

Haarlem Zuid

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 De beheersverordening	7
1.2 Ligging verordeningsgebied	7
1.3 Geldende planologische regelingen	8
1.4 Juridische systematiek	9
1.5 Procedure	10
1.6 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Beschermd stadsgezicht	11
2.3 Ruimtelijke structuur	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Water	17
4.3 Groen	20
4.4 Parkeren	22
4.5 Vliegverkeer	22
4.6 Geluid	23
4.7 Natuurwaarden	23
4.8 MER	24
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.10 Bodem	30
4.11 Milieuzonering	33
4.12 Luchtkwaliteit	34
4.13 Stikstof	34
4.14 Kabels en leidingen	35
4.15 Externe veiligheid	36
4.16 Duurzaamheid	38
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	41
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Bijlagen bij de toelichting	63
Bijlage 1 Redengevende omschrijving Orde 2 uit BP Haarlem Zuid	65
Bijlage 2 Advies Veiligheidsregio	109
Regels	115
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	117
Artikel 1 Begrippen	117

Artikel 2	Wijze van meten	127
Hoofdstuk 2	Gebiedsregels	129
Artikel 3	Bedrijf	129
Artikel 4	Gemengd - 4	131
Artikel 5	Groen - 1	133
Artikel 6	Groen - 2	135
Artikel 7	Maatschappelijk	137
Artikel 8	Sport	139
Artikel 9	Tuin - 1	141
Artikel 10	Tuin - 2	143
Artikel 11	Tuin - 3	145
Artikel 12	Verkeer	147
Artikel 13	Water	149
Artikel 14	Wonen	151
Artikel 15	Waarde - Archeologie	153
Artikel 16	Waarde - Beschermd stadsgezicht	157
Artikel 17	Waarde - Groeiplaats monumentale boom	159
Hoofdstuk 3	Algemene regels	161
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	161
Artikel 19	Algemene bouwregels	163
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	167
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	169
Artikel 22	Overige regels	171
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	173
Artikel 23	Overgangsrecht	173
Artikel 24	Slotregel	175
Bijlagen bij de regels		177
Bijlage 1	Lijst met adressen 'ensembles en seriebouw' als bedoeld in artikel 16	179

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 De beheersverordening

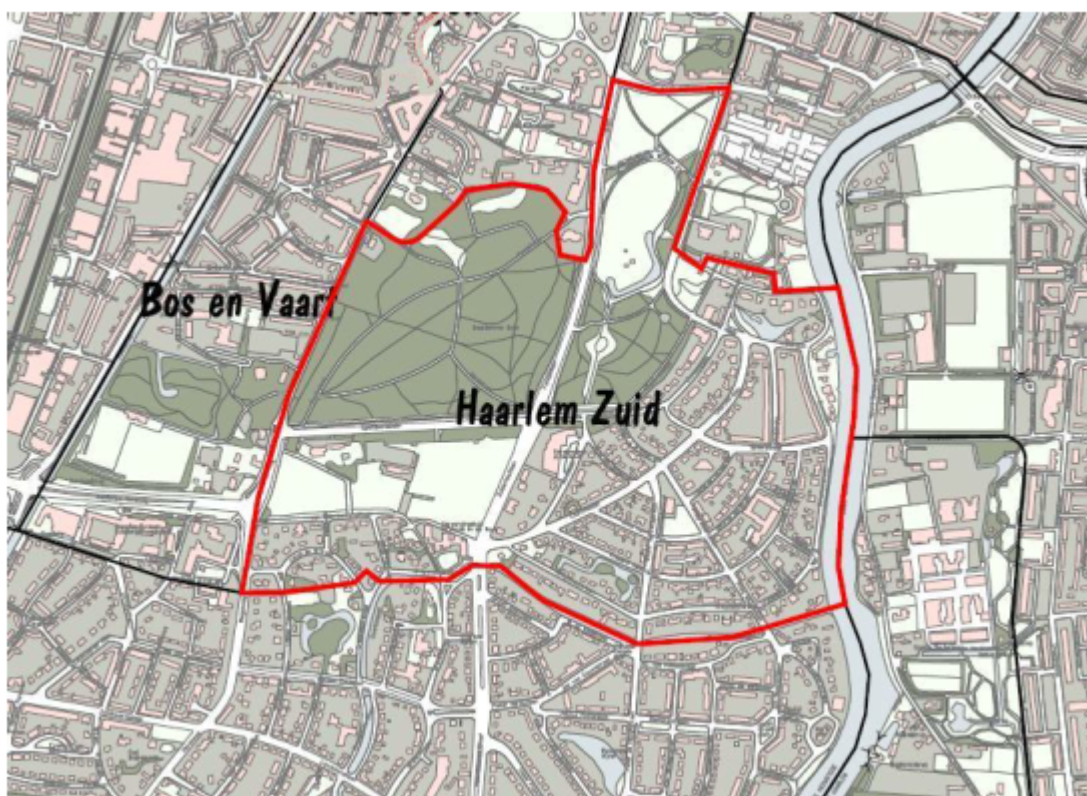
Het op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Haarlem Zuid is verouderd en voldoet niet aan de huidige eisen van (digitale) raadpleegbaarheid. In de startnotitie van 5 december 2017 (kenmerk: 2017/534212) is besloten om voor dit gebied een beheersverordening op te stellen. Door vaststelling van de beheersverordening Haarlem Zuid beschikt de gemeente Haarlem voor dit deel van haar grondgebied over een actueel, digitaal ontsloten, juridisch planologisch kader, dat voor de bewoners op eenvoudige wijze raadpleegbaar is.

Een beheersverordening vormt, net als het bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere omgevingsaanvragen worden getoetst. Ook kan op basis van een beheersverordening handhavend opgetreden worden op het moment dat in strijd met de verordening wordt gehandeld (illegaal gebruik of illegale bebouwing).

De beheersverordening treedt in werking op de dag na publicatie in het gemeenteblad. Daardoor geldt in het verordeningsgebied vanaf die datum een actueel ruimtelijk plan.

1.2 Ligging verordeningsgebied

Het verordeningsgebied Haarlem Zuid ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 101 ha. Het verordeningsgebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Frederikspark, de Dreef, de Fonteinlaan en door de Koningin Wilhelminalaan. Aan de westzijde is de Wagenweg de begrenzing. Aan de zuidzijde door de grens met de gemeente Heemstede en aan de oostzijde door het Spaarne, de Oosterhoutlaan en Kleine Houtweg aansluitend op het Frederikspark (zie afbeelding 1.1).



Afbeelding 1.1: ligging verordeningsgebied

1.3 Geldende planologische regelingen

In tabel 1.1 staan de binnen het verordeningsgebied 'Haarlem Zuid' geldende bestemmingsplannen.

Nummer	Naam van het plan	Vastgesteld
410-7	Zuiderhout	13 april 1988
40801	Haarlem Zuid	28 mei 2009
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	25 juni 2009
BP0120001-va01	Parapluplan Parkeernormen 2018	17 mei 2018
BP0120003-va01	Reparatieplan B Haarlem 2019	21 november 2019

Tabel 1.1: Geldende bestemmingsplannen tijdens opstellen
Beheersverordening

In het verordeningsgebied is momenteel geen sprake van concrete ontwikkelingen die niet zouden passen binnen de regels van bovengenoemde plannen. Het instrument van de beheersverordening is daarom geschikt om te dienen als actueel ruimtelijk kader.

In het verordeningsgebied zijn dezelfde gebruiks- en bouwregels van toepassing als op grond van het geldende bestemmingsplan. Vergunde bouw-

en gebruiksmogelijkheden zijn ook in de beheersverordening opgenomen. Wijzigingsbevoegdheden zijn niet opgenomen in de beheersverordening.

Bij het kracht worden van de beheersverordening Haarlem Zuid verliezen de in tabel 1.1 genoemde plannen hun rechtskracht voor het deel dat binnen het verordeningsgebied ligt.

NB. De navolgende bestemmingsplannen maken geen onderdeel uit van deze beheersverordening:

- Het bestemmingsplan Kinderopvang Hildebrandlaan 2, uit 2017 (NL.IMRO.0392.BP4120015-va01) ;
- Het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7, wat ter vaststelling in procedure is (besproken in vergadering commissie Ontwikkeling van 24 september 2020) (NL.IMRO.0392.BP4120017--va01).

Op 9 maart 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake de beroepen die waren ingediend tegen het bestemmingsplan Haarlem Zuid. Als gevolg van die uitspraak is voor enkele locaties het BP Zuiderhout weer van kracht geworden. Voor twee andere locaties - te weten de Van Oldenbarneveltlaan 15/17 en een heel klein deel van de Crayenestersingel 65 - werd het Uitbreidingsplan Zuid West (1931) weer van kracht werd. Als gevolg van landelijke wetgeving zijn Uitbreidingsplannen medio 2013 van rechtswege komen te vervallen. Voor genoemde locaties was sindsdien geen bestemmingsplan meer van kracht. Met het vaststellen van deze beheersverordening wordt ook voor die delen weer voorzien in een actueel ruimtelijk kader.

1.4 Juridische systematiek

De bestaande rechten, inclusief bouwmogelijkheden (gebruik in ruime zin), op grond van het vigerende bestemmingsplan vormen het uitgangspunt voor deze beheersverordening. Het vigerende bestemmingsplan 'Haarlem Zuid' kent overwegend gebiedsgerichte bestemmingen. Daarbij zijn de in de verbeelding aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de regels. Deze systematiek wordt gecontinueerd in deze beheersverordening waarbij gelijk ook zoveel als mogelijk is aangesloten bij de huidige Haarlemse standaard regels.

Verder wordt aangesloten bij de systematiek van bestemmen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. In onderstaande transponeringstabel 1.2 wordt de bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan vertaald naar de SVBP-systematiek zoals die is opgenomen in deze beheersverordening.

