tot en met categorie B van de zoneringslijst;
c. detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
d. tevens horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1';
e. tevens horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding ' horeca tot en met categorie 2';
f. tevens horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
g. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' , groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

9.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
b. de functies genoemd in lid 9.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 2 van de regels;

9.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

9.2.1 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 m bedragen;
d. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.

9.4 afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.2 ten behoeve van horeca 1 .

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
   b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
   c. de verkeerssituatie ter plaatse;
   d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Gemengd - 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
b. kantoor;
c. praktijkruimte;
d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca t/m categorie 2;
e. tevens horeca 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 4';
f. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

10.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed& breakfast of gastouderopvang;
b. kantoor zonder loketfunctie;
c. praktijkruimte.

10.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

10.2.1 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 m bedragen;
d. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
e. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 teneinde de functie van horeca 4 toe te staan;

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
   b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
   c. de verkeerssituatie ter plaatse;
   d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Gemengd - 5

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.1.1 Begane grond

a. dienstverlening;
b. kantoor;
c. maatschappelijk conform artikel 14.1 onder a en b;
d. aan de hoofdfuncties ondergeschikte horeca t/m categorie 2;
e. tevens cultuur en ontspanning conform artikel 7.1 onder a en b ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
f. tevens sportschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-sportschool';
g. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

11.1.2 Overige verdiepingen

a. dienstverlening;
b. kantoor;
c. tevens cultuur en ontspanning conform artikel 7 onder a en b ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning;
d. tevens sportschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-sportschool';
e. aan de hoofdfuncties ondergeschikte horeca t/m categorie 2.

11.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

11.2.1 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 m bedragen;
d. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
e. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 teneinde de functie van horeca 4 toe te staan.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
   b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;

c. de verkeerssituatie ter plaatse;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (openbare) groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

12.2 Bouwregels

a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

Artikel 13 Horeca

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

13.1.1 Begane grond

a. horeca t/m categorie 3;
b. brouwerij ten dienste van de hoofdfunctie;
c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
d. terrassen.

13.1.2 overige verdiepingen

a. horeca t/m categorie 3;

13.2 Bouwregels

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

13.2.1 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 m bedragen.
d. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter;
c. horeca t/m categorie 3 genoemd in artikel 13.1.2 mag niet meer bedragen dan 550 m^2 bvo.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bibliotheek, buitenschoolse opvang, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten tot en met categorie 2, ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30 % van het bruto vloeroppervlak;
c. tevens sporthal ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

14.2.1 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. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen.

14.3 specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. ter plaatse van de locatie Magdalenahof 2 is een dagopvang daklozen toegestaan.

Artikel 15 Tuin - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. tevens parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
c. tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage'.

15.2 Bouwregels

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

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder a en toestaan dat erfafscheidingen worden verhoogd tot maximaal 3m.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 16 Tuin - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
c. tevens parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
d. tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage'.
e. tevens garage ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

16.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

16.2.1 Alle bouwwerken

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

16.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

16.2.3 Andere bouwwerken

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de hoogte van overige 'ander bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

dakterras

c. voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

16.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 onder b en c voor het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen tot 4 m.

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

afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m.

3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de bezonningssituatie;
   3. cultuurhistorische waarden;
   4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 17 Tuin - 3

17.1 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. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
c. tevens nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
d. parkeren;
e. tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage'.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Gebouwen

a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

17.2.2 Andere bouwwerken

dakterras

voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

17.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het verhogen van de bouwhoogte van aan- uit en bijgebouwen tot 4 m.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2. onder b en c en toestaan dat de goot van aan-, uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m.
3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de bezonningssituatie;
   c. cultuurhistorische waarden;
   d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en paden;
b. kiosken, terrassen, standplaatsen (voor ambulante handel), uitstallingen;
c. tevens cultuur en ontspanning conform artikel 7.1 onder a en b ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
d. tevens centrum 2 conform artikel 5.1 onder a en b ter plaatse van de aanduíding 'centrum';
e. tevens terrastuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-terrastuin';
f. tevens brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
g. tevens parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
h. tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
i. tevens in- en uitritparkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-in- en uitritparkeergarage';
j. evenementen tot en met categorie 3;
k. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, brugwachtershuisje, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, sanitaire voorzieningen.

18.2 Bouwregels

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

18.2.1 Gebouwen

a. er mogen uitsluitend kiosken, brugwachtershuisjes en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn tevens de bepalingen van artikel 19 Water van toepassing;
c. de bouwhoogte van brugwachtershuisjes mag niet meer dan 5 m bedragen;
d. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m².

18.2.2 Andere bouwwerken

a. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. ondergrondse rioolgemalen en bergbezinkbassins mogen afgedekte worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 m.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden voor evenementen de volgende regels:

a. het maximaal aantal dagen per jaar voor categorie 1 is onbeperkt;
b. het maximaal aantal dagen per jaar voor categorie 2 bedraagt 53 dagen;

c. het maximaal aantal dagen per jaar voor categorie 3 bedraagt 10 dagen;
d. het maximaal aantal dagen genoemd onder b en c mag in totaal worden uitgebreid met 2 dagen;
e. de dagen benodigd voor op- en afbouwen worden niet meegerekend.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
b. waterlopen en waterpartijen;
c. verkeer te water;
d. tevens brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
e. waterstaatkundige voorzieningen, zoals, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken;
f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.

19.2 Bouwregels

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

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

19.3 Afwijken van de bouwregels

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

19.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
    1. ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
    2. woonschepenligplaats;
    3. commercieel gebruik of bedrijfsvaartuig.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen waaronder begeleid wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
b. tevens garage ter plaatse van de aanduiding 'garage';
c. tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
d. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

20.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

20.2.1 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 m bedragen.
d. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
e. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

dakterras

Voor dakterras gelden de bouwregels van artikel 22.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m^2.
c. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik van:
    1. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
    2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
   a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 1B dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken in geval de oppervlakte van het project meer dan 0 m^2 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' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde – Archeologie'.

2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
   a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. het doen van opgravingen;
   c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

21.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermings-waardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

21.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
   a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
   b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

21.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   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. Het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
   a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   b. de oppervlakte- en dieptematen niet overschrijden, 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 aanlegvergunningof 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 archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezagin voldoende mate is vastgesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 22 Waarde - beschermd stadsgezicht

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

22.2 Bouwregels

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

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1en orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;

goothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

f. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
g. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
h. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd;
i. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
k. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd;
l. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte - maximale bouwhoogte' dient de kap binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
m. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
n. de verticale bouwdiepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding staat aangegeven;

kap / nokrichting / vorm

o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.

p. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 3' en nieuwbouw mag boven de (maximale) goothoogte uitsluitend gebouwd worden binnen de contouren van een kap waarvan:
    1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de (maximale) goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
    2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen;

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

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

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

r. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
    1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 3 m waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
    2. de onderzijde van de dakkapel:
        - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst.
        - in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2,5 m waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
    3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt;
    4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 m bedraagt. In geval van een dwarskap bedraagt de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de voorgevel minimaal 2,5 m;
    5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand

van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

dakterras

s. een dakterras is toegestaan, mits:
   1. gesitueerd op een aan- of uitbouw (al dan niet in meerdere lagen);
   2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
   3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
   4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
   5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
   6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
   7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking

t. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:
   1. niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
   2. geplaatst op een dak.
   3. op een schuin dak de collectoren of de panelen:
      - aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
      - in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
      - dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.
   4. op een plat dak de afstand tot de dakrand ten minste gelijk is aan de hoogte van de collector of het paneel;
   5. de collector of het paneel één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Indien dit niet het geval is dient die installatie binnen in het betreffende gebouw te worden geplaatst.

22.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. bezonning van de omwonenden;
c. de cultuurhistorische waarden.

22.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

kap en dakvorm

a. het bepaalde in lid 2 sub o en p en een afwijkende kap- en dakvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

gevelindeling

b. het bepaalde in lid 2 sub e en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.

dakopbouw / gootverhoging (orde 3 en nieuwbouw)

c. het bepaalde in lid 2 onder p en toestaan dat de (maximale) goothoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking of met een afdekking onder een hoek van maximaal 20 graden, mits:
   - het gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 3' of bij 'nieuwbouw';
   - de hoogte van de extra bouwlaag boven de maximale goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
   - gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
   - de zijgevel 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 of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

dakkapellen

d. het bepaalde in lid 2 onder q en r en toestaan dat:
   - een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
   - een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst wordt;
   - de afstand tot de dakvoet meer dan 1,0 m bedraagt;
   - een dakkapel in of binnen 0,9 m van de de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt;

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

   - een dakkapel in de goot breder wordt dan 1/3 van het voor- of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 m.

dakkapellen in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak / dakdoorbreking tussen twee aaneengesloten gebouwen

e. het bepaalde in lid 2 sub f, h, i, l, m en r en toestaan dat een gootverhoging ten behoeve van een dakdoorbreking of dakkapel tussen twee aaneengesloten gebouwen is toegestaan, mits:

- geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
- de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger is dan de bouw/ nokhoogte van naastgelegen gebouw - 0, 5 m;
- de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het hoofdgebouw;
- wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 m gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
- de afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt.

dakterras

f. het bepaalde in lid 2 onder g, j, k, l, m, o, p en s en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
   - de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
   - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
   - de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.
   - indien er een architectonische aanleiding is voor een dakterras zoals een borstwering of een doorgetrokken dakvlak kan van het bovengestelde worden afgeweken;

g. het bepaalde in lid 2 onder s en een dieper dakterras toestaan.

samenvoegen (parcellering)

h. het bepaalde in lid 2 onder c en toestaan dat gebouwen worden samengevoegd, mits:
   - het de bestemmingen Centrum 1, 2 en 3 betreft;
   - bij de overige bestemmingen niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd, waarbij de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 m is;
   - de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;
   - de samenvoeging omkeerbaar is;
   - door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

afwijkingscriteria

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 22.4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. cultuurhistorische waarden;
   c. de privacy en bezonning van de omwonenden;

d. de verkeerssituatie ter plaatse;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Antidubbeltelregel

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.

Artikel 24 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.

Artikel 25 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. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
   d. 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, sub a tot en met d voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de verkeerssituatie ter plaatse;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
   e. cultuurhistorische waarden.

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.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Oude Stad.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

Milieuzonering

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

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en teverhelpen 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 duurzaamheidmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

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

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

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 en 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.

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 reproduktie en zetten	B	
2225	Overige grafische aktiviteiten	B	
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	A	
24			

24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN		
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 m²	B	
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B	
28			
28	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B	
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B	
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B	
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	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	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B	
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B	

3661.1	Sociale werkvoorziening	B	
40			
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	- < 10 MVA	B	
40	Gasdistributiebedrijven:		
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A	
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B	
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	- blokverwarming	B	
41			
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER		
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	- < 1 MW	B	
45			
45	BOUWNIJVERHEID		
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m^2	B	
50			
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B	
5020.4	Autobeklederijen	A	
5020.5	Autowasserijen	B	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B	
51			
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A	

5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B	
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B	
5153.4	zand en grind:		
5153.4	- indien b.o. < 200 m²	B	
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
5154	- indien b.o. <2.000 m²	B	
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-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A	
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A	
554	Café's, bars	A	
554	Discotheken, muziekcafé's	B	
5551	Kantines	A	
5552	Cateringbedrijven	B	

60			
60	VERVOER OVER LAND		
6022	Taxibedrijven	B	
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		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A	
633	Reisorganisaties	A	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A	
64			
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
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	

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	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A	
75			
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A	
80			
80	ONDERWIJS		
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B	
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		
9234	Muziek- en balletscholen	B	
9234.1	Dansscholen	B	
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A	
9261.2	Sporthallen	B	
9261.2	Bowlingcentra	B	
9262	Schietinrichtingen:		
9262	- binnenbanen: boogbanen	A	
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B	
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	

Bijlage 2 begane grond functies op de verdieping

BEGANE GROND FUNCTIES TOEGESTAAN OP DE VERDIEPINGEN

Op de volgende adressen wordt op de verdiepingen het gebruik toegestaan zoals op de begane grond.

Oude Groenmarkt: 2-28 (even)
Anegang: 6, 28, 1, 3, 33, 35, 37, 39,
Grote Houtstraat: 4, 6, 8, 22, 24, 26, 26R, 28, 34-46 (even), 1A, 17, 21-31 (oneven), 35, 35R, 43, 51, 53, 55, 59-67 (oneven), 71, 71R,
Grote Markt: 6, 8, 10, 12, 14, 1, 3, 5, 7, 19-31
Barteljorisstraat: 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16, 20-28 (even), 40,13, 19, 23, 25, 27, 29, 31- 39 (oneven), 43
Zijlstraat: 56, 70,74, 75,76A, 86, 88, 94, 47, 69, 77, 90-92, 97
Parlaarsteeg: 4, 5, 6
Drossestraat: 1 t/m 11, 2
Gedempte Oude Gracht: 24, 30, 34, 34R, 46,, 60, 62, 74, 78, 29-35 (oneven), 39,45, 47, 53, 63, 65, 67, 71, 81, 89, 109, 117, 119,121, 137
Verwulft: 5,7
Zuiderstraat: 39,41
Gedempte Voldersgracht: 2
Raaks: 1, 3
Kinderhuisvest: 51, 53
Smedestraat: 16, 21-31(oneven)
Lange Veerstraat: 4-4a, 8-14 (even), 36, 51
Frankestraat: 27
Warmoesstraat: 2, 14, 16
Kleine Houtstraat: 22, 34, 38, 49, 51, 53
Korte Veerstraat: 1
Spaarne: 60, 106, 110
Jansstraat: 50, 74
Jacobijnestraat: 2
Koningstraat: 1, 7, 19, 21, 39-43 (oneven), 52,54
Nobelstraat: 17
Kruisstraat: 16, 30, 32, 3, 5, 7, 11,31, 45, 51
Nassaulaan: 30
Nassaustraat: 1, 3, 5
Lange Margrethastraat: 2
Lange Wijngaardstraat: 16
Krocht: 6, 8A
Nieuwe Groenmarkt: 26, 1A
Kromme Elleboogsteeg: 12-20

Bestemmingsplan:

Oude Stad

Nieuwe Gracht
Kleine Houtstraat
Grote Houtstraat
Nieuwe Kerksplein
Wilsonsplein
Botermarkt
Spaarne
Zijlweg
Gruisgracht
Kruisweg
Lange Herenstraat
Smedestraat
Barteljorisstraat
Burgwal
Begijnhof
Philips Wertheimpark
Philips Wertheimplein
Simon Vrieshof
Vrieshof
Kloosterstraat
Kleine Houtstraat
Jansstraat
Zakstraat
Parklaan
Hamerstraat
Rotterdamseweg
Nassaulaan
Nassaupoort
Nassaustraat
Nassaustation
Nassaustationplein
Nassaustationstraat
Nassaustationtje
Leidsevaart
Leidsevaartstraat
Leidsevaartbrug
Leidsevaartplein
Leidsevaartstation
Leidsevaartstationplein
Leidsevaartstationstraat
Leidsevaartstationtje
Leidsevaartstationweg
Leidsevaartstationweg
Leidsevaartstationweg