Bestemmingsplan Haarlem Zuid	Beheersverordening Haarlem Zuid
<i>Bestemming</i>	<i>Bestemming</i>

Bedrijf-Nutsvoorziening (B-NV)	Bedrijf
Gemengd (GD)	Gemengd - 4
Gemengd 4 (GD 4)	Gemengd - 4
Groen 1 (G-1)	Groen - 1
Groen 2 (G-2)	Groen - 2
Maatschappelijk (M)	Maatschappelijk
Sport (S)	Sport
Tuin 1 (T-1)	Tuin - 1
Tuin 2 (T-2)	Tuin - 2
Tuin 3 (T-3)	Tuin - 3
Verkeer (V)	Verkeer
Water (WA)	Water
Wonen (W)	Wonen
Leiding - Leidingstrook (L-L)	
Waarde- Archeologie (WR-A)	Waarde - Archeologie
	Waarde- Beschemd stadsgezicht

Tabel 1.2: transponeringstabel

1.5 Procedure

De beheersverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen deze vaststelling staat geen bezwaar of beroep open. Het vaststellen van een beheersverordening betreft namelijk de vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene planaspecten, geeft een toelichting op het instrument 'beheersverordening' en beschrijft de procedure. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsaspecten, hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten en in hoofdstuk 5 staat een toelichting op de regels. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de verordening aangetoond.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

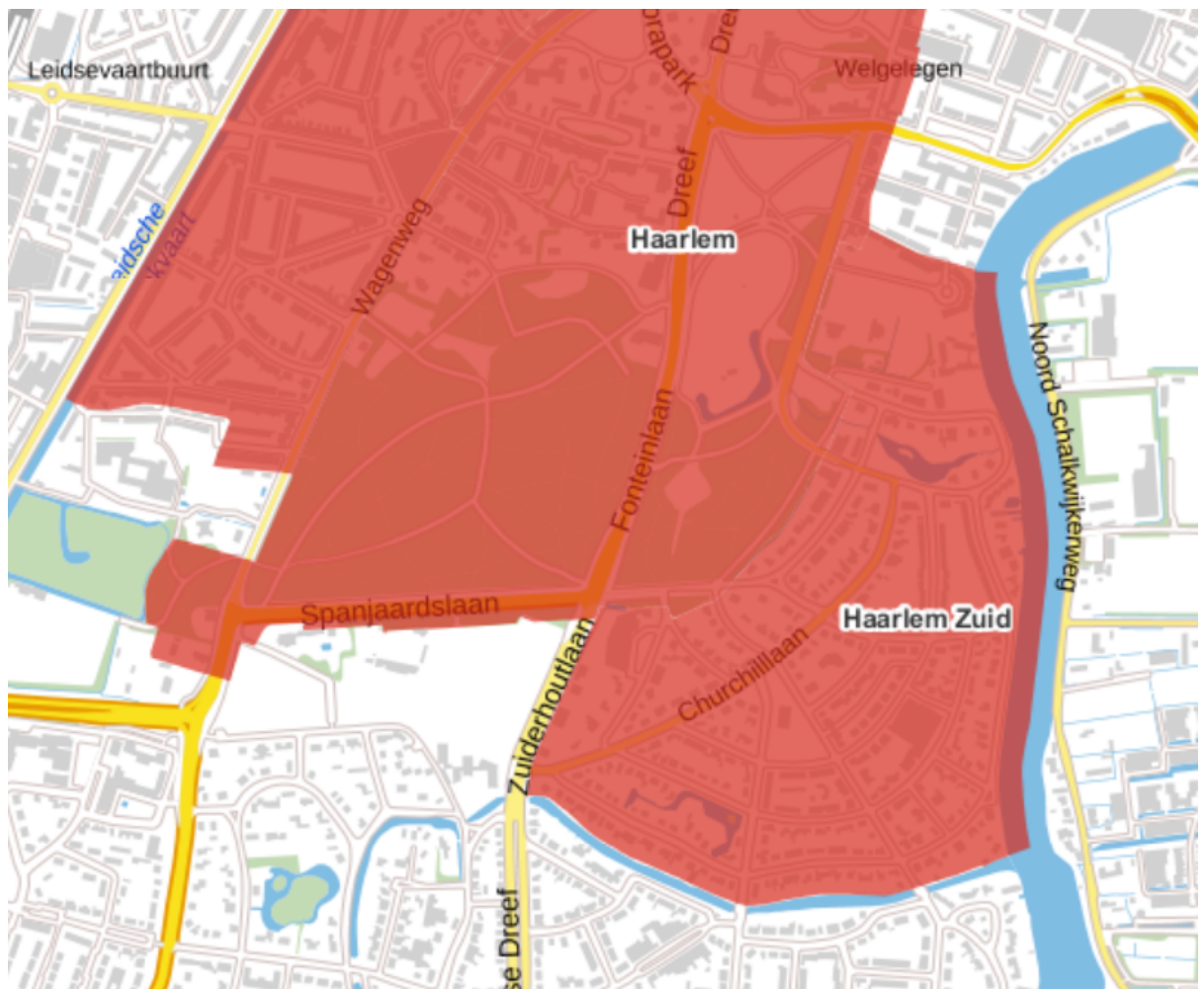
Haarlem Zuid, is een buurt gelegen ten zuiden van het centrum. Een groot deel van het plangebied is middels aanwijzingsbesluit op 5 oktober 2011 aangewezen als beschermd stadsgezicht. De beheersverordening legt de geldende situatie vast. De uitspraak van de Raad van State van 9 maart 2011 ten aanzien van de in hst 5 genoemde adressen in het plangebied is ook in de beheersverordening opgenomen.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Een groot deel van het plangebied Haarlem Zuid ligt binnen het gebied dat op 5 oktober 2011 - besluitnummer 221 - is aangewezen tot beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet 1988.

In dat besluit is verklaard dat het vigerende bestemmingsplan Haarlem Zuid, vastgesteld op 28 mei 2009, voldoet aan de beschermingsvereiste.

In de beheersverordening zijn die beschermingsvereisten gehandhaafd.



Afbeelding 2.1: uitsnede kaart beschermd stadsgezicht Haarlem

Bron: <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/bronnen-en-kaarten/overzicht/kaart-van-beschermd-stads--en-dorpsgezichten>

2.3 Ruimtelijke structuur

In de villawijken is wonen de hoofdfunctie. Daarnaast komen enkele aanverwante voorzieningen voor, zoals scholen, kerken en een verzorgingstehuis. Van noord naar zuid loopt dwars door het verordeningsgebied een belangrijke verkeersroute. De Haarlemmerhout functioneert als openbaar stedelijk recreatiegebied en kent een drievoudige functie van natuur, recreatie en cultuur. De educatieve waarde van het bos is een onderdeel van zowel de natuur als de cultuurfunctie. De recreatieve functie van het stadsbos is voor een groot deel passief, daarnaast zijn er een aantal verblijfsplekken met een voorziening zoals het pannenkoekenhuis en het Hertenkamp met kinderboerderij. De culturele waarde is divers. Er zijn restanten van baroklanen en landschappelijke inrichting van Zocher. In het bos staat een aantal kunstwerken en monumenten, er zijn muziekluitvoeringen en festivals en het park is altijd een inspiratiebron voor schrijvers geweest. Met het sportcomplex Emauslaan is ook de functie sport goed vertegenwoordigd in het verordeningsgebied. Tot slot staat aan de Kleine Houtweg een trafostation.

2.3.1 Bebouwingsstructuur

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

2.3.2 Verkeer en parkeren

Autoverkeer dat de stadsleefgebieden in- of uit wil wordt via ontsluitingswegen type B naar de randen van het gebied geleid. Vervolgens wordt het verkeer via categorie A wegen afgewikkeld. Deze wegen, die deel uitmaken van de hoofdstructuur van de stad, zijn bestemd voor doorgaand verkeer en verkeer dat de stad in- en uitgaat. Voor het verordeningsgebied houdt de wegcategorisering het volgende in: de Paviljoenslaan, Dreef, Fonteinlaan, Zuiderhoutlaan en Spanjaardslaan zijn aangewezen als gebiedsontsluitingsweg A (50 km/h) en de Wagenweg is aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg B (50 km/h). Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied. De overige straten in het verordeningsgebied zijn daarmee erftoegangswegen. Tevens is er een aantal fietsroutes die dwars door de Haarlemmerhout lopen. De fietspaden functioneren goed en vormen een onderdeel van een samenhangend fietsnetwerk van de gemeente Haarlem.

2.3.3 Water

In het verordeningsgebied bevindt zich open water bij het Spaarne, de Crayenestersingel, twee vijvers gelegen in de villawijken en er is een smalle sloot om het hertenkamp. Al het water in het verordeningsgebied behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap Rijnland. Naast een bergingsfunctie, heeft het water ook een esthetische en een ecologische functie. De Crayenestersingel, de twee vijvers en de smalle sloot in het park hebben tevens een bergingsfunctie voor het hemelwater, een ecologische en esthetische functie. Zie verder paragraaf Water

2.3.4 Groen

De Haarlemmerhout is het oudste groene Rijksmonument van Nederland. Het ligt aan de zuidkant van Haarlem. 'De Hout' zoals het groengebied in de volksmond heet, heeft een oppervlakte van zo'n zestig hectare en kent verschillende karakters. De Kleine Hout, rondom de kinderboerderij, het pannenkoekenhuisje en het Hildebrandmonument, heeft een parkachtig karakter.

De Grote Hout, het deel ten zuiden van Dreefzicht dat ingeklemd ligt tussen de Fonteinlaan, Spanjaardslaan en Wagenweg, is een stadsbos. Eindhovenout, het gedeelte bij het tempeltje tussen Wagenweg en Leidsevaart, is slechts beperkt toegankelijk en heeft veel meer het karakter van een nat natuurgebied. Bijzondere natuurwaarden & evenementen In de Hout komen bijzondere natuurwaarden voor. Het bos kent relatief veel oude bomen en er komen zeldzame planten voor. De Hout is bijvoorbeeld beroemd om zijn stinsenflora en blauwe boshyacinten. Naast deze natuurwaarden vinden in de Hout ook evenementen plaats. Het is bijvoorbeeld jaarlijks het decor voor Bevrijdingspop en het Haarlemmerhout festival. Zie verder Groen.

2.3.5 Spelen

Uitgangspunt is om, waar mogelijk, speelvoorzieningen toe voegen. In de villawijken Ooster- en Zuiderhout zijn weinig plekken met speeltoestellen aanwezig. Aangezien in deze wijken wel genoeg openbare ruimte aanwezig is om te spelen en het feit dat voor bijna iedere woning een - vaak royale - tuin ter beschikking staat, leidt dit niet tot een ruimteclaim.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningsgebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' en de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040', die verder zijn uitgewerkt in respectievelijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)' en de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)'. Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het verordeningsgebied, omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het verordeningsgebied.

Op gemeentelijk niveau zijn dit onder andere de 'Structuurplan Haarlem 2020', 'Woonvisie Haarlem 2017-2020', 'Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019)', 'Hotelbeleid Haarlem 2019 (vastgesteld januari 2020)', de nota 'Haarlem Maatschappelijk op de Kaart 2010-2020' en de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. De gemeentelijke beleidsnota's geven voor het verordeningsgebied geen ontwikkelingen aan die voor de beheersverordening van belang zijn. Wanneer wel sprake is van ontwikkelingen, zijn deze buiten het verordeningsgebied gehouden. Net als op rijks- en provinciaal niveau wordt gestreefd naar voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Vanuit dit oogpunt zijn de relevante omgevingsaspecten beoordeeld. Dit hoofdstuk beschrijft de omgevingsaspecten in hoofdlijnen en daar waar er sprake is van niet actuele informatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, wordt de tekst geactualiseerd. Per onderdeel wordt de relatie met het verordeningsgebied beschreven. Monumentale bomen en parkeren zijn nieuw toegevoegde onderwerpen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Water

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder en het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater.

Goed waterbeheer is van groot belang voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland stelt elke zes jaar in een Waterbeheerplan vast welke maatregelen nodig zijn om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren.

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld.

In het Waterbeheerplan 5 (WBP5) staan de ambities van Rijnland voor de periode 2016 -2021 en werkt deze uit in doelstellingen en maatregelen.

Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt.

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het watersysteem in haar beheersgebied dat zich uitstrekt van Gouda tot Spaarndam. Het verordeningsgebied is daar onderdeel van.

4.2.1 Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelden in 2014 de geactualiseerde versie van het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vast. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor extra oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Binnen het verordeningengebied ligt aan de oostzijde een watergang.

4.2.2 Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2018-2023

Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (VGRP) 2018-2023 van de gemeente Haarlem (vastgesteld door de raad op 21 december 2017) is een beleidsmatig en strategisch plan dat het verbreed rioleringsbeheer (inclusief grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn beschrijft.

Met het VGRP 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 VGRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. De nadruk in het VGRP 2018-2023 ligt de onderbouwde keuzes voor de noodzakelijke investeringen, om zo te kunnen blijven voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht.

Omdat de riolering veel samenhang heeft met rioolwaterzuiveringen en oppervlaktewater door bijvoorbeeld overstorten, is ook het hoogheemraadschap van Rijnland betrokken bij het opstellen van het VGRP.

Met het nieuwe VGRP staan o.a. de volgende zaken ingepland:

- Het renoveren en vervangen van de riolering waar dat nodig is. Gemiddeld gaat het jaarlijks om 8 kilometer vrijvervalriool, 4 kilometer drainage en onderdelen van verschillende gemalen.
- Het uitbreiden van bestaande drainage stelsels.
- De gemeente zet een transitie in naar risico gestuurd beheer, waarmee de kosten voor het rioolbeheer naar beneden kunnen zonder onaanvaardbare risico's te lopen.
- Het uitvoeren van aanpassingen om de kans op wateroverlast te verminderen.
- Het verder afkoppelen van hemelwater in bestaande situaties. Bij nieuwbouw zal het regenwater worden verwerkt op eigen terrein of rechtstreeks geloosd worden op het open water.

- Bij alle rioolwerkzaamheden wordt gezocht naar de mogelijkheden om met slimme aanpassingen een meer klimaat adaptieve leefomgeving te creëren. Onderzoek naar koppelingen met energietransitie via riothermie.

4.2.3 Keur van Rijnland

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te kunnen reguleren, maakt het Hoogheemraadschap van Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. In de Keur 2015 gaat Rijnland niet langer uit van een 'nee, tenzij' aanpak maar van een 'ja, mits' en geeft daarmee verantwoordelijkheid en flexibiliteit aan de initiatiefnemers waar dat kan en stelt regels waar dat moet. Deze aanpak zorgt voor minder regeldruk en daarmee voor minder vergunningen en meldingen.

4.2.4 Compensatie

Een belangrijke beleidsregel is dat een toename van verharding gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verharde oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename van verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename van 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 het realiseren van grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Indien compensatie in het gebied niet gewenst is of niet doelmatig, kan ervoor gekozen worden de Berging Rekening Courant toe te passen. Middels een afkoopbedrag in het Waterfonds, kan elders in Haarlem dan extra waterberging worden gerealiseerd.

4.2.5 Relatie met het verordeningengebied

In de beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, daardoor is geen compensatie nodig. De toekomstige situatie wijkt niet af van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die gelden op basis van het bestemmingsplan dat vervangen wordt door deze beheersverordening. Dit betekent dat er door de vaststelling van deze beheersverordening geen veranderingen in de waterhuishouding optreden (behoudens afkoppelen) en dat de kansen voor verbetermaatregelen aan het oppervlaktewatersysteem en de riolering zich beperkt voordoen. Het onderwerp water vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.3 Groen

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het verordeningsgebied.

Bomen zijn van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving en hebben meerdere betekenissen. Zowel in de belevingssfeer als ruimtelijk, milieutechnisch, ecologisch cultuurhistorisch als educatief zijn bomen van belang. Het is van belang om zorgvuldig om te gaan met groen.

4.3.1 Relatie met verordeningsgebied

De Haarlemmerhout is het oudste groene Rijksmonument van Nederland. Het ligt aan de zuidkant van Haarlem. 'De Hout' zoals het groengebied in de volksmond heet, heeft een oppervlakte van zo'n zestig hectare en kent verschillende karakters. De Kleine Hout, rondom de kinderboerderij, het pannenkoekenhuisje en het Hildebrandmonument, heeft een parkachtig karakter.

De Grote Hout, het deel ten zuiden van Dreefzicht dat ingeklemd ligt tussen de Fonteinlaan, Spanjaardslaan en Wagenweg, is een stadsbos. Eindhovenout, het gedeelte bij het tempeltje tussen Wagenweg en Leidsevaart, is slechts beperkt toegankelijk en heeft veel meer het karakter van een nat natuurgebied.

Bijzondere natuurwaarden & evenementen In de Hout komen bijzondere natuurwaarden voor. Het bos kent relatief veel oude bomen en er komen zeldzame planten voor. De Hout is bijvoorbeeld beroemd om zijn stinsenflora en blauwe boshyacinten. Naast deze natuurwaarden vinden in de Hout ook evenementen plaats. Het is bijvoorbeeld jaarlijks het decor voor Bevrijdingspop en het Haarlemmerhout festival.

Het onderwerp groen vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.3.2 Monumentale bomen

Vanaf 2015 bieden de Haarlemse bestemmingsplannen bescherming aan de groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen. Als er in deze beheersverordening gesproken wordt over monumentale bomen worden daarmee monumentale én waardevolle bomen bedoeld. De bescherming van de monumentale boom zelf is geregeld in een gemeentelijke verordening. Voor deze beheersverordening zijn alle monumentale en waardevolle bomen in het verordeningengebied geïnteriseerd. Een boom kan als monumentaal zijn aangewezen als deze voldoet aan één of meer van de volgende criteria: de boom is minimaal 50 jaar oud, van cultuurhistorisch belang, het is een bijzondere soort of een herdenkingsboom. De vastgestelde monumentale bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. Deze beheersverordening legt groeiplaatsen voor monumentale bomen vast die in de openbare ruimte staan. Bomen op particuliere terreinen die voldoen aan de criteria om monumentaal te worden, zijn niet opgenomen. Hiervoor geldt dat er nog geen beleid is vastgesteld en dat er ook (nog) geen afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van de gronden waar deze monumentale bomen staan.

Om de groeiplaats te kunnen bepalen is voor alle monumentale bomen in de openbare ruimte de te verwachten maximale kroonprojectie onderzocht. Dit is de maximale oppervlakte van de kroon gemeten in het horizontale vlak van een volgroeide boom op een locatie. Deze is bepaald door onderzoek naar maximale groeiverwachting en afhankelijk van het type boom, de huidige leeftijd en de groeiomstandigheden. In de beheersverordening is voor deze groeiplaatsen de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning). Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het verbod om te bouwen wanneer de aanvrager met een groentoets aantoonde dat de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt aangetast.

Opname van de monumentale bomen in bestemmingsplannen of beheersverordening is maatwerk. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op particuliere gronden. De dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' valt daarom niet over particuliere gronden heen.

4.3.3 Relatie met het verordeningengebied

Aangezien de beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen faciliteert, maar uitsluitend de bestaande planologische rechten regelt, zijn de monumentale bomen voldoende beschermd.

Het onderwerp monumentale bomen vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.4 Parkeren

Op grond van de op 29 november 2014 in werking getreden 'Reparatiewet BZK' zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de 'Haarlemse bouwverordening' op 1 juli 2018 vervallen. Eén van die voorschriften betreft het realiseren van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om dat te kunnen blijven borgen moeten voortaan ruimtelijke plannen een parkeerregeling bevatten. Dit geldt per direct voor ruimtelijke plannen die zijn vastgesteld na de datum van inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK. Voor oudere ruimtelijke plannen blijven de voorschriften van stedenbouwkundige aard uit de Haarlemse bouwverordening op basis van overgangsrecht gelden tot 1 juli 2018.

4.4.1 Relatie met het verordeningsgebied

Overeenkomstig het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 is in de regels een parkeerregeling opgenomen. Het ontwerp parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.5 Vliegverkeer

Volgens het Luchthavenindelingbesluit (Lib), onderdeel van de Wet Luchtvaart is rond de luchthaven Schiphol een beperkingsgebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

4.5.1 Relatie met het verordeningsgebied

Voor een groot deel van het verordeningsgebied gelden hoogtebeperkingen, die variëren van 90 tot 145 meter, alsmede beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In het verordeningsgebied bevinden zich geen vogelaantrekkende bestemmingen of vogelaantrekkende gebouwen. Evenmin komen in het verordeningsgebied bouwwerken of gebouwen voor die de maximale bouwhoogte van 90 tot 145 meter benaderen. Het verordeningsgebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat de beheersverordening in overeenstemming is met de bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Het onderwerp vliegverkeer vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.6 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voordat geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden gerealiseerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of stuit het op overwegende bezwaren dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

4.6.1 Relatie met het verordeningengebied

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor deze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. Daarnaast worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvoor onderzoek is vereist. Wel wordt de berekende geluidbelasting in sommige gevallen getoetst aan "een goede ruimtelijke ordening", met name in de gevallen waarbij er veel verkeer rijdt over een weg met betonstraatstenen. Ook bij een snelheid van 30 km/uur kan toch een relevante geluidbelasting optreden.

Het onderwerp geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.7 Natuurwaarden

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Wet natuurbescherming. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat uit kerngebieden: grote aan elkaar verbonden natuurgebieden met een hoge kwaliteit. De gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland worden door de provincie vastgesteld. De provincie kan ook gebieden aanwijzen die buiten het NNN liggen, maar wel belangrijk zijn vanwege hun natuur of landschap. Dit zijn 'bijzondere provinciale natuurgebieden' of bijzondere provinciale landschappen'.

Ook de soortenbescherming in Nederland ligt wettelijk vast in de Wet natuurbescherming. Het doel is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in. Dit zijn het beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn, het beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn en het

beschermingsregime andere soorten. Voor alle regimes geldt dat de beschermde soorten niet verstoord mogen worden. Sommige soorten genieten een striktere bescherming dan andere soorten. Als uit de voorgenomen ingreep blijkt dat verstoring aan de orde is, dan is het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag noodzakelijk.

4.7.1 Relatie met het verordeningsgebied

Voor het verordeningsgebied geldt dat er geen wijzigingen aan de bestaande situatie worden doorgevoerd. Er zijn daardoor geen nadelige effecten voor plant- en diersoorten. Een quick scan onderzoek naar ecologie is niet noodzakelijk. De ecologische situatie in het verordeningsgebied en de natuurwetgeving vormen daarom geen belemmering. Voorafgaand aan eventuele toekomstige ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer door veldonderzoek geïnventarieerd moeten worden of wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Is dat het geval dan zal de initiatiefnemer van die ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Wet natuurbescherming moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende of mitigerende maatregelen genomen gaan worden.

Het onderwerp natuurwaarden vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.8 MER

Het voorkomen van aantasting van het milieu als gevolg van grootschalige projecten is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang bij dat soort projecten volwaardig bij de besluitvorming te betrekken. Hiervoor gelden twee Europese richtlijnen te weten de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld, dat is vastgelegd in de wet milieubeheer.

4.8.1 Relatie met verordeningsgebied

Met de beheersverordening wordt de planologische situatie consoliderend vastgelegd, zonder nieuwe (planologische) ontwikkelingen. In deze beheersverordening wordt dan ook niet voorzien in de realisatie van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten.

Het onderwerp MER vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op één na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, vanaf de Karolingische tijd (7e-8e eeuw n. Chr.), ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Rijksbeleid Archeologie

De drie belangrijkste uitgangspunten van de Wet op 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;
- het vroegtijdig integreren van de zorg voor het archeologisch erfgoed in de procedures van de ruimtelijke ordening.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 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.