"Oude Stad"

Waarderingskaart beschermd stadsgezicht

Orde 01 — Monumenten

Orde 02 — Bouwwerken 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 — Bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische, bouwhistorische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben

Bouwwerken jonger dan 50 jaar

Ensembles en seriebouw

Grens van het bestemmingsplan

0 50 100

RUIMTELIJK BELEID

Onderwerp:

Oude Stad

Waarderingskaart

Haarlem

datum :	04-06-2013	medewerkers:			
schaal :	1:1500	SV	KG	SJG/EvW	
formaat :	A1	gecontroleerd:			
fase:	vaststelling	-	-	-	

tekening nummer: BP1080005

BIJLAGE D: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Oude Stad

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan Oude Stad heeft ter inzage gelegen van 1 maart tot en met 11 april 2013
Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom "zienswijze") en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom "antwoord"). Vervolgens wordt in de kolom "aanpassing" aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage. Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

1. Zienswijzen

A.					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
1	Indiener zou graag zien dat het gebruik op de begane grond doorgezet kan worden naar de verdieping: Zijlstraat 77, 90-92, 97, 75 en Kruisstraat 31. Ook zou indiener graag een café met nachtvergunning terugzien voor Zijlstraat 18. Dat is het in het verleden ook geweest.	De genoemde percelen in de Zijlstraat en Kruisstraat zijn conform het huidige gebruik toegevoegd aan bijlage 2 behorend bij de regels. Zijlstraat 18 krijgt de aanduiding h≤ 3.	Toelichting -	Verbeelding Ja	Planregels Ja

B.					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
1	Het verbaast de indieners dat niet in het bestemmingsplan is opgenomen dat de entree tot woningen gelegen aan winkelstraten niet mogen worden verwijderd en steeds dienen te worden geprojecteerd aan de straatzijde. Dit voorkomt nl dat de winkelstraten na sluitingstijd gesloten glazen wanden vormen. Dergelijke	Gedoeld wordt hier waarschijnlijk op bovenwoningen. In een bestemmingsplan kan niet worden vastgelegd dat bovenwoningen in winkelstraten hun entree aan de straatzijde dienen te hebben. Wij zijn bovendien niet van mening dat in (kern)winkelstraten woningen altijd hun entree dienen te hebben aan de straatzijde. Ook het (economisch) belang van het aaneengesloten	Toelichting -	Verbeelding -	Planregels -

	straten krijgen dan een verlaten aanzien. Voorstel om in het bestemmingsplan op te nemen dat woningen in winkelstraten hun entree hebben aan de straatzijde van hun woning. Dergelijke entrees mogen bij verbouwingen van winkels niet worden verwijdend dan wel dient de entree ter herstel van de vroegere situatie weer aan de straatzijde te worden gepositioneerd.	winkelfront dient in een winkelstraat een belangrijke rol te spelen. Van geval tot geval zal in een bouwplanprocedure moeten worden beoordeeld of bestaande entrees mogen worden verwijderd dan wel weer moeten worden teruggebracht. Naar het zich laat aanzien hebben ontwikkelaar en omwonenden inmiddels overeenstemming met elkaar bereikt.			

C.					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
1	Indiener ontvangt graag de bevestiging dat de gebruiksfuncties resp. combinaties van functies zoals omschreven onder optie 1 t/m 3b toegestaan zijn op het adres Zijlstraat 70-74 zodat de haalbaarheidsstudie voortgezet kan worden: Optie 1: winkel op BG/kantoor op verdiepingen Optie 2a: winkel op BG/wonen op alle verdiepingen Optie 2b: winkel op BG en 1e verdieping/wonen op 2e verdieping en mogelijk een deel van de nieuwbouw 1e verdieping Optie 3a: winkel op BG/hotel op verdiepingen met entree receptie op BG Optie 3b: hotel op BG en verdiepingen.	Alle genoemde opties zijn mogelijk binnen de Centrum-1 bestemming.	Toelichting -	Verbeelding -	Planregels -

D					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
1	Indiener constateert dat de gemaakte opmerkingen in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het plan geeft geen	Een en ander wordt voor kennisgeving aangenomen.	Toelichting -	Verbeelding -	Planregels -

	aanleiding tot het indienen van een zienswijze.				

E					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
	Zienswijze wordt ingediend namens LCG Commercial B.V. en Cerentino B.V., hierna te noemen: “LCG” en betreft de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex: t.w. Brinkmannpassage 101 en Barteljorisstraat 35				
1.	Indiener verzoekt primair het verbod tot samenvoeging (artikel 22.2 onder c) te schrappen m.b.t. haar percelen dan wel subsidiair samenvoeging toe te staan onder duidelijk geformuleerde voorwaarden (artikel 22.4 onder h) dan wel meer subsidiair samenvoeging toe te staan bij omgevingsvergunning onder duidelijk geformuleerde en minder stringente voorwaarden dan thans het geval is.	Artikel 22 lid 4 onder h is zodanig geformuleerd dat binnen de centrum bestemmingen meerdere panden, zij het met een omgevingsvergunning, kunnen worden samengevoegd.	Toelichting -	Verbeelding --	Planregels Ja
2.	Indiener verzoekt de beperking op te heffen met betrekking tot de horeca 4 functie (=hotel) bij de onder Centrum 1 aangewezen gronden binnen het Brinkmanncomplex.	Zie beantwoording E1. Nu het gehele Brinkmanncomplex de Centrum 3 bestemming heeft, gelden geen beperkingen meer ten aanzien van de horeca 4 in het complex.	-	-	Ja
3.	Indiener verzoekt om een wijzigingsbevoegd-heid op te nemen teneinde in de toekomst een toename van het aantal bouwlagen mogelijk te maken. Concreet gaat het dan om een vergroting van de bouwhoogte ter realisatie van woningen op zeven tot acht woonlagen en/of hotel. De bouwhoogte zal hierdoor maximaal 37 meter bedragen.	De huidige verbouwingen in de kelder, begane grond en 1^{e} verdieping passen binnen het vigerende bestemmingsplan Oude Stad en binnen het nu voorliggende bestemmingsplan. Beleid is om slechts die ontwikkelingen mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan die zodanig concreet zijn dat deze omgevormd kunnen worden tot een concreet bouwplan. Dat is hier nog niet het geval.	-	-	-
4.	De verbeelding is niet goed leesbaar omdat meerdere aanduidingen elkaar overlappen.	De papieren versie is inderdaad niet goed leesbaar. De nieuwe methode van bestemmen heeft echter als prioriteit digitalisering. Zowel via de gemeentelijke en	-	-	-

		landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl is per pand in te zien welke bestemming, dubbelbestemmingen en aanduidingen gelden.			
5.	Omissies: A. in artikel 22.4 onder j staat een verwijzing naar lid 3. Dit moet zijn lid 4. B. Verder wordt in artikel 6 lid 1 alleen Centrum aangeduid. Dit moet zijn centrum-3. C. Artikel 6.2. verwijst naar “artikel”. Dit moet zijn artikel 22.	De onder A en B genoemde omissies zijn aangepast. In de papieren versie is de onder C genoemde omissie weggevallen. De verwijzing op de gemeentelijke en landelijke website is wel goed in te zien. In de papieren versie is deze omissie hersteld.	-	-	Ja

F.					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het monumentale pand Smedestraat 23 heeft een verdeling gekregen van rechts naar links dwars door het gebouw heen. Bezwaar wordt gemaakt tegen deze scheiding . Aan de zijde van de Smedestraat is de bestemming C-2 met toevoeging h=2 en achterzijde bestemming W. Wij maken bezwaar tegen deze bestemming. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen die recht doet aan het vergunde bouwplan, de monumentale structuur van het pand en de gebruiksmogelijkheid in verband met het ontbreken van daglicht. Gevraagd wordt een functie C-2 met aanduiding h=2 en wonen voor de gehele begane grond van Smedestraat 23.	De verbeelding is aangepast. Er komt een scheidingslijn die rekening houdt met de monumentale structuur van het pand. Verder krijgt het gehele perceel een Centrum 2 bestemming. De aanduiding (w) wonen blijft alleen gelden voor het achterdeel aan de Morinnesteeg omdat aan de Smedestraat zijde de publieksaantrekkende functie uitgangspunt is. De horeca aanduiding blijft gehandhaafd.	-	ja	-

G					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener verzoekt om voor het perceel Drossestraat 1 een horecabestemming toe te voegen ten behoeve van de formule Eazie.	Op het perceel is een aanduiding H≤ 2 opgenomen, omdat dit past bij de functie van de Drossestraat in het nieuwe winkel- en verblijfsgebied Raaks.	-	ja	-

H					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat de huisnummering niet correct op de verbeelding is weergegeven. Spaarne 114 is in 1992 gesplitst in Gedempte Oude Gracht 137, 139. Verzocht wordt de nummering aan te passen en tevens de bestemming van deze drie panden. Tevens wordt verzocht om voor Gedempte Oude Gracht 137 en 139 een horeca-aanduiding op te nemen. Daarnaast ook een functieaanduiding horeca voor het creëren van een terras aan het Spaarne.	De verbeelding is aangepast zowel qua huisnummering als bestemming. Alle drie de panden hebben nu een Centrum-2 bestemming met de aanduiding Horeca ≤ 2. Dit past bij de verblijfsfunctie langs dit deel van het Spaarne. Een horeca-aanduiding voor een terras aan het Spaarne is niet noodzakelijk omdat binnen de verkeersbestemming terrassen zijn toegestaan. Hiervoor is wel een vergunning vereist.	-	ja	-

I					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener verzoekt om op de percelen Kruisstraat 14 en Nassaustraat 2 een Horeca=2 aanduiding op de verbeelding op te nemen.	In principe worden alleen bestaande horecavoorzieningen opgenomen op de verbeelding. Er worden geen horeca aanduidingen opgenomen vooruitlopend op mogelijk nog in te dienen onderliggende plannen.	-	-	-
2.				-	-

J1					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Kinderhuisvest 31-33: de huidige bestemming is Gemengde doeleinden: winkel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, wonen. In de nieuwe bestemming ontbreekt de winkelfunctie. Indiener zou hier graag ook de winkelfunctie weer terugzien.	De panden hebben de bestemming Gemengd 2 gekregen, waarin dezelfde functies zijn toegestaan als onder het vigerende bestemmingsplan. Zie ook beantwoording J2	-	ja	-

2.	Het pand is een orde 2 pand. De bestaande dakvorm dient behouden te blijven volgens artikel 22.2 lid o. Volgens art. 22.2 lid p is een kap toegestaan. Indiener ziet graag een eenduidige omschrijving van de mogelijkheid tot het maken van een dakopbouw.	In art 22 lid 2 sub p is een kap toegestaan voor orde 3 panden en nieuwbouw. Deze bepaling is dus niet van toepassing op Kinderhuisvest 31-33. In art.22 lid 4 sub a is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen t.b.v. een kap of dakopbouw.			
J2					
1.	Kinderhuisvest 31-33: Wij verzoeken u de bestemming Gemengd-1 te wijzigen waardoor het object kan dienen als een “KidzKaffee”. Dit is een bedrijf gericht op kinderen en zal kinderen en hun ouders/verzorgers laten spelen, leren, creëren, eten en ontmoeten. Het gaat hier niet om een crèche of naschoolse opvang. Van de functie gaat geen verkeersaantrekkende werking uit. De gemengd-1 functie zou uitgebreid moeten worden met culturele activiteiten, spelen en horeca t/m categorie 2	De eigenaar verzoekt om Gemengd 2. Zie beantwoording J1. In een afzonderlijke ruimtelijke procedure kan op basis van een in dienen uitgewerkt plan de functieverruiming worden afgewogen.	-	-	-

K					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener geeft aan dat behalve Grote Markt 4 ook het naastliggende Koningstraat 1-3 conform de huidige situatie een aanduiding horeca ≤ 3 dient te krijgen. Indiener is tevens eigenaar van Koningstraat 5 en dit pand heeft vroeger ook een horecabestemming gehad. Verzoek om een aanpassing tot horeca.	Conform de huidige situatie hebben ook de Koningstraat 1en 3 de aanduiding horeca ≤ 3 gekregen. De betreffende panden zijn gelegen in het horeca concentratiegebied. De uitbreiding naar het pand Koningstraat 5 past daarin.	-	ja	-

L					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het centrum van Haarlem is de laatste jaren omgebouwd tot een openbaar feestterrein. In het	Het evenementenbeleid is beschreven in hoofdstuk 3.4. De tekst is aangepast aan het ontwerp	Ja	-	Ja

	bestemmingsplan ziet indiener geen enkel beleidsplan ten aanzien van evenementen.	evenementenbeleid 2013-2016. Tevens is enige tekst toegevoegd aan hoofdstuk 5 en zijn de regels in overeenstemming gebracht.			
2.	Indiener wijst op niet correcte weergave op de plankaart van het pand Koningstraat 25. Schuur, hal en de bebouwing van de achterburen in de Grote Houtstraat ontbreken.	De verbeelding is aangepast door het opnemen van een bouwvlak met bouwhoogte in de tuinbestemmming.	-	ja	-
3.	Het vigerende bestemmingsplan laat ter plaatse van de Koningstraat 25 bebouwing toe over de volle breedte van de huidige achtergevel tot aan de achterzijde van de Grote Houtstraat. Tot halverwege de jaren tachtig was dit deel van de kavel dan ook over die oppervlakte bebouwd met een goothoogte van ca. 6 meter en een nokhoogte gelijk aan de huidige bebouwing. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze bouwmogelijkheid ingeperkt. Indiener wil huidige bebouwingsmogelijkheden niet opgeven. Pand staat nu te koop en hier is in de prijs rekening mee gehouden. Mocht een en ander niet gehonoreerd worden dan zal beroep op planschade gedaan worden.	De visie op binnengebieden is verwoord in paragraaf 5.1.2 van de toelichting. Het volledig dichtbouwen past niet binnen deze visie. Het bouwrecht is om die reden ingeperkt.			