Provinciaal beleid

De provincie heeft een wettelijke taak op het gebied van archeologie. De Provincie heeft de bevoegdheid om, als zij daartoe de noodzaak ziet, via een aanwijzing gemeenten te dwingen terreinen van archeologische waarden in hun bestemmingplannen op te nemen met planregels gericht op behoud en bescherming. Het archeologische beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Provinciale Cultuurnota. Verder geeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie informatie over onder andere archeologische verwachtingen.

Gemeentelijk beleid

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

Het gemeentelijke beleid voor de archeologische monumentenzorg richt zich er in de eerste plaats op waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem liggen vast in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlemse grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH).

De ABH geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit is 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 in elk geval één van de volgende vergunningen vereist is:

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

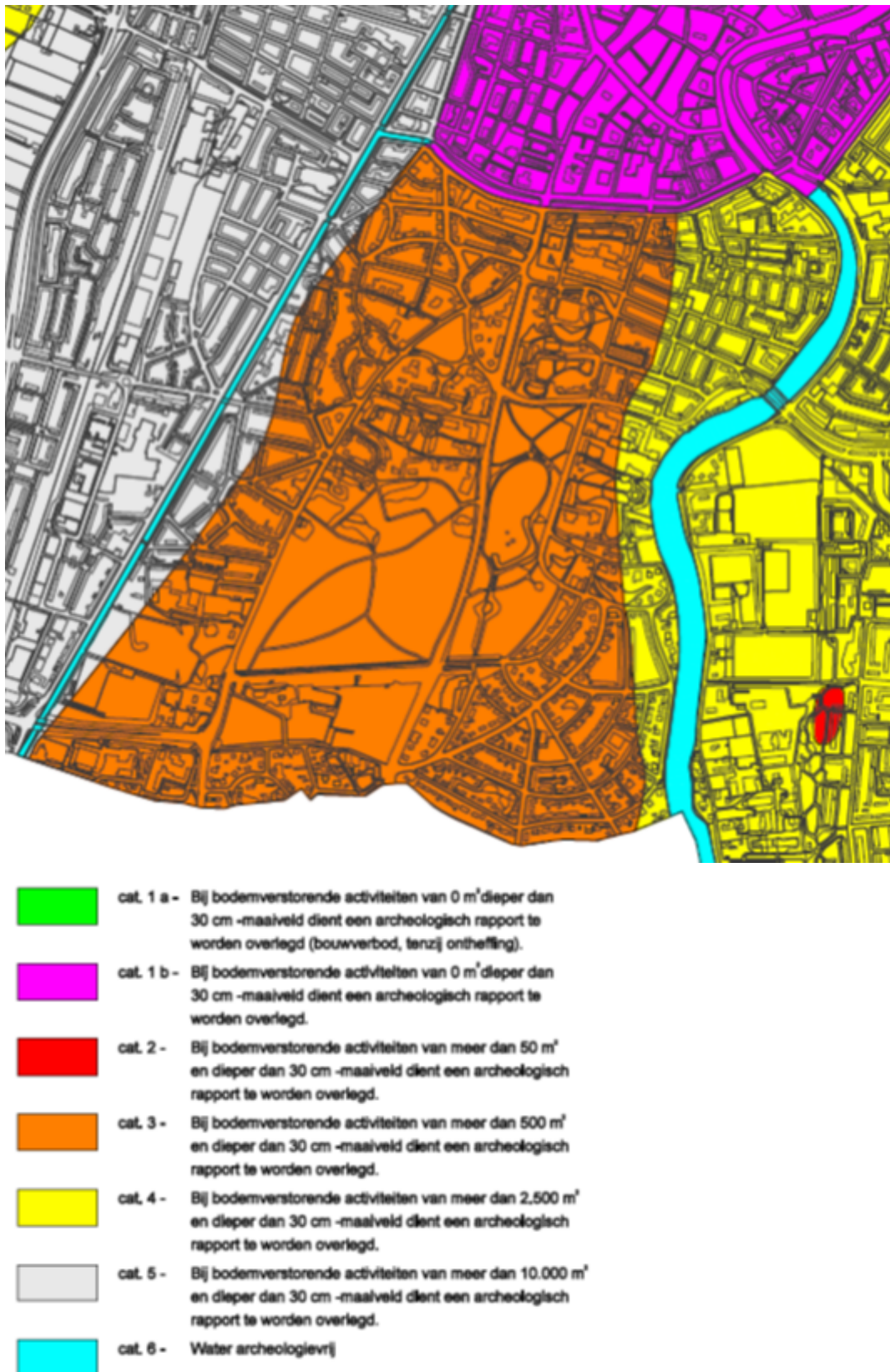
De beheersverordening kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de ABH de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe. De planregels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Verwachtingswaarde plangebied

Het verordeningengebied staat vermeld op de AMK als een terrein van archeologische waarde. Op de IKAW geeft het verordeningengebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Een klein deel, aan de oostkant van het verordeningengebied, heeft een middelhoge verwachting.

De Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) deelt het verordeningengebied

onder in een aantal categorieën op basis van de archeologische verwachtingswaarde, zie afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

Categorie 3 (oranje)

Het grootste deel van het verordeningsgebied behoort tot categorie 3. Het ligt op de Haarlemse strandwal. De bewoningsgeschiedenis van de Haarlemse strandwal begint in de bronstijd. Ploegsporen, stenen werktuigen en aardewerk getuigen van de leefwijze van de vroege boeren die hier woonden. De noord-zuidlopende strandwal van Haarlem, waarop deze sporen te vinden zijn, ligt ook onder de historische stadskern. Er kunnen hier relatief veel sporen van bewoning uit de prehistorie en middeleeuwen worden verwacht. In de periode na de steentijd zijn deze hoger gelegen gebieden namelijk in een vrij nat landschap uitermate geschikt geweest voor bewoning.

Voor categorie 3 geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm –mv een waardestellend archeologisch rapport moet worden opgesteld en ingediend bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. In een waardestellend archeologisch rapport is de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate vastgesteld.

Categorie 4 (geel)

Een klein deel in het oosten van het verordeningsgebied tot aan het Spaarne ligt op de flank van de Haarlemse strandwal en heeft op de Archeologische Beleidskaart een verwachting op het aantreffen van archeologische waarden in categorie 4. Voor deze categorie geldt een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 2500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is. Op grond van dit regime kan het zijn dat er bij de aanvraag van een vergunning een waardestellend archeologisch rapport moet worden bijgevoegd waarin de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate is vastgesteld.

Categorie 6 (blauw)

Voor bodemroerende activiteiten in het gebied "water" geldt geen archeologieregime. Dit betekent dat er geen archeologische verplichtingen aan bodemroerende activiteiten binnen het plangebied gekoppeld zijn. Er dient rekening te houden met de 'gewone' archeologische regelgeving. Dat wil zeggen dat als er bij graafwerkzaamheden voorwerpen gevonden worden waarvan wordt vermoed dat ze 50 jaar of ouder zijn, de bevoegde archeologische instantie hiervan binnen drie dagen op de hoogte moet worden gesteld.

De gevonden archeologica zijn eigendom van de gemeente Haarlem. Aan het ophalen en verwerken van deze vondsten of eventueel nader onderzoek ter plaatse zijn voor de initiatiefnemer geen kosten verbonden noch mogen zij de voortgang van de bouwactiviteiten nadelig beïnvloeden.

4.9.1 Relatie met het verordeningsgebied

Voor het deel van het verordeningsgebied met een middellage of middelhoge archeologische verwachtingswaarde wordt in de regels een dubbelbestemming opgenomen. Het onderwerp archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.9.2 Cultuurhistorie

Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. 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. In het kader van het bestemmingsplan Haarlem Zuid (2009) is hiermee rekening gehouden en is er voor de inventarisatie van cultuurhistorische waarden ook een onderzoek gedaan. Het betreft de redengevende omschrijvingen orde 2 panden. Dit onderzoek is als Bijlage 1 bij de toelichting gevoegd (voormalig bijlage 3).

4.9.3 Relatie met verordeningsgebied

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. Per 5 oktober 2011 is via een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 het "beschermd stadsgezicht" uitgebreid met gebieden in Haarlem Zuid, Haarlem Zuidwest en Haarlem Noord. De aanwijzing tot "beschermd stadsgezicht" betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 dat van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet).

In de beheersverordening is de beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' ingepast door het consoliderende karakter van het plan, het ziet toe op het behoud van de kwaliteiten van de het stadsgezicht Haarlem Zuid. In de huidige systematiek wordt er niet meer gewerkt met waarderingskaarten, vandaar dat in de beheersverordening daarom de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' is opgenomen. Naast deze bestemming vindt bescherming plaats via de (algemene) bouwregels m.b.t. orde-1 en orde-2 panden. Het borgen van cultuurhistorische waarden betekent niet dat er niets meer mag gebeuren. Wel dient rekening gehouden te worden met het beschermwaardige karakter van de omgeving en/of pand. Naast de beschermende functie, geeft deze beheersverordening dan ook een toetsingsraamwerk ter begeleiding en sturing van nieuwe ontwikkelingen

(voorzover die binnen het kader van de verordening mogelijk zijn).

Monumenten

De gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op de verbeelding weergegeven als orde 1. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Erfgoedwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van deze gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden.

Beeldbepalende bouwwerken

Het plangebied telt diverse beeldbepalende bouwwerken, de zogenaamde orde 2 panden en/of ensembles. Deze zijn als orde 2 panden op de verbeelding weergegeven. De panden(adressen) die samen een ensembles/seriebouw vormen, zijn opgenomen in de lijst bij de Regels.