M					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Kromme Elleboogsteeg 3A-1, 3A-2, 3A-3 achter Barteljorisstraat 12 : Volgens indiener wijkt het ontwerp best. plan af van de bestaande situatie: A. het achterterrein staat aangegeven als Tuin-2. Met vergunning is hier in 2007 een parkeerterrein aangelegd. Tevens wordt door de	A. de aanduiding “parkeerterrein” wordt op de verbeelding opgenomen. B. De verbeelding is aangepast conform de verleende vergunning. In hoofdstuk 5.3 is een korte toelichting opgenomen over het plan.	ja	ja	-

	gemeente Haarlem belasting geheven en zijn verplichtingen aangegaan over parkeerplaatsen. B. het gedeelte achter Barteljorisstraat 12 grenzend aan het achterterrein: in het kader van wonen boven winkels is hier een toegang met trappenhuis om te gaan naar 2 woningen boven Barteljorisstraat 12. Vergunning is verleend. Een verzoek om uitbreiding van het magazijn is aangevraagd en is nog in behandeling. De woningen en Kromme Elleboogsteeg 3A-1 zijn alleen bereikbaar via het achterterrein.				
2.	Toekomstige ontwikkeling Kromme Elleboogsteeg 3A: indiener verzoekt om een mogelijkheid tot bebouwing op te nemen: als aan de verplichtingen tav parkeren op het terrein is voldaan wordt gestreefd naar een hofjesachtige oplossing van het achterterrein d.m.v. een poortgebouw.	In paragraaf 5.1.3 ‘Ontwikkelingen’ is hierover een passage opgenomen.	ja		

N					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener wijst er op dat het ontwerpbestemmingsplan. plan in een aantal opzichten afwijkt van de bouwaanvraag (waarop eerder middels quickscan positief op is gereageerd) achter Lange Margrethastraat 34: art. 15 Tuin-1: de uitbouw valt gedeeltelijk in dit gebied. De aansluiting met het dak is hoger dan 0,30+ 1e verdieping. Art. 20 Wonen: 20.2.1 onder e: indien vallend onder andere bouwwerken is het dak hoger dan 3 meter. 20.2.1 lid f strijdig met (achter voorgevel) het betreft de zijgevel.	In nader overleg met de architect van indiener is de plankaart aangepast.	-	Ja	-
2.			-	-	-

O					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener wijst er op dat ontwerp best. plan in een aantal opzichten afwijkt van de bouwaanvraag Zijlstraat 83-85, Kromme Elleboogsteeg 11 t/m 19 voor 8 appartementen. Zo is sprake van afwijkende huisnummering. Verder staat nr. 11 op de waarderingskaart ten onjuiste als rijksmonument. Ook hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd en het zou een orde 3 pand moeten zijn.	In nader overleg met de architect van indiener zijn de plankaart en de waarderingskaart aangepast.		Ja	-
P					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener verzoekt voor Smedestraat 16 om de aanduiding ’horeca tot en met categorie 3’zodat het bestemmingsplan overeenkomt met het daadwerkelijke gebruik.	Op het perceel is de aanduiding H ≤ 3opgenomen.		Ja	
Q 1					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
Q1.	Namens opdrachtgever Ambassador City Centre Hotel: achter Oude Groenmarkt 18 is de bestemming Tuin-2 opgenomen. In verband met de gewenste uitbreiding van de hotelactiviteiten is hier de bestemming C-1 gewenst met overeenkomstige goothoogte als de voorgenomen nieuwbouw, 11 meter, zie bijlage 2.	Er heeft nader overleg plaatsgevonden met de indiener. Dit verzoek houdt een ongewenste toename van de bebouwingsmogelijkheden in, hetgeen in strijd is met de visie op binnengebieden zoals verwoord in paragraaf 5.1.2 van de toelichting.			
Q 2					
1.	Het vigerende BP geeft bestemming "horeca begane grond" en "horeca begane grond + verdieping(en)" o.a. aan op panden Oude	De horeca-aanduiding is toegevoegd aan de panden overeenkomstig bestaande rechten.		Ja	

	Groenmarkt 18, 20, 22, 22a, 24, 26 en 28 en Lange Veerstraat 8, 14 en 36 en Anegang 39 (zie bijlage 6). In het nieuwe BP staat een bestemming Horeca <=2 nog alleen voor de panden aan de Lange Veerstraat 8 en 14. Voor de panden aan de Oude Groenmarkt 18, 20, 22, 22a, 24, 26 en 28 is de bestemming C-1 van toepassing zonder expliciet de toewijzing van Horeca <=2. We verzoeken de bestemming in het nieuwe BP aan te passen voor bovenvermelde panden naar Horeca <=2.				
2.	Het vigerende BP laat een maximale goothoogte van 12 meter toe met een opbouw tot 4 meter boven de goothoogte. Op 23 november 2012 is er een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend (Opbouw Oude Groenmarkt 20 - 646685), voor het bouwen van een dakopbouw, e.e.a. passend binnen het BP. Tot op heden is de vergunning nog niet verleend. Omdat de beschrijving in het nieuwe BP (artikel 22.2-o) onduidelijk is op het gebied van bebouwing boven de goot, willen we verzoeken dit artikel zo aan te passen, dat een dakopbouw conform de hierboven vermelde aanvraag, mogelijk wordt gemaakt in het nieuwe BP	Oude Groenmarkt 20 betreft een orde – 2 pand. Het artikel 22.2 sub 0 Uit het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op orde 3 en nieuwbouw. Voor Orde 1 en 2 panden geldt dat de bestaande kap- of dakvorm gehandhaafd dient te blijven. Van deze bepaling kan met art 22 lid 4sub a worden afgeweken indien sprake is van herstel of verbetering van het daklandschap.	-	-	-
3.	In het nieuwe BP, artikel 22.2 lid c, staat dat gebouwen niet mogen worden samengevoegd. In artikel 22.4 lid h, staat beschreven dat er van de bouwregel afgeweken mag worden. Omdat de panden aan de Oude Groenmarkt 18, 20, 22, 22a, 24, 26 en 28 en Lange Veerstraat 8, 10, 12 en 14 onderdeel (gaan) uitmaken van de nieuwe hoteluitbreiding, willen we dat parcellering voor vermelde panden mogelijk wordt binnen de bouwregels (dus zonder vrijstelling of afwijking	Artikel 22 lid 4 onder h is zodanig geformuleerd dat binnen de centrum bestemmingen meerdere panden, zij het met een omgevingsvergunning, kunnen worden samengevoegd.			Ja

	van de regels). Dit verzoek is met name ingegeven, om binnenpandse verbindingsgangen (o.a. ook vluchtwegen) achter de panden mogelijk te maken. In veel van de huidige panden is dit nu reeds het geval.				
4.	De nieuwbouw/ uitbreiding van het hotel zal voornamelijk plaatsvinden op het binnenterrein, achter de panden Oude Groenmarkt 20, 22, 22a (zie bijlage 2). In het nieuwe BP is hiervoor een bouwvlak opgenomen. Dit is echter te klein en komt niet overeen met het bouwvlak zoals in overeenstemming met de gemeente is bepaald. In bijlage 3 is het gewenste bouwvlak aangegeven. Wij willen verzoeken dit in de plankaart aan te passen.	Na overleg met de architect is het bouwvlak met 0,5 m verbreed.	-	ja	-
5.	Achter pand Oude Groenmarkt 18 is in het nieuwe BP de bestemming Tuin-2 toegewezen. In verband met de gewenste uitbreiding van de hotelactiviteiten is hier de bestemming Tuin-3 gewenst, zie bijlage 4.	De verbeelding is aangepast		Ja	
6.	In de legenda van de plankaart van het nieuwe BP staat een symbool voor "maximale goothoogte". Deze term ontbreekt in de voorschriften, artikel 22.2 lid f t/m n. Dit is van toepassing op het bebouwingsvlak achter de panden Oude Groenmarkt 20, 22, 22a en Lange Veerstraat 36 en Anegang 39 (zie bijlage 5).	Deze opmerking is terecht en ook reeds ambtshalve aangepast.			Ja
R				**Aanpassing**	
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener verzoekt om voor de gehele beletage van Huis Barnaart (Nieuwe Gracht 7) ook een bijeenkomstfunctie toe te voegen aan de overigens akkoord bevonden bestemming gemengd, waardoor het monumentale pand meer opengesteld kan worden voor publiek.	Het pand heeft een Gemengd 4 bestemming. Op voorhand staan we niet onwelwillend tegenover het initiatief. Ruimtelijke inpassing moet echter nader worden onderzocht met een nadere ruimtelijke procedure.	Ja	-	-

S					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener zou graag de volgende aanpassingen zien: Nassaulaan 25 zw bestemming Tuin-3 laten vervallen en vervangen voor Gemengd-2. De tuin is namelijk voor 100% volgebouwd en in gebruik als detailhandel.	In de gehanteerde bestemmingsmethodiek worden binnengebieden zoveel mogelijk als tuin bestemd. De tuin-3 bestemming staat volledige bebouwing toe. Binnen deze bestemming is een functie (detailhandel) ten dienste van het hoofdgebouw toegestaan. Het feitelijk gebruik wordt hiermee dus niet ingeperkt.	-	-	-
2.	Nassaulaan 29a: begane grond is volledig volgebouwd. Dat strookt niet met de Tuin-2 bestemming. Verzocht wordt verder om de bouwhoogtes af te stemmen op de bestaande situatie.	De bestemming tuin-2 is omgezet in tuin 3. De bouwhoogte wordt aangepast aan de bestaande situatie.		ja	
T					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	In de bijlage is een gebiedsindeling opgenomen: Gebied I betreft het kerkelijk complex, galerie De Gang en het daarmee geïntegreerde “de wereld van Jansje”. Gebied II bevat het kerkelijk jeugdhonk “Sneel” met de aangebouwde fietsenstalling en bergingen. Bij beide gebieden is een zone opgenomen.				
1.	Verzocht wordt om voor beide gebieden de bestemming ‘meest gewenst gebruik’ in te voeren.	De huidige functies zijn consoliderend vastgelegd. Het voorstel om tot aan de gronden de bestemming ‘meest gewenst gebruik’ is dusdanig ruim dat geen sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en zou bij toekenning leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening.	-	-	-
2.	Indien deze bestemming op onoverkomelijke planologische bezwaren stuit wordt verzocht voor beide gebieden de bestemming om te zetten naar ‘Centrumgebied-1’.	De bestemming Centrum 1 is voorbehouden aan de hoofdwinkelstraten. Verder wordt gekeken naar de bestaande functie. Kerkgebouwen die als zodanig ook in functie zijn krijgen de bestemming Maatschappelijk.	-	-	-

3.	Gebied I: de bestemming Tuin dient zich te beperken tot die gebieden die anno 2013 open zijn. Verzocht wordt deze bestemming niet in te voeren voor de meer dan een eeuw overbouwde gang en dienstruimten. Passend lijkt de bestemming aan te houden die gaat gelden voor de bestemming ter weerszijden.	In de gehanteerde bestemmingsmethodiek worden binnengebieden zoveel mogelijk als tuin bestemd. In tuin-1 zijn geen gebouwen toegestaan, in tuin-2 beperkt en tuin-3 staat volledige bebouwing toe. Binnen deze bestemming is een functie ten dienste van het hoofdgebouw toegestaan. Het feitelijk gebruik wordt hiermee dus niet ingeperkt. In paragraaf 5.1.2 van de toelichting is de visie op de binnengebieden verwoord.			
4.	Gebied II: Indien hetgeen genoemd onder 1 op bezwaren stuit wordt verzocht het jeugdhonk met bergingen en fietsenstalling de bestemming Centrum-1 toe te kennen.	Zie ook beantwoording onder T2.	-	-	-
5.	Zone I:deze ruimte tussen C&A en de kerkzaal functioneert als parkeerterrein en laad- en losbuffer van omringende panden. Gezien de technische ontwikkeling bij de bevoorrading en het parkeren wordt verzocht de gearceerde zone I zowel functioneel flexibel, alsook duurzaam toekomstgericht te houden met de bestemming T-1.	Na contact met de indiener van de zienswijze blijkt dat hier sprake is van een omissie. Men wenst voor genoemde zone een Tuin-3 bestemming . Dit verzoek wordt niet gehonoreerd. Er is sprake van bestaande bebouwing, maar volledige verdichting van het terrein is ongewenst. Het perceel behoudt om die reden de bestemming Tuin 2.			
6.	Zone II ten zuiden van gebied II: de ruimte achter Peuzelaarsteeg4-6 en Frankestraat 38-40 is in gebruik als stallingsruimte en buffer voor maatschappelijk vervoer. Gelijk als onder 5. Wordt verzocht hier een T-1 bestemming aan te geven.	Na contact met de indiener van de zienswijze blijkt dat hier sprake is van een omissie. Men wenst voor genoemde zone een Tuin-3 bestemming. Dit verzoek wordt niet gehonoreerd. Er is sprake van bestaande bebouwing, maar volledige verdichting van het terrein is ongewenst. Het perceel heeft voor deels de bestemming Tuin 2 gekregen. Voor zover sprake is van volledige bebouwing is de bestemming Tuin 3 toegekend.		Ja	
U					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	planregels
1.	Volgens indiener loopt op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan het bouwblok ter plaatse van Witte Herenstraat 15 tot de achtergevel van het naast gelegen huis nr. 13.	De verbeelding is hierop aangepast. De achtergevel is doorgetrokken tot nr. 13		Ja	

	Op de nieuwe plankaart is deze lijn van het bouwblok op de bestaande achtergevel gelegd van het naast gelegen huis nr. 17. Verzocht wordt het bouwblok te wijzigen conform het vigerende bestemmingsplan.				
2.	Op de plankaart van het vigerend bestemmingsplan loopt het bouwblok ter plaatse van Nassaulaan 27 met de bestemming Gemengde Doeleinden tot circa 1 á 1,5 meter vanaf de achtergevel. Op de nieuwe plankaart is deze lijn van het bouwblok op de bestaande achtergevel gelegd. Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning gereed liggen en willen de ruimte die het vigerend bestemmingsplan biedt benutten. Op de kaart is verder niet duidelijk de bestaande bebouwing aangegeven.	De verbeelding is hierop aangepast. Het bouwblok is met 1,5 meter vergroot.		Ja	
V					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De voorgestelde nieuwe woning op het binnenterrein van Lange Margarethastraat, Korte Margarethastraat, Nassaulaan en Ursulastraat dient beperkt te worden in oppervlakte en hoogte. Tegen wonen is geen bezwaar maar een goothoogte van 4 meter met een verplichte kapconstructie is te hoog. Men kan ook overwegen om souterrain te gaan.	Het plan is positief beoordeeld omdat ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van het toevoegen van groenoppervlak en bomen. Tevens ontstaat een open binnenterrein. Er worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Ontsluiting blijft mogelijk via de bestaande poort in de Lange Margarethastraat. Verder draagt het plan bij aan versterking van het woonmilieu in de oude stad.	-	-	-
W					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Mijn aanvraag omgevingsvergunning is afgewezen omdat het ontwerpbestemmingsplan slechts een dakterras toelaat van 2,5 meter uit de gevel. Buren/blokgenoten hebben allemaal aanzienlijk diepere terrassen. Het terras dat ik	In artikel 22 lid 4 sub g is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee een dieper dakterras kan worden toegestaan. Wij adviseren de indiener een aanvraag te doen.	-	-	-

	voor ogen heb levert geen privacy beperkingen op voor de buren.				
X				**Aanpassing**	
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Beoogd is om het perceel Zijlstraat 71 aangeduid met Tuin-2 volledig te bebouwen met een bouwhoogte van 3 meter. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen naar Tuin-3. In de zienswijze worden diverse argumenten aangedragen waarom dit wel mogelijk is	Dit verzoek houdt een ongewenste toename van de bebouwingsmogelijkheden in, hetgeen in strijd is met de visie op binnengebieden zoals verwoord in paragraaf 5.1.2 van de toelichting.	-	-	-
Y					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	planregels
1.	Rust en natuur moeten behouden blijven. Naast ons op Nieuwe Gracht nr. 3 is een groot kantoor gekomen en bezorgt veel overlast. Er is ook een horecavergunning afgegeven. Hier wordt veel gewoond. Om dat te waarborgen is het van belang dat geen horecagelegenheden, hotels e.d. komen. Er is ook illegaal gebouwd op nr. 3.	De Nieuwe Gracht heeft vanouds een gemengde woon- of kantoorfunctie. Ter uitbreiding van de hotelfunctie in Haarlem wordt in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen bij ontheffing een hotel toe te staan. In het bestemmingsplan staan de criteria waaraan afgewogen wordt of een hotel gewenst is indien daartoe een verzoek wordt ingediend.	-	-	-
Z					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Gravinnestraat 2: Belanghebbende exploiteert hier Restaurant Delphi. Het lijkt dat hier de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 2’is opgenomen. Zeker is dit niet. Omdat ook met enige regelmaat levende muziek wordt gemaakt wordt verzocht hier ‘horeca tot en met categorie 3’op te nemen.	Restaurant Delphi is een horecabedrijf dat hoofdzakelijk maaltijden verstrekt. Volgens de definitie is dat een categorie horeca 2. Het feit dat er ook levende muziek gemaakt wordt doet hieraan bestemmingsplan- technisch niets af.	-	-	-
2.	Kleine Houtstraat 47: het is de wens van belanghebbende om de horecafunctie door te trekken naar dit perceel, en wel binnen de	Zie ook beantwoording onder Z 1. In bijlage 3 staan alleen de op dit moment bestaande bedrijven en niet mogelijk toekomstige bedrijven. De horecacategorie	-	-	-

	planperiode. Verzocht wordt om ook hier ‘horeca tot en met categorie 3’op te nemen tenzij de raad van mening is dat het houden van live muziek valt onder ‘horeca tot en met categorie 2’. Verzocht wordt dan om genoemde locatie ook op te nemen in Bijlage 3.	vormt geen belemmering voor het ten gehore brengen van live muziek.			
3.	Spaarne 106: voor dit perceel geldt de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding ‘maatschappelijk’. Op die manier wordt verwezen naar artikel 14. Het perceel is echter niet voorzien van de functieaanduiding ‘drugsopvang’. Uiteraard kan belanghebbende zich erin vinden dat deze functieaanduiding niet is opgenomen. Dat betekent echter dat voornoemde activiteiten niet langer stand kunnen houden. Belanghebbende verzoekt de Raad om rekenschap te geven van de ongewenste en hinder veroorzakende activiteiten rond de gebruiksruimte en methadonpost en daar de gepaste gevolgtrekkingen aan te geven.	Dit pand huisvest de stichting Brijder Verslavingszorg. Vanuit deze locatie vindt tevens methadonverstrekking plaats. In de specifieke gebruiksregels wordt een regel opgenomen dat het pand Spaarne 106 tevens uitgiftepunt is voor methadonverstrekking.	-	-	Ja
Aa					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	planregels
1.	Kleine Houtstraat 66: op het perceel is geen horeca-aanduiding opgenomen. Sinds 1996 is hier een lunchroom gevestigd. In 1996 is het naastgelegen pand gekocht en uitgebreid tot bakkerswinkel/lunchroom. Terrasvergunningen zijn bijgevoegd.	Op de verbeelding is conform de bestaande situatie een horeca 1 aanduiding opgenomen.	-	ja	-
Bb					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Oude Groenmarkt 10-12: de in het ontwerp	Het ontwerp levert ten opzichte van het vigerende	-	-	-

	opgenomen bestemming Centrum-1 is een beperking van de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. In dat plan is aangeven dat horeca op alle verdiepingen mogelijk is en tevens vergader- en congresfaciliteiten als hotel op alle verdiepingen mogelijk is. Als dus nu op de begane grond detailhandelsfunctie plaats vindt zou de hotelfunctie op de verdieping komen te vervallen.	bestemmingsplan geen beperkingen op. De gehele even zijde van de Oude Groenmarkt wordt genoemd in de lijst met adressen waar op de verdiepingen hetzelfde gebruik mogelijk is als is toegestaan op de begane grond. Dus alle functies die op de begane grond mogelijk zijn, zijn ook op de verdieping mogelijk.			
2.	Verzocht wordt om een terras te exploiteren aan de overkant van de weg tegen de kerk aan.	In beginsel zijn terrassen binnen de verkeersbestemming toegestaan. Terrassen worden verder via de Algemene plaatselijke verordening geregeld.			
Cc					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Lange Wijngaardstraat 16: Plannen zijn bij de gemeente ingediend voor uitbreiding. Graag een bevestiging dat deze plannen gerealiseerd kunnen worden binnen het nieuwe bestemmingsplan en tevens een bevestiging dat voor het overige geen beperking van bestaande bouwmogelijkheden plaats vindt.	Er is contact geweest met de indiener. De tuin 2 bestemming direct gelegen achter de hoofdbebouwing is omgezet van Tuin 2 naar Tuin 3 voorzien van een maximale bouwhoogte van 7m ten behoeve van een extra bouwlaag met de mogelijkheid van een dakterras. 2 lagen raampartijen, sociale v + wegwerken+ borstwering bouwhoogte 8?		ja	
Dd					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	verbeelding	planregels
1.	Bewoners van Nieuwe Kruisstraat 2/6 zijn zeer te spreken over het ontwerpbestemmingsplan Oude Stad. Graag een bevestiging of bijgevoegde schets gerealiseerd kan worden.	In het ontwerpbestemmingsplan was voor de percelen 2 en 4 (beiden orde 3) een minimale-maximale goothoogte opgenomen van 7-9, terwijl de huidige goothoogte met afronding naar boven op 8 m uitkomt. Met de minimale-maximale goothoogte uit het ontwerpbestemmingsplan zou een hele bouwlaag extra kunnen worden gerealiseerd, hetgeen niet beoogd is, mede gezien het		ja	

		straat- en bebouwingsbeeld. De minimale-maximale goothoogte is daarom aangepast naar 6-8. Dit sluit aan bij het perceel nr 6 (orde 2) dat een te handhaven goothoogte heeft van 8 m en sluit tevens aan bij het gemeentelijk quickscanadvies van 9 augustus 2011.			
Ee					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			toelichting	verbeelding	planregels
1.	Indiener pleit voor vastlegging van belangrijke (historische) waarden van het gebied van de binnentuinen tussen Jansstraat, Nieuwe Gracht, Kruisstraat, Ridderstraat. Indiener wijst op diverse inbreuken op deze waarden die de gemeente in het verleden heeft toegestaan. Het is van groot belang dat in toekomst veel beter gezorgd wordt voor de nog wel aanwezige monumentale waarde van het gebied.	Er is telefonisch contact geweest met de indiener. Hierbij is onder meer een toelichting gegeven op welke wijze het beschermd stadsgezicht is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij is aan de orde geweest dat monumenten op grond van de monumentenwet reeds hun eigen bescherming kennen.	-	-	-
2.	De gemeente moet beter bewaken dat in dit huizenblok nog altijd sprake is van een uniek stukje natuur. Het gaat hier om een stuk stadsnatuur dat beschermd moet worden. Het toestaan van parkeerplaatsen achter de woningen is hier volledig mee in strijd.	De in de tuinen achter Nieuwe Gracht 9-11 opgenomen aanduiding parkeren is overeenkomstig het bestaande gebruik.	-	-	-
3.	Er is steeds meer behoefte aan groene plekken, juist in de binnenstad. Derhalve moet de Gemeente Haarlem voor de binnentuinen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan een restrictief beschermingsbeleid gaan voeren, gericht op bevordering en bescherming van het natuurbehoud.	Om die reden is ervoor gekozen om zoveel mogelijk aan onbebouwde tuinen de bestemming tuin-1 te geven. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.			
4.	Doordat de gemeente ter plaatse horeca stimuleert dan wel lawaaiig gebruik van panden toestaat (afgeven van een horecavergunning voor Nieuwe Gracht 3, gebruik voormalige oud gereformeerde kerk) verdwijnt ook de rust die	Alleen bestaande horecagelegenheden worden in het bestemmingsplan opgenomen met een aanduiding. Weliswaar is een Drank- en Horecavergunning afgegeven voor het perceel. Echter deze vorm van horeca wordt ondergeschikt geacht aan de hoofdfunctie.			Ja

	de binnengebieden kenden voor altijd en eeuwig. De gemeente zal natuurbeschermings-organisaties dienen te raadplegen voordat men dit terrein verder gaat ontwikkelen.	De regels zijn hierop aangepast.			
5.	Waarom is geen onderzoek gedaan naar trekvogels die gebruik maken van de binnentuinen en zoveel moeilijkheden ondervinden door het wegvallen van het beetje natuur?	De tuinen zijn overwegend consoliderend bestemd. Daarnaast zijn dezen dusdanig beperkt van omvang dat nader onderzoek naar trekvogels niet aan de orde is.			
6.	De gemeente heeft aangegeven het bestemmingsplan te willen gebruiken om te toetsen of reeds gebouwde nieuwbouwkantoren en illegale bouwsels in de binnentuinen (Nieuwe Gracht 3) na toetsing kunnen blijven staan. De gemeente zal nu serieus werk moeten maken van de bescherming van de monumentale waarde in het gebied.	Mocht er sprake zijn van illegale bouwsels. Op de verbeelding heeft het achterterrein een Tuin 1 bestemming waarop niet gebouwd mag worden. Zie voor het overige onder Ee- 1.			
Ff					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
1.	Zijlstraat 20: voor dit perceel is op 2 april 2013 een omgevingsvergunning verleend. Het bouwplan wijkt echter op onderdelen af van het ontwerpbestemmingsplan en indiener verzoekt de volgende aanpassingen te doen:		Toelichting	Verbeelding	Planregels
a.	In artikel 1 het begrip 'Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit' op te nemen	Er bestaat voor ons geen aanleiding hiervoor een begripsbepaling op te nemen.	-	-	-
b.	In artikel 1 het begrip orde 2a bouwwerken op te nemen. Het betreft hier bouwwerken ouder dan 50 jaar(zie tekstvoorstel)	Er bestaat voor ons geen aanleiding hiervoor een begripsbepaling op te nemen.			
c.	Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de verleende omgevingsvergunning van voor tot achter past in het vast te stellen bestemmingsplan. Verzoeker doet hiertoe diverse voorstellen voor	De vergunning is verleend en daarbij is ook getoetst aan dit bestemmingsplan. Met gebruikmaking van de ontheffingsmogelijkheden is het bouwplan passend geacht.			

	aanpassing van artikel 22 van de regels.				
d.	De verbeelding aanpassen in die zien dat orde 2 wordt vervangen door orde 2a en de goothoogte te vervangen door maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, maximale dakhelling en verder minimale goothoogte maximale goothoogte vervangen door maximale goothoogte, maximale bouwhoogte.	Zie antwoord onder b en c.			
2.					
a.	In artikel 1 het begrip 'Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit' op te nemen.	Er bestaat voor ons geen aanleiding hiervoor een begripsbepaling op te nemen.			
b.	in artikel 1 de begrippen orde 2a en 3a op te nemen (zie tekstvoorstel)	Er bestaat voor ons geen aanleiding hiervoor een begripsbepaling op te nemen.			
c.	Verzocht wordt artikel 22 zodanig aan te passen dat het bouwplan Kleine Houtstraat 19-21 van voor tot achter past binnen het vast te stellen bestemmingsplan. Verzoeker doet hiertoe diverse voorstellen voor aanpassing van dit artikel.	De vergunning is verleend en daarbij is ook getoetst aan dit bestemmingsplan. Met gebruikmaking van de ontheffingsmogelijkheden is het bouwplan passend geacht. Artikel 22 wordt niet aangepast.			
d.	Verzoeker vraagt om aanpassing van de maximale goothoogte en om aanpassing van de goothoogte naar maximale goothoogte. Verzoeker vraagt om wijziging van de orde 2 aanduiding naar orde 2a en van orde 3 aanduiding naar orde 3a.	De vergunning is inmiddels verleend en daarbij is ook getoetst aan dit bestemmingsplan. Met gebruikmaking van de ontheffingsmogelijkheden is het bouwplan passend geacht.			
3.	Indiener geeft de raad in overweging de bouwregels en afwijkingscriteria in artikel 22 aan te passen zodat er meer ruimte wordt geboden voor economische initiatieven voor wonen boven winkels.	De bepalingen in artikel 22 zijn primair bedoeld ter bescherming van het beschermd stadsgezicht. Binnen deze regels is voldoende flexibiliteit ingebouwd om het wonen boven winkels mogelijk te maken.	-	-	-
Gg					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**		**Aanpassing**	
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De VvE Nassaulaan 68 maakt bezwaar tegen het opnemen van een woonbestemming op het	Het plan is positief beoordeeld omdat ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van het toevoegen van			

	binnenterrein Nassaulaan, Nassaustraat, Lange Margarethastraat en Ursulastraat. Deze woonbestemming opnemen heeft tot gevolg: aantasting privacy, minder vrij uitzicht en minder zon (licht) inval door hogere bouw (4m goothoogte plus dakhelling is mogelijk), mogelijke geluidsoverlast (B&B is mogelijk), waardevermindering van de aanliggende woningen.	groenoppervlak en bomen. Tevens ontstaat een open binnenterrein. Er worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Ontsluiting blijft mogelijk via de bestaande poort in de Lange Margarethastraat. Verder draagt het plan bij aan versterking van het woonmilieu in de oude stad.			

2. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

Toelichting		**Aanpassing**
Nr.		
1.	Hoofdstuk 3 Beleidskader	3.4 Economie: het deel onder het kopje evenementen is geactualiseerd.
2.	Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten	4.9 Cultuurhistorie: er is een passage toegevoegd over de in voorbereiding zijnde beleidsvisie Ruimtelijk Erfgoed en de aandacht daarin voor het naoorlogs erfgoed.
2.	Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	5.1 Visie op het plangebied: Indeling van deze paragraaf is aangepast. Sub paragraaf 5.1.1: titel wordt Beschermd stadsgezicht en tekst wordt toegevoegd over de wijze waarop het beschermd stadsgezicht is geregeld. 5.2 Ontwikkelingen: • Kromme Elleboogsteeg tussen nr. 3 en 5 toegevoegd • Nieuwe Gracht 7 (Huis Barnaart) toegevoegd
3.	Hoofdstuk 6 Juridische Aspecten	6.2 Juridische planopzet: • In tabel onder bestemming gemengd in toelichting op bestemmingsregels is onder GD 5, horeca 4(met afwijking) toegevoegd • toelichting op een aantal bestemmingsregels verduidelijkt • in de toelichting op de dubbelbestemming “Waarde-bescherm stadsgezicht” is nadere uitleg opgenomen voor een betere juridische borging beschermd stadsgezicht

		• met het oog op betere juridische borging beschermd stadsgezicht is de toelichting op afwijkingen van bouwmogelijkheden en de toetsingscriteria aangevuld. • De criteria genoemd onder artikel 22.3 zijn beperkt tot de toetsbare criteria. 6.4 Hoofdopzet waarderingskaart: • de tekst van deze paragraaf is aangepast waarbij de methodiek van waardering nader is toegelicht.
	Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	7.2 Uitkomst watertoets: het positieve advies van het hoogheemraadschap is hier vermeld.
	Bijlagen	Bijlage 7 overzicht evenementen is gewijzigd.