Conclusie

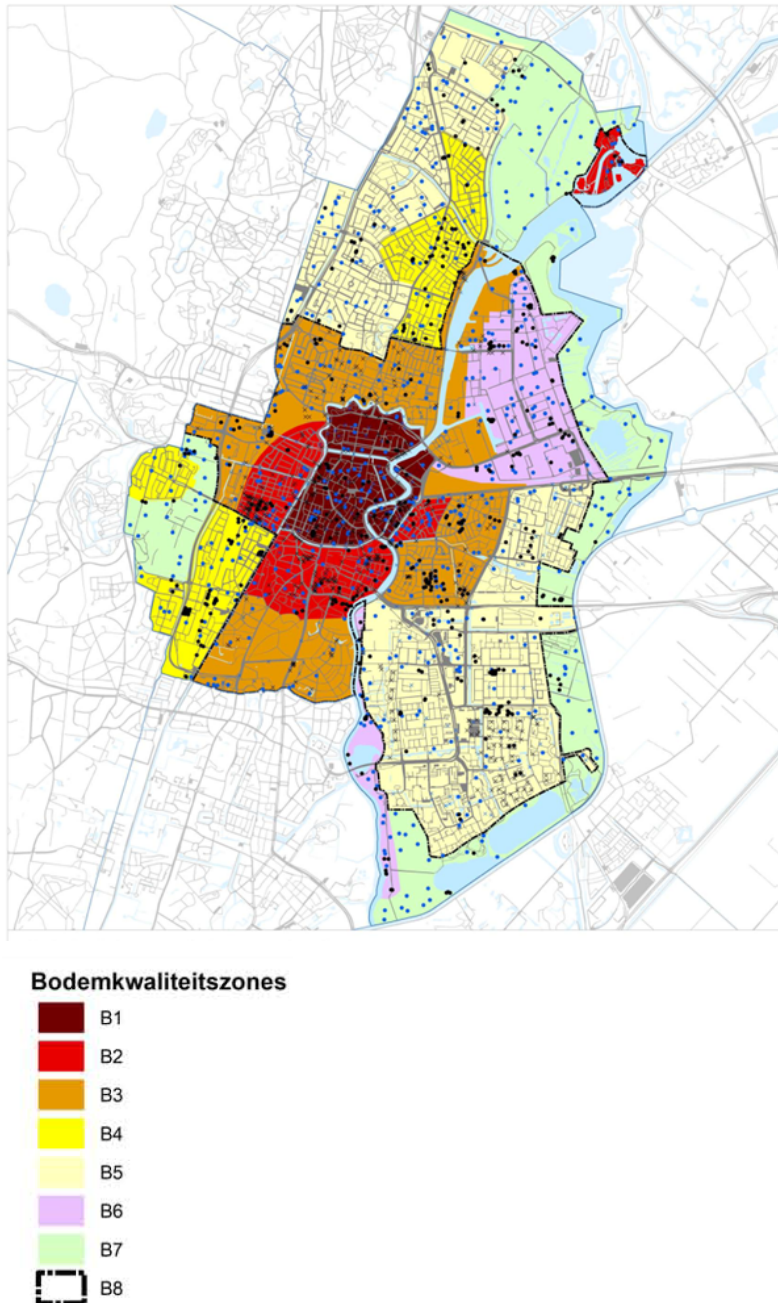
Het onderwerp cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.10 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming wordt getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het verordeningsgebied. Voor het verordeningsgebied wordt beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en op de aan/afwezigheid van locaties verdacht van bodemverontreiniging en uitgevoerde onderzoeken in het plangebied.

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (d.d. 30-10-2018). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden acht bodemkwaliteitszones onderscheiden (zie Figuur 4.1). Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart bevat geen grondwatergegevens.

Zeven zones zijn op de kaart zichtbaar als geografische eenheden. Zone 8 heeft betrekking op openbare gebieden. Het bestaansrecht van deze zone bestaat in het feit dat ter plaatse van wegen een afwijkende kwaliteit wordt aangetoond dan de kwaliteit van het omliggende gebied. De bovengrond en ondergrond van het openbare gebied van het verordeningsplangebied zijn onderdeel van deze zone.



Figuur 4.1: Haarlemse bodemkwaliteitskaart

Het verordening gebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 2, 3 en 8.

Bodemkwaliteitszone 2

In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met lood en zink, matige verontreinigingen met PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper,

kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk sterke verontreinigingen voor met lood. Koper en zink komen plaatselijk als matige verontreiniging voor. Cadmium, kobalt, molybdeen, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

Bodemkwaliteitszone 3

In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met zink, matige verontreinigingen met koper, lood en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper, lood, zink en PAK. Cadmium, kobalt, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

Bodemkwaliteitszone 8

In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met lood en zink en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, koper en minerale olie.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk sterke verontreinigingen voor met koper en lood en matige verontreiniging met zink. Arseen, cadmium, kobalt, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

Grondverzet

De gemeente Haarlem heeft voor haar beheergebied gebieds-specifiek beleid vastgesteld (Nota bodembeheer 5-9-2013, BBV nr: STZ/MIL 2013/232071). Voor het toepassen van grond in bodemkwaliteitszones 2, 3 en 8 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet op de locatie of binnen de bodemkwaliteitszones zelf toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie.

Voor het toepassen van de grond uit bodemkwaliteitszones 2, 3 en 8 in andere bodemkwaliteitszones is een partijkeuring nodig.

4.10.1 Relatie met het verordeningsgebied

Het aspect bodem bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de vaststelling van de beheersverordening. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

4.11 Milieuzonering

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

Sinds 2008 (2008016922 B&W Nota_ Nota milieuzonering) past Haarlem de aanpak en richtlijnen in zijn milieuzonering de aanpak en richtlijnen uit de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (laatste editie 2009) toe, behoudens te benoemen afwijkingen. De publicatie geeft onder meer richtafstanden aan tussen bedrijvigheid en woningen voor verschillende milieufactoren (geluid, stof, geur, bodem, verkeer, externe veiligheid).

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk. Voor deze gebiedstypering van het Haarlemse grondgebied, en met name de wenselijkheid van functiemenging, is in voornoemde nota de eerder al in Haarlem gehanteerde indeling overgenomen

Haarlem-Zuid is in hoofdzaak te typeren als een woonwijk. In deze wijk zijn geen (industriële) bedrijven gelegen die bij regulier functioneren een grote milieubelasting hebben (geluid, geur, stof, gevaar e.d.).

Binnen dit plangebied zijn vier verschillende gebiedstypes te onderscheiden:

- Gebieden die aangemerkt kunnen worden als "corridors/ gemengd gebied". Het gaat hier om doorgaande routes of verkeersassen met openbaar vervoer, die een verbinding vormen met het centrum (o.a. Fonteinlaan en Wagenweg). De nadruk ligt op de werkfunctie, menging met de woonfunctie is mogelijk en hier zijn maximaal categorie C bedrijven toegestaan aan weerszijden van wegen.
- In het plangebied komen gebieden voor waar de woonfunctie overheerst, het woongebied wordt getypeerd als 'Laagbouw in lage dichtheden'. Hier wordt uitgegaan van een maximaal toegestane bedrijfscategorie B.
- Een deel van het gebied is aangemerkt als 'Stadspark'. In het park zijn geen bedrijven toegestaan behalve de reeds aanwezige recreatieve voorzieningen zoals het hertenkamp en een pannenkoekenhuis.
- Het sportcomplex is getypeerd als 'Dagrecreatie Sportterrein'. Op het sportterrein zijn recreatiegebonden bedrijven toegestaan.

4.11.1 Relatie met het verordeningengebied

Deze beheersverordening legt de bestaande situatie vast, waarin voldaan werd aan de geschetste zonering. De bestaande milieuhygiënische situatie is en blijft gehandhaafd, een planologische verslechtering is niet mogelijk.

Het onderwerp milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.12 Luchtkwaliteit

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. De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en het 'Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Een project is 'niet in betekenende mate' als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³.

4.12.1 Relatie met het verordeningengebied

Deze beheersverordening maakt ten opzichte van de vigerende (bestemmings)plannen die worden vervangen geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een 'NIBM'-situatie waardoor onderzoek achterwege kan blijven. Het onderwerp luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.13 Stikstof

Beoordeling stikstofdepositie

Achtergrond en wettelijk kader.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van onder meer zogenoemde Natura 2000 gebieden. Deze gebieden vormen een samenhangend netwerk van natuurgebieden binnen de Europese Unie, die beschermd worden op grond van Europese richtlijnen (de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn). De richtlijnen geven aan welke natuur, soorten dieren en planten beschermd dienen te worden, en zijn verwerkt in de nationale wetgeving van de lidstaten zoals in Nederland de Wnb.

Stikstofverbindingen, waaronder stikstofoxiden en ammoniak, kunnen als gevolg van activiteiten vrijkomen en na transport door de atmosfeer weer in bodem, water en vegetatie in de natuurgebieden worden opgenomen

(depositie). De toename van de stikstofbelasting van daarvoor gevoelige gebieden leidt via vermesting (teveel voedingsstoffen) en verzuring (via processen in bodem en water) tot verdringing en verzwakking van kenmerkende soorten dieren en planten, en tast zo de kwaliteit van de natura-2000 gebieden aan. Het overgrote deel van de Natura2000 gebieden is al hoog- of overbelast met stikstof.

Uit de Wnb volgt dat activiteiten en ontwikkelingen alleen kunnen plaatsvinden indien vaststaat dat daardoor de kwaliteit van de Natura 2000 gebieden niet wordt aangetast. Dat is onder meer het geval indien de activiteiten niet leiden tot stikstofdepositie op de gevoelige gebieden; rekenkundig betekent dit dat de depositie kleiner moet zijn dan 0,00 mol N/Ha/jr. Voor woningbouw geldt dit zowel in de bouwfase (aanlegfase) waarin machines en voertuigen nodig voor de bouw kunnen zorgen voor uitstoot van stikstofverbindingen, als in de gebruiksfase waarin huisverwarming en verkeer van de bewoners zorgen voor terugkerende uitstoot van stikstof. De hierdoor veroorzaakte depositie op de omliggende natuurgebieden kan berekend worden met het door het Rijk hiervoor verstrekte rekenprogramma Aerius. Indien blijkt dat de stikstofdepositie wel groter is dan 0,00 mol/ha, jr is in principe een vergunning Wnb nodig en in elk geval nader onderzoek naar de effecten en hoe deze voorkomen kunnen worden.

Haarlem ligt op een afstand variërend tussen <1 km en 4 km afstand van het Natura2000 gebied Kennemerland-Zuid. Voor de meeste ontwikkelingen in Haarlem betekent dit dat stikstofdepositie op dit Natura 2000 gebied niet op voorhand uitgesloten kan worden en een Aeriusberekening nodig is om dit vast te stellen.

4.13.1 Relatie met verordeningengebied

In het geval van beheersverordening Haarlem Zuid worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het onderwerp stikstof vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.14 Kabels en leidingen

Er liggen geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het verordeningengebied.

De watertransportleiding wordt niet meer in het bestemmingsplan opgenomen. Sinds 2008 is namelijk de Grondroedersregeling van kracht, laatstelijk vastgelegd in de *Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken* (en het daarbij behorend Besluit en Regeling), die op 1 januari 2019 in werking is getreden. Op basis van de grondroedersregeling moeten partijen een 'klic-melding (graafmelding) doen bij het kadaster, waarmee de kans op beschadiging van de leiding wordt uitgesloten. Het opnemen van een regeling voor deze leiding is daarmee niet langer nodig. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor de beheersverordening.

Het onderwerp kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.15 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van productie, opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan zowel betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) als op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEV-i, 2004), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEV-t, 2015) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEV-b, 2011).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan vier kernbegrippen centraal: kwetsbaar object en beperkt kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (afgekort als PR) en groepsrisico (afgekort als GR). De exacte definities van deze begrippen zijn opgenomen in bovengenoemde besluiten.

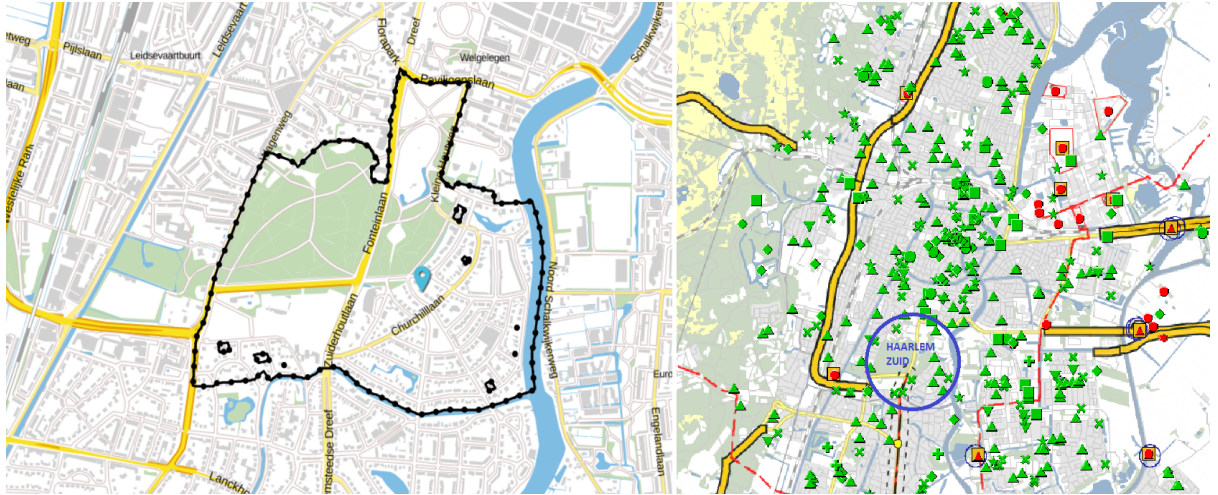
Het vaststellen van een beheersverordening is het moment waarop de ruimtelijke ordening van een gebied met vaak zowel kwetsbare - en beperkt kwetsbare objecten als risicobronnen getoetst wordt en waarbij beoordeeld wordt of het voorliggende plan voldoet aan gestelde in het BEV-i, BEV-b en BEV-t.

Kwetsbare objecten zijn naast woningen, woonboten en woonwagens ook gebouwen waarin groepen mensen verblijven die extra bescherming nodig hebben: minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten. Daarnaast zijn kwetsbare objecten ook gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Hierbij kun je denken aan hotels of kantoren en grote winkels met een supermarkten of warenhuis erin. Sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen zijn daarentegen beperkt kwetsbare objecten.

Risicobronnen zijn:

- BEVI-inrichtingen (bedrijven) waar handelingen en activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden
- Wegen, spoorwegen of waterwegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.
- Buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen getransporteerd worden, voornamelijk ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen.

Voor het verordening gebied zijn naast kwetsbare - en beperkt kwetsbare objecten (groen) ook EV-relevante risicobronnen (rood) aanwezig, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2: uitsnede risicokaart en plangebied vlgs. ruimtelijke plannen.nl

In het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: N205

De gemeente Haarlem heeft geen route vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door de gemeente. Doorgaand verkeer is op grond van verplicht de bebouwde kom van de gemeente zoveel mogelijk te mijden.

Door het verordeningengebied lopen gemeentelijke wegen die de oost-west verbinding vormen tussen de Schipholweg en de Westelijke randweg. Over deze wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen zoals propaan en LPG plaats. De intensiteit van deze transporten is laag, gelet op het geringe aantal afleveradressen in de regio.



Figuur 4.3:

Het Besluit externe veiligheid Transportroutes (Bev-T, 2015) is het wettelijke kader waaraan het ruimtelijk plan getoetst is. Artikel 4 geeft invulling aan het plaatsgebonden risico voor kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten. Artikel 7 en 8 geven regels voor de verantwoordings van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

De weg bevindt zich direct ten westen van het plangebied. Aan de hand van de vuistregels in de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, 2017) is bepaald dat de weg geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour heeft. Het aantal transporten per jaar in de stofcategorie GF3 is daarvoor te laag.

Groepsrisico

Aan de hand van eerder genoemde vuistregels is bepaald dat in de bestaande situatie het groepsrisico lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Vanwege de ligging van het verordeningsgebied in het invloedsgebied (355 m) van de weg is een advies van de veiligheidsregio Kennemerland (VRK) raadzaam t.a.v. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet. Het advies van de VRK is bijgevoegd in bijlage 1.

Vanwege de ligging van het verordeningsgebied in de toetsingszone ruimtelijke maatregelen (200 m) van de weg is een beperkte verantwoording van het groepsrisico verplicht. Aangezien het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N205 in de huidige situatie lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan worden volstaan met het advies van de veiligheidsregio (VRK).

Overige risicobronnen

In en rond het plangebied bevinden zich geen andere EV-relevante risicobronnen (spoor, water, buis-leidingen) waarbij vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.15.1 Relatie met het verordeningsgebied

De beheersverordening Haarlem Zuid is getoetst aan het BEV-i, BEV-b en BEV-t.

De N205 is een EV-relevante risicobron in het verordeningsgebied. Over de N205 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in een lage intensiteit. De weg heeft geen plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar en het groepsrisico door de weg is lager dan $0,1 \times$ oriënterende waarde.

De beheersverordening voldoet aan het gestelde in genoemde besluiten.

Het onderwerp externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.16 Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem geeft in de beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw aan dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. Deze praktijkrichtlijn 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, één van de vier modules van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen (NPDB). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijke milieutype. Een grote waterberging past bijvoorbeeld niet in een hoog stedelijk gebied. De checklist beschrijft naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling, zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 sprak de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uit dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie gold dit al vanaf 2015 waaraan inmiddels is voldaan. Hiertoe stelde de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vast. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect verder 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 zoveel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering en door 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 het investeren in andere energiebesparende maatregelen op een andere locatie.

4.16.1 Relatie met verordeningengebied

De beheersverordening is behoudend (consoliderend) van aard: er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom vindt geen toetsing plaats aan dit milieuaspect. Het onderwerp duurzaamheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

Zoals hiervoor al is vermeld, is het uitgangspunt van deze beheersverordening het overnemen van de regelingen uit ter plaatse van het verordeningsgebied vigerende bestemmingsplannen.

Voor de locaties met het besluitvlak (=bestemming) is de bestaande situatie in ruime zin uitgangspunt. Onder de bestaande situatie moet de legale bestaande en/of vergunde situatie worden verstaan. Illegaal gebruik of illegale bebouwing valt daar niet onder.

De regels in deze beheersverordening bestaande volgende hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Gebiedsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgang- en slotregels (hoofdstuk 4)

Aanvullend is in dit hoofdstuk het volgende opgenomen:

- Criteria bij afwijken van bouwregels en/of toepassing nadere eisen
- Verwerking uitspraak Raad van State in de beheersverordening

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is in artikel 1 een aantal begrippen opgenomen die van toepassing zijn op de regels van de beheersverordening. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Ook is de wijze van meten omschreven.

Hoofdstuk 2 Gebiedsregels

In dit hoofdstuk zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen, waarbij moet worden opgemerkt dat vaak ook de algemene bouw- en gebruiksregels uit hst. 3 van toepassing zijn. Voor alle besluitvlakken geldt dat de bestemmingen en aanduidingen zoals opgenomen op de aldaar vigerende bestemmingsplannen van toepassing zijn evenals de regels uit die bestemmingsplannen. Het betreft alle regels (inclusief begripsbepalingen en algemene regels), met uitzondering van wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen.

In de beheersverordening zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bedrijf (artikel 3)

Deze bestemming is enkel bedoeld voor (bestaande) nutsvoorzieningen, zoals electriciteitshuisjes.

Gemengd - 4 (artikel 4)

Dit besluitvlak is bedoeld voor gebouwen waar op de begane grond én op de overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties zijn toegestaan zoals kantoor, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, voor zover de betreffende aanduiding voor die functie ter plaatse is opgenomen.

Detailhandel en bedrijven zijn niet toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

Groen - 1 (artikel 5)

Dit betreft de Haarlemmerhout en de naastgelegen goenstroken. In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan, zoals groenvoorzieningen, park en plantsoenen met speelweiden. Ook de regeling voor tijdelijke evenementen (t.b.v. o.a. Bevrijdingspop) is gehandhaafd.

Voor behoud van de zichtlijnen is een 'specifieke bouwaanduiding bebouwing uitgesloten' opgenomen (ook op de verbeelding).

Groen - 2 (artikel 6)

De (openbare) groenvoorzieningen van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Ook de bermen en bomen langs wegen maken deel uit van deze bestemming. Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag en warmte-koudetransport toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 7)

Dit besluitvlak is bedoeld voor bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen of als zodanig waren bestemd in het bestemmingsplan Haarlem Zuid.

Sport (artikel 8)

De sportvelden en het sportcomplex hebben het besluitvlak 'Sport' gekregen. Op de verbeelding is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen alle bebouwing moet worden geconcentreerd. Daarnaast zijn ook bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Ten behoeve van aan sport ondergeschikte en daarmee verbonden eventuele horeca en detailhandelactiviteiten is het toegestaan tot een maximum van 20% van de bruto vloeroppervlakte te gebruiken ten behoeve van deze activiteiten. Verder wordt ook de mogelijkheid geboden om maatschappelijke voorzieningen te realiseren, zoals bijvoorbeeld kinderopvang. Verder zijn parkeervoorzieningen onder de bestemming Sport toegestaan.

Tuin -1 (artikel 9)

De voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere de besluitvlakken 'Wonen' en 'Gemengd-4' worden bestemd als 'Tuin -1'. Binnen dit besluitvlak zijn slechts tuinen en verhardingen toegestaan. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw, zoals een berging kan niet binnen dit besluitvlak worden gerealiseerd. Uitzondering hierop vormen garagebozen en bergingen ter plaatse van de aanduiding 'garag'.

Dit besluitvlak komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Het is bedoeld om de openheid en het groen in het plangebied te behouden. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft ook een rommelig beeld en kan, met name bij hoekwoningen, het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Daarom zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin - 1' is alleen toegestaan waar dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Tuin -2 (artikel 10)

De bij onder andere woningen behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als zijnde 'Tuin - 2'. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Garagaboxen zijn mogelijk ter plaatse van de specifieke aanduiding. Het is niet toegestaan dat de gronden met het besluitvlak 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen. In de planregels zijn daarom maximale bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 50 m².

Tuin - 3 (artikel 11)

Het besluitvlak 'Tuin - 3' is bedoeld voor tuinen die 100% bebouwd mogen worden.

Verkeer (artikel 12)

Dit besluitvlak is bedoeld voor alle rijwegen binnen het verordeningengebied inclusief de bijbehorende bermen en verhardingen, openbare parkeerplaatsen, openbare ruimte met bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's en (ondergrondse) afval- recyclebakken en bergbezinkbassins.

Water (artikel 13)

De in het verordeningsgebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in het besluitvlak 'Water'.

Wonen (artikel 14)

Dit besluitvlak is bedoeld voor alle panden binnen Haarlem Zuid die voor wonen worden gebruikt. Naast wonen is ook beroepsuitoefening aan huis toegestaan, alsmede gastouderopvang en/of bed & breakfast. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van woonwijken is het toegestaan woningen te gebruiken en in te richten voor beroepsmatige activiteiten aan huis. Wel is het van belang dat de woningen die hiervoor gebruikt worden in overwegende mate de uitstraling behouden van een woning en dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft. Om die reden zijn beroepsmatige activiteiten aan huis in de beheersverordening niet onbeperkt toegestaan: maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning mag gebruikt worden voor beroepsmatige activiteiten aan huis, tot een maximum van 50 m².

- Begeleid wonen wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Onder begeleid wonen wordt verstaan: 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.
- Zorgwoningen worden niet als passend binnen de woonfunctie gezien. Dit kan wel binnen de bestemming Maatschappelijk worden opgenomen. Onder een zorgwoning wordt verstaan: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één of meer 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 een afzonderlijke ruimte voor de verzorging aanwezig zijn.