Verbeelding		**Aanpassing**
Nr.		
	De vele wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn verdeeld over drie categorieën en zijn te herleiden tot de ligging van het plangebied in Beschermd Stadsgezicht:	Bijgevoegd is een adressenlijst waarin per pand is aangegeven welke aanpassingen hebben plaatsgevonden.
A	**Aanpassingen binnengebieden:**	De methodiek die in het ontwerp is gehanteerd is aangescherpt. Dit heeft ertoe geleid dat de variatie en karakteristiek van de binnengebieden beter is beschermd. . Er is nu een betere relatie gelegd tussen de aanwezige bebouwing, de bebouwingsregels binnen de tuinbestemmingen en de kadastrale grenzen. Dit betekent dat per kadastraal perceel opnieuw bekeken is in hoeverre het is bebouwd en de daarmee corresponderende tuinbestemming is toegekend. Dat wil zeggen Tuin-1 onbebouwd, Tuin-2 gedeeltelijk bebouwd, Tuin-3 volledig bebouwd.
B	**Aanpassingen bouw- en goothoogten:**	Bij het aanpassen van de binnengebieden zijn tevens de bouw- en goothoogten opnieuw gecontroleerd en dit heeft tot aanpassing geleid voor zowel hoofd- als achterbebouwing.
C	**Aanpassingen op de waarderingskaart en dientengevolge aanpassingen op de verbeelding:**	Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de waarderingskaart aangevuld met panden die nog niet beoordeeld waren. Opnieuw zijn de orde-panden, ook ten aanzien van de situatie op de binnengebieden gecontroleerd en indien nodig aangepast. Deze wijzigingen zijn vervolgens doorgevoerd op de verbeelding.

Regels		Aanpassing
Nr.		
	Algemeen	
	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP.	
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	**Aanpassing**
	Artikel 1 Begrippen	De omschrijving van 1.44 ‘evenement’ is gewijzigd. Er zijn 3 categorieën evenement ingevoegd.
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	**Aanpassing**
	Artikel 4 Centrum-1	Binnen de bestemmingsomschrijving is ook op de verdiepingen Horeca-4 toegestaan. E.e.a. conform het vigerend plan. Lid 4.1.1 toegevoegd: tevens horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1'; tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage'; Lid 4.1.2 onder b tekstueel aangepast i.v.m. leesbaarheid.
	Artikel 5 Centrum-2	Lid 5.1.1 toegevoegd: tevens horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1'; tevens horeca 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5'; tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage'; Lid 5.1.2 onder b tekstueel aangepast i.v.m. leesbaarheid.
	Artikel 6 Centrum-3	Binnen de bestemmingsomschrijving is de bestemming ‘cultuur en ontspanning’ nader aangeduid.
	Artikel 8 Gemengd-1	Binnen de bestemmingsomschrijving zijn de aanduidingen ‘cultuur en ontspanning’ en ‘maatschappelijk’ nader gespecificeerd. Lid 8.1.1 toegevoegd:

		tevens sportschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport- sportschool'; tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage'; tevens nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': De aanduiding fietsenstalling is geschrapt omdat parkeervoorzieningen binnen de bestemming al mogelijk worden gemaakt. Lid 8.1.2 onder b tekstueel aangepast i.v.m. leesbaarheid. Aan lid 8.3 is een sublid toegevoegd teneinde het gebruik ter plaatse van Spaarne 106 specifiek te regelen.
	Artikel 9 Gemengd-2	Lid 9.1.2 onder b tekstueel aangepast i.v.m. leesbaarheid.
	Artikel 10 Gemengd-4	Lid 10.1 onder b ‘aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca t/m categorie 2’toegevoegd. tevens horeca 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 4';
	Artikel 11 Gemengd-5	Binnen de bestemmingsomschrijving is de aanduiding ‘cultuur en ontspanning’ nader gespecificeerd. In lid 11.1.2 tevens sportschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport- sportschool' toegevoegd De aanduidingen ‘bioscoop’en ‘maatschappelijk’zijn geschrapt.
	Artikel 12 Groen	Lid 3, afwijken van de bouwregels is geschrapt.
	Artikel 14 Maatschappelijk	In lid 14.1 is de aanduiding ‘drugsopvang ’geschrapt. Hiervoor in de plaats is onder lid 3, specifieke gebruiksregels, een bepaling opgenomen voor het specifieke gebruik ter plaatse van Magdalenahof.
	Artikel 15 Tuin-1	In lid 1 is de aanduiding ondergrondse parkeergarage toegevoegd. Lid 3, afwijken van de bouwregels, is opgenomen teneinde met een omgevingsvergunning erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 3 meter toe te staan.
	Artikel 16 Tuin-2	In lid 1 is de aanduiding ondergrondse parkeergarage toegevoegd.
	Artikel 17 Tuin-3	Binnen de bestemmingsomschrijving is de aanduiding ‘parkeerterrein’ geschrapt en lid 5, afwijken van de gebruiksregels, is dienovereenkomstig ook geschrapt. In lid 1 zijn de aanduidingen ‘ondergrondse parkeergarage’ en

		‘nutsvoorziening’ toegevoegd.
	Artikel 18 Verkeer	Binnen de bestemmingsomschrijving zijn de bestemmingen bruggen en geluidwerende voorzieningen geschrapt. In lid 1 is de aanduiding cultuur en ontspanning toegevoegd t.b.v. de ondergrondse gelegen bioscoop. In lid 1 is de aanduiding ‘centrum’ toegevoegd t.b.v. ondergrondse bebouwing. In lid 1 is de aanduiding ‘ondergrondse parkeergarage’toegevoegd. In lid 1 is de aanduiding ‘t/m horeca 3’ geschrapt. In lid 2 is bij de aanduiding ‘brug’ een verwijzing opgenomen naar artikel 19, Water. Lid 2.2, oppervlakte andere bouwwerken, is geschrapt. Lid 3 gewijzigd door het opnemen van categorieën van evenementen. Er is een regeling opgenomen waarin het aantal dagen voor categorie 2 en 3 is gemaximaliseerd.
	Artikel 19 Water	Binnen de bestemmingsomschrijving zijn is in lid 1 de aanduiding brug geschrapt.
	Artikel 20 Wonen	In lid 1 is de aanduiding ‘ondergrondse parkeergarage’toegevoegd. In lid 2.1 is de bepaling voor constructies voor voorgevelrooilijn geschrapt.
	Artikel 22 Waarde – beschermd stadsgezicht	Lid 2 onder a ‘gebouwen’ vervangen door ‘hoofdgebouwen’. In lid 2 geschrapt de bepalingen onder i, l en m geschrapt: ‘minimale - maximale bouwhoogte’, ‘maximum bebouwingspercentage’. Aan lid 2 toegevoegd: maximale goothoogte. Lid 2 onder o tekstueel aangepast i.v.m. leesbaarheid. Lid 2 onder r.1 is aangepast ter verduidelijking. Lid 2 onder s.6 geschrapt. De bepalingen onder b’: privacy’ en d: gebruiksmogelijkheden van lid 3, nadere eisen, zijn geschrapt. In lid 4 onder a is de term kapvorm uitgebreid naar kap- en dakvorm Lid 4 onder f is uitgebreid met een sublid 4 tbv een architectonische aanleiding.

		Lid 4 onder h, ‘parcellering’ is aangepast ten behoeve van het samenvoegen van centrumbestemming voor meer dan twee panden.

Bijlage bij wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Oude Stad: uitwerking per adres

Achterlangs naast 1	T1 wordt T3.
Anegang 5	T2 eruit, toevoegen bij C1 met bouwvlak en bouwhoogte 7. Tevens toevoeging orde 2.
Anegang 6-8	toevoegen min-max goothoogte/min-max bouwhooogte 6-9/9-12. Achterbouw maximale bouwhoogte 15
Anegang 9	T3 eruit, toevoegen bij C1 met bouwvlak met max. bouwhoogte 7.
Anegang 11	T1 vervangen door T2, T3 wordt T2 met toevoeging maatvoeringsvlak max. bebouwingspercentage 75.tevens toevoeging orde 1, T3 wordt bij hoofdbestemming C1 getrokken.
Anegang 11 b	wordt orde 3.
Anegang 13	Orde 1 hele pand.
Anegang 15	Orde 1 hele pand, achterbouw orde 1 met bouwhoogte 7. T3 wordt bij hoofdbestemming C1 getrokken, achterbouw orde 1 met goothoogte 4. T3 vervangen door T2 .
Anegang 17	T3, toevoeging orde 2.
Anegang 19	T3 toevoeging bouwvlak orde 2 met bouwhoogte 7.
Anegang 27	T2, toevoeging max. bebouwingspercentage 75.
Anegang 28	T3 van bouwhoogte 8, naar max. bouwhoogte 8. T3 van goothoogte 6, naar max. goothoogte 6.
Anegang 38	T3, toevoegen max. bouwhoogte 9 tevens orde 3.
Anegang 39	Toevoeging H≤2 , max. goothoogte naar goothoogte 16
Anegang 40	T2 naar T3.
Anegang 42	Van T2, naar T3, toevoeging orde 2.
Anegang 46	T3, toevoeging orde 1.
Barrevoetestraat 11	T3, toevoeging bouwvlak (ged) en bouwhoogte 6.
Barrevoetestraat 13	T3, toevoeging bouwvlak (ged) en bouwhoogte 6.
Barrevoetestraat 15	T3, toevoeging bouwvlak (ged) en bouwhoogte 6.
Barrevoetestraat 17	T3, toevoeging bouwvlak (ged) en max. bouwhoogte 6.
Barteljorisstraat 10	Achterbebouwing van goothoogte naar max. goothoogte, Achterbebouwing toevoeging orde 1. En goothoogte 6.
Barteljorisstraat 12	Achterbebouwing van goothoogte naar max. goothoogte. T2 wordt T3
Barteljorisstraat 16	Achterbebouwing van goothoogte naar max. goothoogte.
Barteljorisstraat 20/22	T3 bouwhoogte wordt max. bouwhoogte.
Barteljorisstraat 24	T3, goothoogte naar max. goothoogte. Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Barteljorisstraat 32	T3, toevoeging orde 2.
Barteljorisstraat 35	Van Goothoogte naar min-max. goothoogte 9-15.
Berkenrodesteeg 6a/8	goothoogte 5, naar min/max goothoogte 5-8.
Boereplein	GD1 blok:, toevoeging sv-opg, verticale bouwdiepte en min-max goothoogte naar max-goot en bouwhoogte. In T1, toevoeging sv-opg, verticale bouwdiepte
Botermarkt 15	T3, toevoeging orde 2.
Botermarkt 17	Uitbouw toevoeging orde 1, T3 toevoeging orde 1.
Botermarkt 19	T3, toevoeging orde 1
Botermarkt 21	Achterbebouwing toevoeging orde 1
Botermarkt 25	Achterbebouwing toevoeging orde 1
Brinkmannpassage 41	H=2 wordt H≤2
Ceciliasteeg 1, 1r	Toevoeging orde 2. T2 vervangen door T3. Toevoeging bouwvlak met max. bouwhoogte 6.

Ceciliasteeg 2 en 2a.	Toevoeging orde 2.
Ceciliasteeg 5	Bebouwing T2 naar orde 1.
Cecilliasteeg 9	Toevoeging orde 2.
Ceciliasteeg 11	Toevoeging orde 2.
Cecilliasteeg 13	T3 wordt T2,
Cecilliasteeg 15	toevoeging orde 2
Drossestraat 1	Toevoeging H≤2
Drossestraat 1-11	Van min-max goothoogte naar max. bouwhoogte, toevoeging: sv-opg, verticale bouwdiepte 25
Drossestraat 2	Toevoeging; sv-opg, verticale bouwdiepte 12
Drossestraat 16-108	Van min-max goothoogte naar max. bouwhoogte, toevoeging: sv-opg, verticale bouwdiepte 25
Frankestraat 9	Achterbebouwing wordt max bouwhoogte 8.
Frankestraat 16	Goorhoogte 5 naar goothoogte 6.
Frankestraat 13-17	achterbebouwing T3, max bouwhoogte 6.
Frankestraat 19	T2 en T3 vervangen door T2 met max. bebouwingspercentage 75.
Frankestraat 27	T2, toevoeging max. bebouwingspercentage 75, Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Frankestraat 36	Bouwvlak T2, toevoegen max. bouwhoogte 7.
Frankestraat 37	T3 toevoeging orde 1, achterbebouwing toevoeging orde 1.
Frankestraat 38	Bouwvlak T2, toevoegen max. bouwhoogte 7.
Frankestraat 40	T3 vervangen door T2
Frankestraat 45	achterbebouwing T3, toevoeging orde 1 en bouwhoogte 7.
Frankestraat 47-49	T3 toevoeging orde 1.
Gasthuisstraat 4	Voottuin T1 toegevoegd
Gasthuisstraat 6	Voortuin T1 toegevoegd
Gasthuisstraat 9	T2 wordt T3.
Gasthuisstraat 15	T2 vervangen door T3, toevoeging orde 2.
Gasthuisstraat 17	T2 vervangen door T3. Toevoeging orde 2.
Gasthuisstraat 17a.	Toevoegen W (projectbesluit), max goothoogte 4.
Gasthuisstraat 34	Orde 2 uit achterbebouwing, goothoogte wordt max. goothoogte
Gasthuisstraat 36	T3 toevoeging , H≤3 eruit.
Ged. Oude Gracht 2	Toevoeging orde 2.
Ged. Oude gracht 5-9	T3 van max. goothoogte naar max. bouwhoogte 6.
Ged. Oude gracht 11	achterbebouwing van goothoogte naar max. bouwhoogte. T3 eruit, C2 met bouwvlak en max. bouwhoogte.
Ged. Oude gracht naast 13	T2 naar T3
Ged. Oude gracht 17	T2 naar T3
Ged. Oude gracht 19	T2 naar T3, ged. Bouwvlak toegevoegd met max. bouwhoogte 6.
Ged. Oude gracht 25	goothoogte 7 naar min.max goothoogte 7-9. C2 vervangen door GD1, toevoeging functieaanduiding sportschool.
Ged. Oude Gracht 28	Toevoeging H≤2
Ged. Oude Gracht 31	Totale erf wordt T3
Ged. Oude gracht 33	T3, toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 6.
Ged. Oude gracht 35	Achterbebouwing toevoeging orde 1
Ged. Oude Gracht 36	T3 wordt T2 toevoeging max. bebouwingspercentage.
Ged. Oude Gracht 41	T3 wordt T2, toevoeging bouwvlak en max. goothoogte
Ged. Oude gracht 55	Achtergebouw kerk krijgt orde 1 aanduiding.
Ged. Oude Gracht 60	T2, toevoeging orde 1 (ged.) achtergebouw nu geheel orde 1. C2 achterbebouwing toevoeging Wonen