Waarde - Archeologie (artikel 15)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen van het besluitvlak 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

De beheersverordening houdt rekening met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het verordeningsgebied komen de categorieën 3, 4 en 6 voor.

Waarde - Beschermd stadsgezicht (artikel 16)

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' is in een aantal

gevallen van toepassing. Deze dubbelbestemming valt samen met de begrenzing van het formele aanwijzingsbesluit van het Beschermd Stadsgezicht Haarlem. 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.

Voor 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) moeten specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand behouden blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur.
- 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.

Waarde - Groeiplaats monumentale boom (artikel 17)

In de beheersverordening is het besluitvlak 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' inclusief een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Binnen dit besluitvlak is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het verbod om te bouwen als uit een zogenaamde groentoets blijkt dat de groeiplaats van de boom niet onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast is voor een aantal werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning) vereist.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

In de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregeling en de algemene

afwijkingsregels opgenomen.

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen - al dan niet tijdelijk - van eigenaren wisselen. De regeling is vooral 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 al 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.

Artikel 19 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de regels voor het bouwen van onder andere gebouwen, dakopbouwen en aan- en uitbouwen gedetailleerd vastgelegd. Een groot aantal percelen ligt binnen het beschermd stadsgezicht en zijn daarnaast archeologisch gezien van waarde. Voor deze percelen zijn de bouwregels van artikel 15 en 16 ook van toepassing.

Er zijn algemene bouwregels opgenomen voor het bouwvlak, de voorgevelrooilijn en de gevelindeling voor orde-1 en orde-2 panden. Op basis van de bouwregels voor gebouwen geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde-1' en 'specifieke bouwaanduiding orde-2' de bestaande gevelindeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd dient te blijven.

Voor ordepanden geldt een strenger welstandsregime. Voor monumenten geldt daarbij dat voor aanpassingen aan, ontsieringen van of het in gevaar brengen van een monument een omgevingsvergunning is vereist. Zo kan er, ondanks het aanpassen van de gevel, toch enige invloed op de uiterlijke verschijningsvorm van het pand worden uitgeoefend. Gelet hierop zal naar verwachting het risico op grootschalige inbreuk op de cultuurhistorische waarden gering zijn.

Voor ordepanden geldt eveneens dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde-1' de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd dient te blijven. Op deze regel wordt een uitzondering gemaakt indien gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend. Of bij ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen. Voor monumenten geldt daarbij dat voor aanpassingen aan, ontsieringen van of het in gevaar brengen van een monument een omgevingsvergunning is vereist. Verder bevat dit artikel met name bepalingen over hoogtes, bebouwingspercentages en dakopbouwen.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven een opsomming van activiteiten die in strijd zijn met de bestemmingen van de gronden en de bouwwerken.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

De beheersverordening als bindende document is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, bij nieuwe ontwikkelingen, veranderde wetgeving of voorschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering of een andere functie van bouwwerken.

Starheid van de regels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van de beheersverordening niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%.

Het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken.

Artikel 22 Overige regels

Dit artikel legt een koppeling tussen de regels van de beheersverordening en de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. De normen voor parkeren, stallen, laden en lossen zelf liggen namelijk niet vast in deze beheersverordening, maar in gemeentelijke beleidsregels. Die beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor parkeren, stallen, laden en lossen. Uitgegaan wordt altijd van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 20.1 geeft ook aan wat als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is aangemerkt. Strijdig gebruik is het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor parkeren, stallen, laden en lossen overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

Tot slot bepaalt artikel 22.1 dat er afgeweken kan worden onder de voorwaarden zoals die zijn genoemd in de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. Ook hiervoor geldt dat uitgegaan dient te worden van de

gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning. De gemeentelijke beleidsregels zijn overigens ook vastgelegd in het Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In de overgangs- en slotregel is de overgangsregeling opgenomen. In de slotregel is de officiële naam van de verordening bepaald. Onder deze naam kan de beheersverordening worden aangehaald.

Criteria bij afwijken van bouwregels en/of toepassing nadere eisen

Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de privacy en bezonning van de omwonenden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het straat- en bebouwingsbeeld vormt 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 en dergelijke (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn). Hieronder vallen in ieder geval ensembles en seriebouw.

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Nota Dak;
- de parcellering;
- de aanwezigheid van ensembles en seriebouw.

De verkeerssituatie ter plaatse

Voor de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en

bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid, toe- of afname van parkeren en de doorstroming.

De privacy en bezonning van de omwonenden

Voor de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden of tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding en de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naarmate de invloed van het gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden.

De cultuurhistorische waarden

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

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Nota Dak;
- de parcellering;
- de aanwezigheid van ensembles en seriebouw;

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

Verwerking uitspraak Raad van State in de beheersverordening

De Raad van State heeft d.d. 9 maart 2011 (200904585/1/R1) uitspraak gedaan ten aanzien van de volgende adressen:

- Crayenestersingel 65;
- Scheltemakade 15;
- Scheltemakade 1;
- Crayenesterlaan 81-83 (vormt 1 geheel);
- Churchilllaan 69 (beroep door nr. 71);
- Van Oldenbarneveltlaan 15 en 17.

NB: Voor de adressen Hildebrandlaan 2 en Jacob Catslaan 7 is ook uitspraak

gedaan, voor deze adressen zijn afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld.

De uitspraak van de Raad van State is als volgt verwerkt in de beheersverordening:

- *Crayenestersingel 65*

Toelichting	Regels	Verbeelding
n.v.t.	n.v.t.	De aanbouw bij de voordeur aan de oostzijde van de woning is binnen het bouwvlak opgenomen op de verbeelding binnen de bestemming Wonen.

- *Scheltemakade 15*

Toelichting	Regels	Verbeelding
n.v.t.	n.v.t.	De aanbouw is opgenomen bij de bestemming Wonen

- *Scheltemakade 1*

Toelichting	Regels	Verbeelding
n.v.t.	n.v.t.	De aanbouwen zijn opgenomen bij de bestemming Wonen

- *Crayenesterlaan 81-83 (vormt 1 geheel)*

Toelichting	Regels	Verbeelding
-------------	--------	-------------

n.v.t.	n.v.t.	Op basis van bouwtekeningen zijn de verschillende bouwhoogtes bepaald. Zodoende zijn wij uitgekomen op een maximum bouwhoogte van 6 meter voor de balkons aan de voorzijde. Een bouwhoogte van 9 meter voor het centrale deel. En een bouwhoogte van 6 meter voor de balkons / terrassen aan de achterzijde. Daarnaast hebben wij een bouwhoogte van 3 meter opgenomen voor de bebouwing aan de zijkant. Vanaf ter hoogte van het begin van deze bebouwing tot achter is Tuin-2 bestemming geworden. Dat betekent dat de bestaande bebouwing die aan de hoofdbebouwing is vastgebouwd nu onder de Tuin-2 bestemming valt. In Haarlem Zuid zijn de voorschriften voor Tuin-2 bebouwing: max 40% bebouwing en maximaal 50 m2. In de huidige situatie zit de bebouwing nu onder de 50 m2.
--------	--------	--

- Churchillaan 69 (beroep door nr. 71)

Toelichting	Regels	Verbeelding
-------------	--------	-------------

n.v.t.	Zie voor de aanpassing de tabel in Hst 6.2	De hoogte van de hoofdbebouwing Churchillaan 69 is aangepast. Voor nadere aanpassingen n.a.v. de ingekomen reactie op het concept: zie de tabel in Hst 6.2
--------	--	---

• *Van Oldenbarneveltlaan 15 en 17*

Toelichting	Regels	Verbeelding
n.v.t.	Onder de GD-4 bestemming zijn ter plaatse van deze locatie, naast wonen, de functies maatschappelijk, theater, horeca t/m cat 2, opgenomen. Voor de aanvullende aanpassingen n.a.v. de ingekomen reactie op het concept: zie Hst 6.2	De locaties zijn bestemd als Gemengd-4 bestemming. Met aanduiding horeca tm categorie 2 voor de ondergeschikte horeca , er is een aanduiding maatschappelijk opgenomen, er is een aanduiding parkeren opgenomen in de T1 bestemming ivm huidig gebruik als parkeerplaats. Voor de aanvullende aanpassingen n.a.v. de ingekomen reactie op het concept: zie Hst 6.2

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is een planologisch instrument dat conserverend van aard is. Gezien het karakter van de beheersverordening zullen er aan de uitvoerbaarheid daarvan dan ook geen kosten verbonden zijn. De economische uitvoerbaarheid van de beheersverordening is dan ook verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie vast en continueert de vigerende (bestemmings)planregeling. Derhalve is er bij het opstellen van een beheersverordening geen verplichting tot inspraak en kunnen er geen zienswijzen en beroepschriften worden ingediend.

Vooroverleg

Op 6 augustus 2019 is de wijkraad Welgelegen geïnformeerd over de beheersverordening. De informatie gaf geen aanleiding tot reactie van de wijkraad.

Vervolgens is de informatie ook breder gedeeld door op 23 september 2019 een toelichting geven op de beheersverordening tijdens de vergadering van de Adviescommissie Haarlemmerhout. In deze commissie zijn meerdere wijkraden vertegenwoordigd, o.a. de wijkraad Zuiderhout & Vredenhof en wijkraad Welgelegen. De tijdens deze vergadering gestelde vragen zijn middels email beantwoord.

Reactiemogelijkheid voor betrokkenen Raad van State uitspraak

Gelet op de bijzondere processuele betrokkenheid en ten behoeve van een zorgvuldige belangenafweging, is het concept ter reactie gezonden aan de betrokkenen bij de percelen waarvoor het bestemmingsplan was vernietigd door de Raad van State (uitspraak van 9 maart 2011). Voor de locaties: zie hoofdstuk 5, onder "verwerking uitspraak Raad van State in de beheersverordening"

Van vijf van hen is een reactie ontvangen. Twee daarvan waren textueel van aard. De opmerkingen van de andere drie waren meer inhoudelijk van aard. Voor zover betrekking hebbend op de beheersverordening, volgt hieronder de samenvatting en de gemeentelijke reactie daarop:

- *Churchilllaan 69 (opmerkingen afkomstig van eigenaar nr. 71)*

Opmerkingen	Reactie	Toelichting	Regels	Verbeelding
-------------	---------	-------------	--------	-------------

Bezwaar tegen de toegelaten bouwhoogte van de bestaande garage van nr. 69. Deze is niet juist en een hogere bouwhoogte vormt nog steeds een belemmering voor het bestaande raam in mijn zijgevel.	Gelet op de uitspraak van de Raad van State en gezien de feitelijke situatie is de maximale bouwhoogte aangepast naar 2,6 meter.	n.v.t.	n.v.t.	Op de verbeelding is ter plaatse van de bestaande garage (van nr. 69) een besluitvlak maximale bouwhoogte van 2,6 meter opgenomen.
Bezwaar tegen de toegelaten bouwhoogte in de T-2 bij nr. 69, direct grenzend aan het perceel 71.	Gelet op de uitspraak van de Raad van State en de feitelijke situatie, is de maximaal toegelaten bouwhoogte in de T-2 (van nr. 69) deels aangepast naar 2,6 meter.	n.v.t.	Aanvulling op artikel Tuin-2, onder lid 2.2. sub c: de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter, <i>tenzij anders op de verbeelding is aangegeven</i>	Voor dit deel van het perceel van nr. 69 - gelegen achter de garage en in het verlengde van de hoofd bebouwing van nr.69 en grenzend aan nr. 71 - op de verbeelding een besluitsubvlak maximale bouwhoogte (=2,6 m) opgenomen.
Het bouwvlak komt niet helemaal overeen met de footprint van de bestaande woning nr. 71	Klopt, dit is aangepast op de verbeelding.	n.v.t.	n.v.t.	Bouwvlak is aangepast conform de bestaande situatie.