Ged. Oude gracht 61	Van C2 naar maatschappelijk, T2 wordt ook M met bouwhoogten 6 en 8. Achterbebouwing krijgt tevens toevoeging orde 1.
Ged. Oude gracht 62	Achterste gedeelte T2 wordt T3.
Ged. Oude gracht 63	Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Ged. Oude Gracht 64	T2 wordt T3.
Ged. Oude Gracht 65	T2 wordt T1. Zuid gedeelte T2 vervangen door T3.
Ged. Oude gracht 66	Achterbebouwing toevoeging orde 2
Ged. Oude gracht 67	T2 wordt T3.
Ged. Oude gracht 68	T2 ged. Vervangen door T3.
Ged. Oude Gracht 69	T2 wordt T3
Ged. Oude Gracht 72	T3 achterbebouwing toevoeging orde 2. (ged.)
Ged. Oude Gracht 74	T3 wordt T2 met toevoeging max. bebouwingspercentage 75.
Ged. Oude gracht 75	T2, naar T3.
Ged. Oude gracht 76	T3, toevoeging orde 1.
Ged. Oude gracht 78	T3, toevoeging orde 1.
Ged. Oude Gracht 79	T3 wordt vervangen door C2.
Ged. Oude Gracht 81	T3 wordt vervangen door C2.
Ged. Oude gracht 83	Achtergebouw toevoeging 0rde 1. T2 toevoeging parkeerterrein.
Ged. Oude Gracht 85	T3 wordt T2
Ged. Oude Gracht 89	T3 wordt T2, met max. bebouwingspercentage 75, tevens toevoeging parkeerterrein.
Ged. Oude Gracht 101a	Hoofdbestemming toevoeging orde 1, achterbebouwing van orde 3 naar orde 1. Tevens toevoeging Wonen
Ged. Oude Gracht 103-105	T3 toevoeging orde 1.
Ged. Oude gracht 111 a/c	Achterbebouwing toevoeging orde 1. Max. goothoogte naar goothoogte.
Ged. Oude gracht 115, a/b	T3, toevoering orde 1.
Ged. Oude gracht 119	Achterbebouwing toevoeging orde 3. T2 bestemming vervangen door C2.
Ged.Oude gracht 129-135	bouwhoogten naar max. bouwhoogten.
Ged. Oude gracht 135a	Achterbebouwing in bouwvlak toevoegen max. bouwhoogte 7.
Ged. Oude Gracht 137-139	Toevoeging H≤2
Ged. Voldersgracht 2	Jopenkerk, bouwhoogte 15 naar goothoogte 10.
Ged. Voldersgracht 2-0001	van Min-max goothoogte naar max. bouwhoogte, tevens toevoeging: sv-opg, toevoeging verticale bouwdiepte.
Ged. Voldersgracht 4-0001	T1, toevoeging: sv-opg. Verticale bouwdiepte. W, van min-max goothoogte naar max. bouwhoogte. Toevoeging: sv-opg verticale bouwdiepte
Ged. Voldersgracht 21	Naast 21 verkeersdoeleinden vervangen door T1.
Ged. Voldersgracht 27	T3 wordt T2, toevoeging max. bebouwingspercentage 75
Ged. Voldersgracht 29	T3 wordt T2, toevoeging max. bebouwingspercentage 75
Gravinnesteeg 4/6/8	Goothoogte 9, naar max. goothoogte 9
Gravinnesteeg 5	T3 gedeeltelijk vervangen door T2.
Gravinnesteeg 7	Achterbebouwing toevoeging orde 2.
Gravinnesteeg 12 a/c	Totole pand krijgt orde 1 aanduiding.
Grote Houtstraat 1a/b	Achterbebouwing naar orde 1.
Grote Houtstraat 4	T3, toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 8.
Grote Houtstraat 5a	T2 wordt T3, achterbouw van max. goothoogte naar max. bouwhoogte 12.
Grote Houtstraat 6	T3, toevoeging bouwvlak en bouwhoogte 14, tevens orde 2.
Grote Houtstraat 7	Achterbouw van max. goothoogte naar max. bouwhoogte 12. Tevens toevoeging H=1

Grote Houtstraat 8	achterbebouwing toevoeging bouwhoogte 8. En goothoogte 5 Krijgt ook orde 1.
Grote Houtstraat 9	Gedeelte pand naar orde 3.
Grote Houtstraat 9 a/b	T3 toevoeging orde 1 (ged)
Grote Houtstraat 9d	T2 naar T3 met toevoeging orde1.
Grote Housttraat 9f	Goothoogte naar max. goothoogte 6. Toevoeging orde 3.
Grote Houtstraat 9er	Naar orde 3.
Grote Houtstraat 9h	T3, bouwvlak, orde 1 en toevoeging bouwhoogte 7.
Grote Houtstraat 10	T3, bij C1 trekken, toevoegen max. goot en bouwhoogte 10 en 8. Achtererf T2 wordt T3
Grote Houtstraat 11	achterbouw van max. goothoogte naar bouwhoogte 7, toevoeging Orde 1, T1 wordt T3 met toevoeging orde 1.
Grote Houstraat 11b	Naar orde 3.
Grote Houtstraat 12	T2 wordt T3.
Grote Houtstraat 13	Achterbouw van max. goothoogte naar bouwhoogte 7 en 9.
Grote Houtstraat 15	Achterbebouwing naar orde 2, max. bouwhoogte wordt bouwhoogte.
Grote Houtstraat 16	Van orde 2 naar orde 1.
Grote Houtstraat 18 a	Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Grote Houtstraat 19	Achterbebouwing toevoeging orde 2.
Grote Houstraat 20 a/b	Achterbebouwing toevoeging orde 2.
Grote Houtstraat 21	T2 wordt T3 en T1.
Grote Houtstraat 22	T3 wordt T2 met toevoeging max. bebouwingspercentage 75
Grote Houtstraat 32	T2 wordt T3, toevoeging bouwvlak en bouwhoogte 6. Tevens toevoeging orde 1.
Grote Houtstraat 36	Gedeelte T2 wordt T3 en T1.
Grote Houtstraat 38	Bouwvlak T3 wordt C1, toevoeging max. bouwhoogte, toevoeging orde 3.
Grote Houtstraat 39	Achterbebouwing toevoegen orde 1.
Grote Houtstraat 40	Bouwvlak T3 wordt C1, toevoeging max. bouwhoogte, toevoeging orde 3.
Grote Houtstraat 42	Bouwvlak T3 wordt C1, toevoeging max. bouwhoogte 10 en 6
Grote Houtstraat 43	Achterbebouwing toevoeging orde 1, deel achtertuinen T2 naar T1 + T3.
Grote Houtstraat 46	Bouwvlak T3 wordt C1, toevoeging max. bouwhoogte 6 en 9
Grote Houtstraat 47	Bouwvlak T3, toevoeging max. bouwhoogte 7.
Grote Houtstraat 48	Bouwvlak T3, toevoeging max. bouwhoogte 14.
Grote Houtstraat 49	Bouwvlak T3 wordt C1, toevoeging max. bouwhoogte 7.
Grote Houtstraat 50	Bouwvlak T3 wordt C1,, toevoeging max. bouwhoogte 17.
Grote Houtstraat 53/55	max. goot 5 naar min/max goothoogte 4-6.
Grote Houtstraat 56	Achterbebouwing naar goothoogte 10.
Grote Houtstraat 59	Bouwvlak T3 vergroten, toevoegen max. bouwhoogte 6.
Grote Houtstraat 61/63	Bouwvlak T3, toevoegen bouwhoogten.
Grote Houtstraat 69	Bouwvlak T3, toevoegen max. bouwhoogte 7 en orde 2.
Grote Markt 6	T3, toevoeging bouwvlak (ged) en max. bouwhoogte 6 achtergedeelte T2 vervangen door T3.
Grote markt 8	Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Grote markt 14	Toevoeging H≤2
Grote Markt 15	Van goothoogte naar min.-max. goothoogte 10-12. H=3 verwijderen
Grote Markt 19	Toevoeging H≤2
Grote markt 23a	T2 wordt T3
Grote Markt 23c	T2 wordt T3, toevoeging orde 3 (gedeeltelijk)

Grote Markt 25	Gedeelte T2 krijgt orde 1.
Grote markt 27	T2 wordt orde 1.
Helmbrekersteeg 4a	Uitbreiding T2.
Helmbrekersteeg 6	T3, toevoeging orde 2, daarachter orde 3.
Helmbrekersteeg 7	T3, toevoeging orde 2 . Tevens cultuur en ontspanning.
Helmbrekersteeg 12	T3 eruit toevoeging GD 1 van bouwhoogte naar max. bouwhoogte Toevoeging orde 3.
Helmbrekerssteeg 11/13	Goothoogte 10, naar min/max goothoogte 7-10.
Hortusplein 1-2	Van min-max. goothoogte naar bouwhoogte, toevoeging: sv-opg, verticale bouwdiepte 25
Jacobijnestraat 4	Achterbebouwing van orde 2 naar nieuwbouw.
Jacobijnestraat 5 -7	Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Jacobijnestraat 10	T2, toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 6.
Jacobijnestraat 17	Achterbebouwing van goothoogte naar min.-max. goothoogte.
Jacobijnestraat 20	Voorgevel toevoeging orde 1.
Jacobijnestraat 21	toevoeging orde 2 (ged)
Jacobijnestraat 50-59	Van goothoogte naar min.-max. bouwhoogte.
Jacobijnestraat 58/60	T2 wordt T3, goothoogte 13 wordt min/max goothoogte 10-13.
Jacobsstraat 11-75	Van min-max. goothoogte naar bouwhoogte, toevoeging sv-opg, verticale bouwdiepte 25.
Jansstraat 10	T3 vervangen door T2.
Jansstraat 12	T2 toevoegen + bebouwingspercentage
Jansstraat 14	T2 toevoegen + bebouwingspercentage
Jansstraat 16 -18	T2 naar T3.
Jansstraat 20	T3 binnen bouwvlak naar T2 met max. bebouwingspercentage.
Jansstraat 24	max. bouwhoogte naar bouwhoogte.
Jansstraat 46	Achterbebouwing krijgt orde 1, van max. bouwhoogte naar bouwhoogte. Bebouwing aan Cecilliasteeg wordt orde 1.
Jansstraat 46-48	Doorgang van T2 naar T1.
Jansstraat 48	Goothoogte 12 naar 10. T2, toevoeging bouwvlak met goothoogte 8.
Jansstraat 50	T2 wordt T3.
Jansstraat 52-54	grens T2 volgt grens Wijngaardtuin.
Jansstraat 58-60	Van max goothoogte naar min-max goothoogte
Jansstraat 64	T2, toevoeging bouwvlak met max. goothoogte 4.
Jansstraat 66	T2 krijgt toevoeging max. bebouwingspercentage 75
Jansstraat 70	T2 toevoeging max. Bebouwingspercentage 25. Toevoeging H≤2
Jansstraat 72	H≤2, verwijderen
Justine de Gouwer 2	Goothoogte 9 naar goothoogte 10.
Justine de Gouwer 12	Goothoogte 9, naar bouwhoogte 12.
Keizerstraat 3	T2 wordt ged. T3.
Keizerstraat 5	T2 wordt ged. T3.
Keizerstraat 7	T2 wordt ged. T3.
Keizerstraat 9	T3 krijgt ged. bouwvlak met max. bouwhoogte 6.
Kinderhuisvest 5	Aanduiding Parkeerterrein in T2.
Kinderhuisvest 25	T3 wordt T2, toevoeging max. bebouwingsperventage 75
Kinderhuisvest 25a	T3 wordt T2
Kinderhuisvest 27	T3 wordt T2
Kinderhuisvest 27a	T3 wordt T2
Kinderhuisvest 31-33	Van GD-1 naar GD-2.
Kinderhuisvest 39 -41	T2 wordt T3, Achtergebouw toevoeging orde 3 en max. goothoogte 8.
Kinderhuisvest 45	Toevoeging Bouwaanduiding onderdoorgang, ook bij T3.
Kinderhuisvest achter 45	Toevoeging functieaanduiding parkeerterrein.

Kinderhuisvest 47	T3 wordt T2, toevoeging max. bebouwingspercentage 75. Max goothoogte naar min/max goothoogte
Kleine Houtstraat 1	Achterbebouwing ,bouwhoogte 8 toevoeging orde 1. T3 eruit vervangen door C2.
Kleine Houtstraat 2, 2a	Toevoeging orde 2.
Kleine Houtstraat 3	Achterbebouwing toevoeging orde 2, en bouwhoogte 12, Ts toevoeging orde 2.
Kleine Houtstraat 4	Achterbebouwing toevoeging orde 2
Kleine Houtstraat 6	T3 toevoeging orde 1
Kleine Houtstraat 7	T3 ook met bouwhoogte (ged) 6.
Kleine Houtstraat 8	T3 toevoeging orde 1.
Kleine Houtstraat 12	T3, toevoeging orde 1, achterbebouwing toevoeging orde 1.
Kleine Houtstraat 13	Achterbebouwing T3 vervangen door C2.
Kleine Houtstraat 14	Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Kleine Houtstraat 15	Achterbebouwing en tussengebouw toevoeging orde 2.
Kleine Houtstraat 17	T2, eruit T3 bouwhoogte 6, toevoeging orde 2
Kleine Houtstraat 19	T3 toevoeging orde 2
Kleine Houtstraat 21	C1, toevoeging orde 2 gedeeltelijk. T2, vervangen door T3
Kleine Houtstraat 28	T3, toevoeging bouwvlak met max. bouwhoogte 7.
Kleine Houtstraat 30-32	T3, toevoeging orde 1.
Kleine Houtstraat 31 a/e	C2 achterbebouwing toevoeging orde 1.
Kleine Houtstraat 34	T3, toevoeging orde 1.
Kleine Houtstraat 37	Toevoeging Wonen
Kleine Houtstraat 40	T3, toevoeging bouwvlak met max bouwhoogte 7.
Kleine Houtstraat 41	T2 vervangen door T3, toegevoegd max. bouwhoogte
Kleine Houtstraat 41 a	Toevoeging Wonen
Kleine Houtstraat 43	Aanbouw naar orde 2, T2 ook toevoeging orde 2.
Kleine Houtstraat 44	T3, toevoeging bouwvlak met max bouwhoogte 7 en orde 3.
Kleine Houtstraat 48	Toevoeging Wonen
Kleine Houtstraat 50	T3, bouwvlak en bouwhoogte 6. Toevoeging orde 1
Kleine Houtstraat 54	Achterbebouwing toevoeging orde 1. Tevens toevoeging Wonen
Kleine Houtstraat 55	Toevoeging H≤3
Kleine Houtstraat 58	Deel achterbebouwing naar T3.
Kleine Houtstraat 62	Achterbebouwing en T2, toevoeging orde 2.
Kleine Houtstraat 66	toevoeging H=1
Koningstraat (stadhuis)	Van orde 2 naar orde 1.
Koningstraat 1/3/5	Toevoeging H≤3.
Koningstraat 7	T2, toevoeging bouwvlak (ged) en max. bouwhoogte 7.
Koningstraat 3a	Toevoeging H≤3
Koningstraat 9	T2 wordt T3, Achterbebouwing van orde 1 naar orde 2.
Koningstraat 11/14	T2 wordt T3
Koningstraat 19-21	T2 wordt T1 gedeeltelijk.
Koningstraat 25	toevoegen aanduiding W
Koningstraat 27/29	erf wordt T2, bouwvlak T3, toevoeging max. bouwhoogte 7. Zijgedeelte T1.
Koningstraat 28-32	Goothoogte naar bouwhoogte.
Koningstraat 31 r	Achterbebouwing toevoeging orde 2, T2 toevoeging orde 2 (ged)
Koningstraat 36 + a	T2 wordt T3, Achterbebouwing toevoeging orde 2.
Koningstraat 37	T3 eruit, C2 doortrekken (1 pand)
Koningstraat 37a	T2 wordt T3
Koningstraat 46	T2 wordt T3
Koningstraat 48	Toevoeging H≤2

Koningstraat 58	T2 wordt T3, C2 toevoeging H≤3
Korte Margarethestraat 5-7	Bouwhoogte naar min.-max. bouwhoogte 8-10.
Korte Margarethastraat 9	Poort van T2 naar T1
Korte Margarethestraat 20-22	goothoogte 4, naar min-max. goothoogte 4-6.
Korte Margarethastraat 20	T3 eruit, toevoeging T2.
Korte Veerstraat 2	Max bouwhoogte naar bouwhoogte 16.
Korte Veerstraat 3	bouwvlak T3 toevoeging hoogte 9 .
Korte Wijngaardstraat 2	T2 wordt T3.
Korte Wijngaardstraat 2a-f	T2 wordt T3
Korte Wijngaardstraat 10	T2 vervangen door T3, toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte
Korte Wijngaardstraat 12	T2 toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 6
Kraaienhorst 49-51	Toevoeging Parkeerterrein in de T2 bestemming.
Krocht 8a	T2 wordt T3 verwijderen bouwvlak.
Krocht 10	T2 wordt T3
Krocht 10a	T2 wordt T3, toevoeging bouwvlak (ged) en max. bouwhoogte 6.
Krocht 12	Toevoeging H≤2
Krocht 12a	T2 wordt T3.
Kromme Elleboogsteeg 3	T2, toevoeging functieaanduiding parkeerterrein
Kromme Elleboogsteeg 3c/d	Toevoeging orde 1.
Kromme Elleboogsteeg 6	Van goothoogte naar min-max. goothoogte 4-7.
Kromme Elleboogsteeg 9	geen orde 1.
Kruisstraat 4	T3 naar T2 met toevoeging max. bebouwingspercentage 75.
Kruisstraat 6, 6r	Achterbebouwing naar orde 1, max. goothoogte naar goothoogte.
Kruisstraat 7	Achterbebouwing van orde 2 naar orde 3.
Kruisstraat 8-10	Goothoogte naar min.-max. goothoogte.
Kruisstraat 9, a,b,c	T3 en achterbebouwing toevoeging orde 3 . T1 gedeelte vervangen door T3.
Kruisstraat 13	Goothoogte 12, naar min-max goothoogte 9-12.
Kruisstraat 15	T2 vervangen door T3.
Kruisstraat 18	goothoogte 14 naar goothhoogte 12.
Kruisstraat 20, 20r	Achterbebouwing T2, naar orde 1. T2, gedeeltelijk vervangen door T3, goothoogte naar 13.
Kruisstraat 21	Gedeelte T3 naar orde 1.
Kruisstraat 27	Goothoogte 7 naar min-max goothoogte 5-7.
Kruisstraat 28, 28r	Uitbreiding orde 2. T2 vervangen door T3, tevens toevoeging orde 2.
Kruisstraat 30-32	Goothoogte naar min-max. goothoogte 7-12.
Kruisstraat 32	Achterbebouwing van max goothoogte naar max. bouwhoogte. Ged. T2 naar C2 met bouwvlak en bouwhoogten.
Kruisstraat 33	T3 vervangen door T2
Kruisstraat 35	toevoeging H=1, T3 vervangen door T2
Kruisstraat 38	Achterbebouwing toevoeging orde 2. Maatvoering van max. goothoogte naar goothoogte.
Kruisstraat 40, a,b.	Achterbebouwing totaal naar orde 2.
Kruisstraat 43	toevoeging H≤_2
Kruisstraat 47m	Verkeer vervangen door T3.
Kruisstraat 49	toevoeging orde 2.
Kruisstraat 51	max.goothoogte wordt min/max goothoogte 9-13.

Lange Margarethastraat 3	T2 vervangen door T3.
Lange Margarethestraat 14 -16	Goothoogte naar min-max. goothoogte 4-7.
Lange Margaretha 5-25	T1, toevoeging parkeerterrein
Lange Margarethastraat 28	Achterbebouwing van T3 naar t2.
Lange Margarethastraat 34	In het bouwvlak achter genoemd adres: T2, en Wonen vergroot, en max. bouwhoogte 4 in vergroot bouwvlak Toevoeging max. bebouwingspercentage 75 in tuin.
Lange Margarethastraat 35	T2, toevoeging parkeerterrein, T2 gedeeltelijk vervangen door T3.
Lange Mararethastraat 36	T2, Toevoeging bouwvlak met max. bouwhoogte 8
Lange Margatethastraat 36r	Toevoeging max. bebouwingspercentage 75 in tuin.
Lange Margarethestraat 37-77	Van goothoogte naar min-max. goothoogte/min- max bouwhoogte 5-8/7-10.
Lange Veerstraat 2	toevoeging H≤2
Lange Veerstraat 8 a/c	T1 enkelbestemmingsvlak iets kleiner, wordt C1.
Lange Veerstraat 15	Achterbebouwing van goothoogte 5 naar min.-max. goothoogte 5-7.
Lange Veerstraat 16	Toevoeging Wonen
Lange Veerstraat 17	Achterbebouwing T3 eruit, bij hoofdbebouwing trekken C2 toevoeging orde 2.
Lange Veerstraat 21	T3 eruit, vervangen door T2 max. bebouwingspercentage 75.
Lange Veerstraat 21b	Verkleinen bouwvlak, toevoeging orde 1, tevens toevoeging Wonen
Lange veerstraat 22-26	Poort toevoeging orde 1.
Lange Veerstraat 25	Gedeelte t2, vervangen door T3.
Lange Veerstraat 26	Bouwvlak T2 wordt C1, min-max bouwhoogte 6-10.
Lange Veerstraat 28	T3 wordt T2 met max. bebouwingsprcentage 75.
Lange Veerstraat 30	T2 wordt T3.
Lange Veerstraat 36	toevoeging H≤2
Lange Veerstraat 45	Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Lange Veerstraat 51	T3, toevoeging orde 1.
Lange Wijngaardstraat 1-3	van goothoogte naar min-max. goothoogte 5-8.
Wijngaardtuin	Toevoeging Wonen
Lange Wijngaardstraat 8-10	Achterterrein van verkeer naar T1.
Lange Wijngaardstraat 15	T2, toevoeging bouwvlak met max. bouwhoogte 6. Tevens toevoeging max. bebouwingspercentage 75.
Lange Wijngaardstraat 16	T2 vervangen door T3, bouwvlak en max. bouwhoogte 7
Lange Wijngaardstraat 19	T2 wordt T3.
Lange Wijngaardstraat 20	Van min-max goothoogte naar goothoogte 8..
Lange Wijngaardstraat 21	T3 wordt T2
Lange Wijngaardstraat 23	T3 wordt T2, toevoeging bouwvlak met max. bouwhoogte 6.
Lange Wijngaardstraat 25	T3 wordt T2.
Lange Wijngaardstraat 26	T2 vervangen door T3.
Lange Wijngaardstraat 30-32	T2 vervangen door T3
Magdalenastraat 2	Aanduiding DO eruit. Poort toevoeging orde 1
Magdalenastraat 6	Achtergebouw toevoeging orde 3.
Melkbrug	toevoeging orde 1
Morinnesteeg 4	T2 wordt T3
Morinnesteeg 14	Van goothoogte naar min-max. goothoogte 4- 7.
Morinnesteeg naast 12	Van goothoogte naar min-max. goothoogte 4-7.
Morinnesteeg 20-28	Uitbouw 1 laag krijgt toevoeging max. bouwhoogte 4.
Morinnesteeg 21	T3 wordt T2
Nassaulaan 2	T2 wordt T3 toevoeging bouwvlak, bouwhoogte en orde1.
Nassaulaan 10	T2 wordt T3
Nassaulaan 18	T2 wordt T3.

Nassaulaan 24	Orde 2 eruit.
Nassaulaan 27	Achtergevelrooilijn verleggen. T3 toevoeging bouwvlak en max. Goothoogte 4
Nassaulaan 30	Parkeerterrein toevoeging max. bebouwingspercentage 25.
Nassaulaan 31-33	T2, naar T3.
Nassaulaan 37	Orde 3 over totale pand.
Nassaulaan 40	T3 uitbreiding
Nassaulaan 52	T2 binnen bouwvlak naar T3.
Nassaulaan 54	Toevoeging H≤2
Nassaulaan 60-62	Goothoogte naar min.-max. goothoogte 5-9.
Nassaulaan 64	Achterbebouwing T3 naar T2.
Nassaulaan 68	Goothoogte naar min.-max. goothoogte 5-11.
Nassaulaan 70	Achterbebouwing T3, toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 6.
Nassaulaan 78	T3 eruit, tuin wordt T2.
Nassaulaan 80	T2 toevoeging max. bebouwingspercentage 75.
Nassaustraat 4	T3 toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 6.
Nassaustraat 9	T2 vervangen door T3.
Nassaustraat 14a	T2 naar T3.
Nassaustraat 16	T2 toevoeging max. bebouwingspercent. 75 en max. bouwhoogte 9.
Nassaustraat 19	Achter Wonen vervangen door T3.
Nassaustraat 23-25	Goothoogte 7 naar min-max. goothoogte 5-8.
Nieuwe Gracht 1a	Van orde 2 naar orde 1
Nieuwe Gracht 1	T2 toevoegen + bebouwingspercentage
Nieuwe Gracht 35	T3 eruit, T2 met max. bebouwingspercentage 75.
Nieuwe Gracht naast 37	Goothoogte naar min.-max. goothoogte 8-12.
Nieuwe Groenmarkt 3	Bouwvlak verwijderd.
Nieuwe Groenmarkt 3a	Toevoeging orde 3.
Nieuwe Groenmarkt 3a 1/3	Toevoeging orde 1.
Nieuwe Groenmarkt 3b	Toevoeging orde 3, goot hoogte wordt maximale goothoogte 6.
Nieuwe Groenmarkt 7-29	Van goothoogte naar min.-max. goothoogte/min.-max. bouwhoogte 6-9/8-12, Klein gedeelte T3 wordt T2.
Nieuwe Groenmarkt 8	In T3 toevoeging bouwvlak en bouwhoogte 6.
Nieuwe Groenmarkt 12	In T2 toevoeging orde 2, en aanduiding parkeerterrein. In T3 toevoeging orde 2.
Nieuwe Groenmarkt 22	Achterbebouwing orde 1 eraf (ged.).
Nieuwe groenmarkt 31	T2 wordt T3
Nieuwe Groenmarkt 39	T2 wordt T3
Nieuwe Groenmarkt 41	T2 wordt T3
Nieuwe Groenmarkt 43	T2 wordt T3
Nieuwe Groenmarkt 51	Van goothoogte naar min.-max. goothoogte 6-9.
Nieuwe Groenmarkt 53	T2 wordt T3
Nieuwe Kruisstraat 1	T2 naar T3
Nieuwe Kruisstraat 2	T3 vervangen door T2
Nieuwe Kruisstraat 4	T3 vervangen door T2
Nieuwe Kruisstraat 10	T3, toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte
Nieuwe Kruisstraat 16	T3 vervangen door T2
Nieuwe Kruisstraat 18	T2, toevoeging bouwvlak en bouwhoogte 6.
Nieuwe Kruisstraat 20	T2, toevoeging bouwvlak en bouwhoogte 6.
Nieuwe Kruisstraat 22	T2, toevoeging bouwvlak en bouwhoogte 6.
Nieuwe Kruisstraat 23	goothoogte 7 naar min-max goothoogte 5-7 Van orde 2 naar orde 3. T2 gedeelte achter woning wordt T3
Nobelstraat 4-6	Van goothoogte 6 naar min.-max. goothoogte 5-7

Nobelstraat 10	Goothoogte van 6 naar 7.
Nobelstraat 19	T2 vervangen door C1, min- max. goothoogte/min-max bouwhoogte 5-7/6-8.
Nobelstraat 25	Goothoogte naar max bouwhoogte, min- max. goothoogte/min-max bouwhoogte 5-7/6-8.
Nobelstraat 25-27	Poort toevoeging orde 2
Nobelstraat 27	T2 wordt T1.
Oude Groenmarkt 2	Toevoeging H≤2
Oude Groenmarkt 4	T2 eruit vervangen door T3, gedeeltelijk bouwvlak met max. goothoogte 6. Toevoeging H≤2
Oude Groenmarkt 6	T2 vervangen door T3.
Oude Groenmarkt 14	Totale achterbebouwing krijgt orde 1
Oude Groenmarkt 16	Totale achterbebouwing krijgt orde 1.
Oude Groenmarkt 14-16	C1 achter op pe≤rceel orde 1 toegevoegd.
Oude Groenmarkt 20-28	Toevoegen H≤2
Oude Zijlvest 29	Aanbouw toevoeging orde 1
Oude Zijlvest 33	Aanbouw toevoeging orde 1.
Paarlaarsteeg 3	T2 vervangen door T3
Paarlaarsteeg 5	Toevoeging H=1
Paarlaarsteeg 7	T2 vervangen door T3, toevoeging orde 2, Toevoeging H≤2
Paarlaarsteeg 8	T3, toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 6.
Peuzelaarsteeg 1a	Toevoeging orde 2, T3 naar orde 1.
Peuzelaarsteeg 1c	T3 orde 1(ged) achtergebouw orde 1.
Pieterstraat 8	Bouwvlak Wonen gedeeltelijk vervangen door T1.
Pieterstraat 9	T2 eruit totale tuin T3.
Pieterstraat 19 a	min/max goothoogte 5-7.
Pieterstraat 12-30	Binnenterrein van verkeer naar T2, toevoeging bouwvlak met min/ max. bouwhoogte, toevoeging functieaanduiding sv-opg (ondergrondse parkeergarage)
Prinsenhof 3	Achtergebouw van goothoogte naar max. goothoogte.
Prinsenhof 3-5	T2 naar T3.
Prinsenhof naast 9	Toevoeging orde 1, van max. goothoogte naar goothoogte. Voorgevel toeging orde 2. Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Prinsenhof 9 1-3	Voorgevel toevoeging orde 2.
Raaks 18-30	Van min-max. goothoogte naar max. bouwhoogte, toevoeging: sv-opg, verticale bouwdiepte 25
Ridderstraat 3	Van T3 naar T2.
Ridderstraat 5	Van T3 naar T2.
Ridderstraat 9	T3, toevoeging orde 2, hoofbebouwing toevoeging orde 2.
Ridderstraat 14	T3 wordt T2.
Ridderstraat 23-25	Van goothoogte 8 naar min-max goothoogte 6-9.
Ridderstraat 24	T3 wordt T2 met max. bebouwingspercentage 75 , tevens toevoeging H≤3
Ridderstraat 27	Van goothoogte naar min-max. goothoogte 8-11.
Schagchelstraat 1	van goothoogte 9, naar min-max. goothoogte 5- 9. Toevoeging H=1
Schagchelstraat 3 a/b	Toevoeging orde 2
Schagchelstraat 3j-l	T3 eruit, toevoeging C2 met max. goothoogte 6.
Schagchelstraat 4	Geen hoogte: goothoogte 6.
Schagchelstraat 5	T2 verkleinen.
Schagchelstraat 6	Geen hoogte: goothoogte 8.
Schagchelstraat 6-8-10	Achterbebouwing T3, van goothoogte 8 naar max. bouwhoogte 8.
Schagchelstraat 8	Toevoeging Wonen

Schagchelstraat 9	Achterbebouwing toevoeging orde 2.
Schagchelstraat 11, a/c	Totale hoofdbebouwing en achtebebouwing toevoeging orde 1. T2, krijgt max. bebouwingspercentage 75.
Schagchelstraat 13	T3, toevoeging orde 1
Schagchelstraat 15	min-max goothoogte naar goothoogte 9. T3 toevoeging orde 1.
Schagchelstraat 16	T3, toevoeging orde 1.
Schagchelstraat 16 a	Achterbebouwing toevoeging orde 1.
Schagchelstraat 18	T3 bouwvlak kleiner max. bouwhoogte 6. C2 toevoeging Wonen
Schagchelstraat 19,a-r	Hoofdgebouw achter toevoeging orde 3, maximale goothoogte 6. T2 eruit toevoeging T3 en T1.
Schagchelstraat 20	T2 wordt T3
Schagchelstraat 21 achter	C2 blok achterbebouwing toevoeging Wonen
Schagchelstraat 22	T2 wordt T3
Schagchelstraat 24	T2 groter, T1 kleiner.
Schagchelstraat 23	Toevoeging Wonen
Schagchelstraat 25	Toevoeging Wonen
Schagchelstraat 26	Achterbebouwing T3, max. bouwhoogte 7.
Schagchelstraat 29	Toevoeging goothoogte 4.
Schagchelstraat 29-31	Totale hoofdgebouw orde 1, T3, toevoeging orde 1.
Schagchelstraat 30	Toevoeging Wonen
Schagchelstraat 30-32	van min-max goothoogte 6-9, naar goothoogte 9.
Schagchelstraat 31	T3, toevoeging bouwvlak met max. bouwhoogte 7.
Schagchelstraat 33	min-max. goothoogte 6-9,, naar goothoogte 9. T2, naar T3 met toevoeging van orde 2 en max bouwhoogte 6..
Schagchelstraat 34	Toevoeging Wonen
Schagchelstraat 35 a/d	Toevoeging orde 3, toevoeging Wonen, goothoogte 8.
Schagchelstraat 37	Min-max. goothoogte 6-9, naar goothoogte 9 T2 krijgt toevoeging van max. bebouwingspercentage 75. Poort eruit, toevoeging C2.
Schagchelstraat 38	Achterbebouwing T3, naar max. bouwhoogte 7.
Schagchelstraat 41	T3 toevoegen max. bouwhoogte 7. Toevoeging orde 1.
Schagchelstraat 42	Toevoeging Wonen
Schagchelstraat 46 a/c	T3 krijgt orde 1.
Slagerspoort 2	T2 wordt T3
Slagerspoort 4	Toevoeging orde 3, goothoogte 6 wordt min-max goothoogte 4-6.
Smedestraat 2	T3 naar orde 2.
Smedestraat 9	Van min-max goothoogte naar goothoogte 9. T3 toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte
Smedestraat 13	Toevoeging H≤2
Smedestraat 16	toevoeging H ≤3
Smedestraat 21	T3 toevoeging bouwvlak, max. bouwhoogte 6
Smedestraat 23	Woondoeleinden wordt C2, toevoeging functieaanduiding wonen, H=2 wordt H≤2
Smedestraat 31-35	Poort orde 1
Smedestraat 33	Toevoeging Wonen
Smedestraat 37	Achterbebouwing T3 van bouwhoogte naar max. bouwhoogte.
Smedestraat 43	Van goothoogte 8 naar min-max goothoogte 6-9. Sv-fs eruit, ook bij achterbebouwing
Smedestraat 45	Achterbebouwing van goothoogte 6 naar min-max. goothoogte 4-6.
Spaarne 48	achterbebouwing wordt bouwhoogte 6 toevoeging orde 2
Spaarne 52	Goothoogte 14 wordt goothoogte 12

Spaarne 54 en 56	Bouwhoogte 6 wordt T3, Bouwhoogte 9 wordt 7, achterbebouwing wordt orde 1, en T3.
Spaarne 58	S6 wordt S13. Bebouwing achter groter en max goot 6 naar goothoogte 8, toevoegen orde 1 (ged), tuin 2 wordt Tuin 1.
Spaarne 60	T3 toevoeging max. goothoogte 6
Spaarne 64 en 66	bouwvlak T3 toevoeging bouwhoogte 9.
Spaarne 72/74	T2 wordt ged. T3. Max.bouwhoogte naar bouwhoogte.
Spaarne 82	T2 vervangen door T3
Spaarne 86-88	bouwvlak en bouwhoogten conform verleende vergunning.
Spaarne 90	T2 bebouwing, toevoeging orde 1.
Spaarne 92	T3 toevoeging orde 1
Spaarne 94	Achterbebouwing goothoogte 14, naar. bouwhoogte 13. Tevens toevoeging orde 1, T3 toevoeging orde 1.
Spaarne 96	T3, toevoeging orde 1. Van max. goothoogte naar max. bouwhoogte.
Spaarne 100/102	Bouwvlak W kleiner, T1 vlak groter (bestaande situatie), Goothoogten naar max. bouwhoogten, T1 toevoegen tussen Gravinnesteeg.
Spaarne 110	T2 eruit vervangen door GD2.
Spaarne 112 -114	max. goothoogte vervangen door max. bouwhoogte, GD2 naar C1 toevoeging H≤2.
Spekstraat 2 a en b	T3 max. goothoogte veranderd in max. bouwhoogte Gedeelte achterbebouwing toevoeging orde 3.
Spekstraat 4	T3 achterbebouwing toevoeging orde 1 en bouwhoogte 7. T2 wordt T3 (ged) en orde 1 rest wordt T1, T3 bouwvlak, toevoeging: bouwhoogte 7, T3 toevoeging orde 1.
Spekstraat 5	Achterbebouwing van orde 2 naar orde 1 (ged.)
Spekstraat 8, 8r	T2 naar T3 met toevoeging orde 1. Achterbebouwing(C2) toevoeging orde 1. Van max goothoogte naar goothoogte.
Spekstraat 10	T2 wordt T3.
Stoofsteeg 3-67	goothoogte naar bouwhoogte
Stoofsteeg 6	Uitbouw van goothoogte 10 naar bouwhoogte 3.
Stoofsteeg 6r	T3 bestemming krijgt aanduiding orde 1.
'T Pand 2	Aanbouw van goothoogte naar Max. goothoogte
Turfsteeg 1	Goothoogte 6, naar min-max. goothoogte 4-7.
Turfsteeg 4	T2 vervangen door T3.
Ursulastraat 2	T3 toegevoegd.
Ursulastraat 7	Toevoeging bouwvlak met max. bouwhoogte 5
Ursulastraat 9	T2 eruit, totale tuin wordt T3.
Ursulastraat 14	T2, toevoeging max. bebouwingspercentage 75.
Ursulastraat 15	T3 met bouwvlak naar de kadastrale grens verlegd.
Ursulastraat 17	T3 met bouwvlak naar de kadastrale grens verlegd.
Ursulastraat 21	T3 eruit, toevoeging T2.
Verwulft 3	T2 naar T3
Verwulft 5	T3 bouwvlak wordt C2, toevoeging max. goot en bouwhoogte 7 en 9.
Verwulft 7	T2 wordt T3.
Verwulft 9	T3 wordt bouwvlak, toevoeging max. bouwhoogte 12.
Vogelkoopsteeg 4-12	Orde 2 eraf.
Warmoesstraat 1	T2, eruit vervangen door T3., toevoeging Wonen
Warmoesstraat 2	T2 wordt T3
Warmoesstraat 2a	Achtergedeelte C2 wordt T3.
Warmoesstraat 2b	T2 wordt T3
Warmoesstraat 3	Toevoeging H≤2
Warmoesstraat 4	T2 wordt T3, gedeeltelijk toevoeging orde 1.

Warmoesstraat 6	T2 naar T3 met toevoeging orde 1.
Warmoesstraat 7	T2 vervangen door T3
Warmoesstraat 8	T2 wordt T3 achterbebouwing toevoeging orde 1.
Warmoesstraat 9	T2 toevoeging max. bebouwingspercentage 75
Warmoesstraat 10	T1 wordt T3.
Warmoesstraat 11	T3 achterbebouwing toevoegen bij hoofdbestemming C2.
Warmoesstraat 12	Achterbebouwing (C2) toevoeging orde 1 max. goothoogte naar goothoogte. T1 wordt T3
Warmoesstraat 14	T3 wordt T2 met toevoeging maatvoeringsvlak max. bebouwingspercentage.
Warmoesstraat 15/17	T2 enkelbestemming kleiner, wordt T3.
Warmoesstraat 16	T3 toevoeging bouwvlak ,bouwhoogte 7 en orde 1
Warmoesstraat 18	T3 wordt T2, toevoeging bouwvlak ,bouwhoogte 7 en orde 1.
Warmoesstraat 20 -22	T3 wordt T2 en T 1 wordt T 2.
Warmoesstraat 23	Achterpad van T2 naar T1,
Witte Herenstraat 2	Aanbouw van T2 naar T3
Witte Herenstraat 4	T3 wordt T2
Witte Herenstraat 10	Uitbouw van Wonen naar T2, bouwvlak en max. bouwhoogte 6, tevens toevoeging max. bebouwingspercentage 70.
Witte Herenstraat 11	T2 vervangen door T3
Witte Herenstraat 15	Bouwvlak W groter, T2 kleiner
Witte Herenstraat 16	Uitbouw van Wonen naar T2, bouwvlak en max. bouwhoogte 6.
Witte Herenstraat 16-18	Complete Bouwvlak T2 eruit.
Witte Herenstraat 18	Uitbouw van Wonen naar T2, bouwvlak en max. bouwhoogte 6.
Witte Herenstraat 28	In T2 toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 6.
Witte Herenstraat 32 A	T2 wordt T3
Witte Herenstraat 40	Bouwhoogte 5 veranderen in max. bouwhoogte 5.
Witte Herenstraat 41	T3 toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 6.
Witte Herenstraat 45	T2 toevoeging max. bebouwingspercentage 75
Witte Herenstraat 47	T2 toevoeging max. bebouwingspercentage 75
Zijllbrug	Van enkelbestemming verkeer naar Water.
Zijlstraat 3	T3 naar T2, toevoeging bouwvlak met max bouwhoogte 6, tevens toevoeging max. bebouwingspercentage 75.
Zijlstraat 5	T3 naar T2.
Zijlstraat 9	Van T3 naar T2 met toevoeging max. bebouwingspercentage
Zijlstraat 10/14	Achterbebouwing toevoeging orde 3, Hoofdbebouwing Bakkumstraat toevoeging orde 1. en van min-max goothoogte naar goothoogte 5, T3 naar GD2, toevoeging bouwhoogte 5. Achtergedeelte GD1 met toevoeging bouwhoogte 5. Tevens orde 1, T3 naar GD2, toevoeging bouwhoogte 5 tevens orde 1. Achtergedeelte GD1 met toevoeging bouwhoogte 5 tevens orde 1. Bij bebouwing Bakkumstraat bouwhoogte van 5 naar 7 meter.
Zijlstraat 11/13/ 15	T3 naar T2
Zijlstraat 17	Van T3 naar T2
Zijlstraat 18	Van <=H2 naar <=H3.
Zijlstraat 19	T3 naar T2
Zijlstraat 23	T2 wordt T3
Zijlstraat 27	T2 wordt T3 (2x)
Zijlstraat 29	T2 wordt T3
Zijlstraat 33	T2 vervangen door T3
Zijlstraat 35	T3 vervangen door T2
Zijlstraat 37	Achterbebouwing bouwvlak toevoeging bouwhoogte 6.

Zijlstraat 41	T2 vervangen door T3
Zijlstraat 41a	T2, toevoeging bouwvlak en max. bouwhoogte 6
Zijlstraat 44	toevoeging min-max bouwhoogte, goothoogte wordt bouwhoogte. Tevens toevoeging maatvoeringsvlak bouwhoogte 8.
Zijlstraat 47	goothoogte 9 naar goothoogte 11, goothoogte 13 toevoegen (torentje)
Zijlstraat 61	Van T2 naar T3.
Zijlstraat 65	toevoeging H=1
Zijlstraat 67	Van goothoogte naar min-max goothoogte 6-9. T2 wordt T3
Zijlstraat 68	toevoeging H=1
Zijlstraat 69	Van goothoogte naar min-max goothoogte 7-12.
Zijlstraat 71	T2 toevoeging, max. Bebouwingspercentage 75%
Zijlstraat 73	T2 toevoeging, max bebouwingspercentage 25%
Zijlstraat 76 a	T3 van goothoogte naar max. bouwhoogte
Zijlstraat 77	Achterbebouwing van goothoogte naar max. goothoogte 6 en 4.
Zijlstraat 76/78	T2 naar T3
Zijlstraat 79	Achterbebouwing van goothoogte naar max. goothoogte 4.
Zijlstraat 87	T3, goothoogte naar max. goothoogte.
Zijlstraat 90-94	T2 naar T3
Zijlstraat 95	T3, van goothoogte naar max. goothoogte.
Zijlstraat 96	T2 wordt C1, van goothoogte naar max goothoogte
Zijlstraat 98	T2 wordt C1, van goothoogte naar max goothoogte
Zijlvest/Oude Zijlvest	GD4 blok andere hoogten, bebouwingspercentage, toevoeging bestemming Verkeer
Zijlvest achter 3	Toevoeging orde 3.
Zijlvest 9a/c	T2, toevoeging orde 1.
Zijlvest 9e/f	Toevoeging orde 1, max. goothoogte naar goothoogte
Zijlvest 39	GD5 blok: , verwijderen aanduiding Maatschappelijk, toevoegen vertikale bouwdiepte, totale vlak onder maaiveld CO
Zoetstraat 2	max. goothoogte naar min/max goothoogte.
Zoetestraat 3	Achterbebouwing van bouwhoogte 6 naar bouwhoogte 9.
Zoetestraat 4-8	Orde 1 veranderen in orde 2.
Zoetestraat 5	Orde 2 verkleind tot alleen de muur en toevoeging aanduiding parkeerterrein.
Zoetestraat 14	Achterbebouwing naar orde 1.
Zoetestraat 21	Gedeelte T3 toevoeging orde 2
Zoetestraat 23	Gedeelte T3 toevoeging orde 2
Zoetestraat 42	T2, toevoeging max. bebouwingspercentage 75.
Zuider Schoolsteeg 13	Van goothoogte 5 naar min-max goothoogte 4-6.
Zuider Schoolsteeg 7-11	Van goothoogte 6 naar min-max goothoogte 4-6.
Zuiderstraat 13-31	Toevoeging bouwhoogte in bouwvlak, toevoeging: sv-opg, verticale bouwdiepte 25.
Zuiderstraat 33-35	Toevoeging: sv-opg, verticale bouwdiepte 12
Zuiderstraat naast 33	Toevoeging: sv-opg, verticale bouwdiepte 12
Zuiderstraat 39-41	H5 vervangen door H =1.