- Churchillaan 69 (opmerkingen afkomstig van eigenaar nr. 69)

Opmerkingen	Reactie	Toelichting	Regels	Verbeelding
-------------	---------	-------------	--------	-------------

Bezwaar tegen de toegelaten bouwhoogte – max 5 m. - van de woning nr. 69. Deze is niet juist. In de huidige situatie heeft de woning al een bestaande bouwhoogte van 5,30 meter. Aanpassing van de bouwhoogte tot 6 of 7 meter verzocht.	Gelet op de uitspraak van de Raad van State en gezien de feitelijke situatie is de maximale bouwhoogte aangepast naar 6 meter. (Afmetingen in de Haarlemse ruimtelijke plannen worden volgens de bestaande methodieken in beginsel afgerond op hele meters naar boven.)	n.v.t.	n.v.t.	Op de verbeelding is ter plaatse van de woning (hoofdgebouw) Churchillaan 69 de maximale bouwhoogte aangepast in 6 meter. (NB: de goothoogte van max. 4 meter blijft ongewijzigd)
--	---	--------	--------	---

- *Van Oldenbarneveltlaan 15-17 (opmerkingen afkomstig van de eigenaar)*

Opmerkingen	Reactie	Toelichting	Regels	Verbeelding
-------------	---------	-------------	--------	-------------

Betrokkene geeft aan blij te zijn met de bestemming zoals in het concept-ontwerp is opgenomen	De bestemming voor deze locatie is opgesteld met enerzijds als uitgangspunt het handhaven van de eerder - in het BP Haarlem Zuid - gekozen Maatschappelijke bestemming. Dit in lijn met het gemeentelijke beleid dat is gericht op verbeteringen in ruimte voor sociale en maatschappelijke voorzieningen en behouden van deze voorziening -en in de wijken. Welk standpunt ook is uitgedragen in het besluit tot vaststelling van het BP Haarlem Zuid en ook tijdens de destijds gevoerde beroepsprocedure NB: die bestemming was voor de Raad van State niet de aanleiding voor het vernietigen van het BP. Anderzijds is ook rekening gehouden met de belangen van de (huidige) eigenaar, met name door het ook bestemmen van het bestaande	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
---	--	--------	--------	--------

	gebruik en de verleende vergunningen. (wonen, theater, horeca). Vandaar dat de Gemengd-4 bestemming is toegepast.			
--	---	--	--	--

Daarnaast wil betrokkene weten of enkele specifiek genoemde functies onder deze bestemming mogelijk zijn (zoals webwinkel, verhuur kostuums, uitvaartcentrum en creativiteitscentrum). Ook wordt aangegeven dat de voortuin ter plaatse van nr. 17 mede wordt gebruikt voor parkeren.	Binnen de bestemming Maatschappelijk is - in beginsel - een uitvaartcentrum mogelijk. Kostuum- en ook zaalverhuur vinden feitelijk plaats en worden zodoende als activiteit bij de theater-functie opgenomen. Webwinkels - voor zover de activiteiten slechts bestaan uit het tot stand komen van elektronische/onlin e transacties, met (beperkte)opslag en verzendfunctie, <u>zonder</u> dat er (mede) sprake is van afhaal-/afreken/ruil- en/of bezichtigingsmogelijkheid (m.a.w. zonder klantcontact ter plaatse) - valt in beginsel onder de woonfunctie. Mits deze activiteit naar aard en omvang vergelijkbaar is met de voorwaarden die gelden voor aan huis verbonden beroepen (art. 20.1 sub d). Tot slot hebben wij vastgesteld dat het gebouw	n.v.t.	kostuum- en zaalverhuur opgenomen als toegelaten activiteit bij de theater functie; creativiteits centrum als toegelaten functie opgenomen .	aanduiding creativiteitscentrum toegevoegd; parkeren [p]-aanduiding opgenomen ter plaatse van de Tuin-1 van nr. 17 (nr. 15 was al voorzien van deze aanduiding)
---	---	--------	---	--

	ook voor een balletschool in gebruik was. Vandaar dat creativiteitscentrum als functie is toegevoegd. E.e.a. daargelaten het feit dat het gaat om een gemeentelijk monument. Of er in een concreet geval ook kan worden meegewerkt aan een specifieke invulling, zal in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning nader worden beoordeeld.			
--	---	--	--	--

Tot slot heeft betrokkene ook ideeën voor eventuele andere toekomstige functies, zoals bedrijf, praktijkruimte dienstverlening en short-stay.	Het gaat om nog niet bestaande/ontplooiden functies, waarvoor ook geen concrete aanvraag bij de gemeente is ingediend. Nog daargelaten de vraag of deze functies uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening/het gemeentelijk beleid hier gewenst zijn, is het opnemen van nieuwe - nog niet uitgeoefende c.q. nog niet vergunde functies - in een Beheersverordening niet mogelijk. Dit is ook vermeld in Hst .1 van de Toelichting en volgt ook uit de begeleidende brief bij het concept-ontwerp die aan betrokkene is gezonden. Voor zover betrokkene heeft verwezen naar de wethoudersbrief (wethouder mw. Langenacker) d.d. 13 april 2017 (2017/72891) aan de commissie Ontwikkeling inzake "Ontwikkeling en handhaving	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
---	--	--------	--------	--------

	<i>particuliere vakantieverhuur/toeristische verhuur", kan worden opgemerkt dat het beleid dienaangaande sindsdien is gewijzigd. Meer in het bijzonder wordt gewezen op het op 30 januari 2020 door de raad vastgestelde Hotelbeleid (blz. 18) , waarin is opgenomen dat "de bestemming short stay niet wordt uitgebreid m.u.v. reeds gemaakte privaatrechtelijke afspraken, omdat er voldoende mogelijkheden zijn voortijdelijke huurcontracten (wonen) en extended stay (logies)."</i> NB: short stay is (ook) niet opgenomen in het BP Haarlem Zuid.			
--	---	--	--	--

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de beheersverordening is, gezien het voorgaande, verzekerd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Redengevende omschrijving Orde 2 uit BP Haarlem Zuid

bijlage 3 REDENGEVENDE OMSCHRIJVING ORDE 2 PANDEN

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving
Anna van Burenlaan	36,38,40,42,44 en 46	Bouwjaar 1929/1930; architect Huib Tuninga, Haarlem (één geheel met Frederik Hendriklaan 29-39 en Willem de Zwijgerlaan 24-40). Overwegend gaaf bewaard gebleven, vanuit één opzet gerealiseerd complex met ruime middenstandswoningen. De woningen zijn voorzien van twee bouwlagen en een zolderverdieping onder zadeldaken. Op de uiteinden van de betreffende bouwblokken bevinden zich haaks op de voorgevel gelegen zadeldaken. De hier gelegen topgevels zijn verlevendigd met opmerkelijke erkertjes. De woningen zijn twee vensterassen breed met brede woon- en slaapkamervensters. Oorspronkelijke ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout. Ingangen met luifels.
	45,47,49,51,53,55,57,59,61,63,65,67, 69,71 en 73	Bouwjaar 1938/1939; architect J.M. Hardeveld, Amsterdam (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 48 t/m 56; Frederik Hendriklaan 43 t/m 55; Louise de Colignylaan 2 t/m 24; Prins Mauritslaan 11 t/m 23 en 20 t/m 30). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.
	48,50,52,54 en 56	Bouwjaar 1938/1939; architect J.M. Hardeveld, Amsterdam (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 45 t/m 73; Frederik Hendriklaan 43 t/m 55; Louise de Colignylaan 2 t/m 24; Prins Mauritslaan 11 t/m 23 en 20 t/m 30). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.

Beelslaan	1	Landhuis "De Beuk"; Bouwjaar 1911; architect G. Meppelink, Haarlem. In een nieuw-historiserende stijl ontworpen landhuis dat, komende vanaf de Churchilllaan direct in het zicht valt. Het bouwwerk is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een breed overstekend schilddak met hoekschoorstenen en rode pannendekking. Aan de voorkant drie dakkapellen met een schilddakje en ramen met roedenverdeling. Op de drie vensterassen brede voorgevel sluit in het midden een portiek met Ionische zuilen aan. Deze leidt naar de hoofdingang. Links en rechts bevinden zich op Engelse voorbeelden gebaseerde driezijdige erkers die langs beide bouwlagen zijn doorgestoken. Op de bovenverdieping flankeren ze een drielichtsvenster. Een forse serre met balkon sluit aan op de linker zijgevel. Het pand is overwegend gaaf bewaard gebleven (gereinigde gevels) en heeft oorspronkelijke schuiframen met veelruits roedenverdeling.
	20	Bouwjaar 1926; architect Maurits Plate. Ruime vrijstaande villa met een gaaf bewaard gebleven karakter. De woning is uitgevoerd in een traditionele trant met enige invloed van de Amsterdamse School. Het pand telt in hoofdzaak één bouwlaag en heeft een bovenverdieping en vliering onder een mansarde met een brede overstek. Opmerkelijke over elkaar heen schuivende beneden- en bovenschilden. Gevarieerde gevelindelingen met vensters in een wisselend formaat en met oorspronkelijke ramen met roedenverdeling. De in één van de kopgevels gelegen hoofdingang vormt een architectonische eenheid met een naastgelegen veelzijdige uitbouw waarvan de goot overgaat in een boven de ingangspartij gelegen luifel.
	22,24 en 26	Bouwjaar 1920/1921; architect A. de Maaker, Heemstede. In een zakelijke stijl met enige invloed van de Amsterdamse School gebouwd blok dat uit drie ruime middenstandswoningen bestaat. De woningen zijn tweelaags en hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak met licht gezwenkte schilden en pannendekking. De zes vensterassen brede voorgevel is in beide gevelhelften verlevendigd met een topgevel met schuine zijden. In de as van deze gevels bevinden zich op de begane grond driezijdige erkers met een balkon waarvan de borstwering is voorzien van gepotdekseld houtbeschoot. Langs de middelste vensterassen bevinden zich een langs beide bouwlagen doorlopende erker en een ingangsportiek. Verder bevat het pand gevelopeningen met oorspronkelijke houten ramen en deuren.

	28	Bouwjaar 1937; architect G. Friedhoff, Amsterdam. Het betreft hier het voormalige woonhuis van deze architect die lange tijd als gemeentearchitect in Haarlem werkzaam was en bovendien rijksbouwmeester is geweest. Friedhoff voerde zijn huis uit in een vrij zakelijke trant. De geheel witgeschilderde woning onderging enkele wijzigingen maar het authentieke karakter is goed herkenbaar gebleven. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met de nok haaks op de voorgevel. Op deze gevel sluit links een hoge schoorsteen aan. Diverse gevelopeningen in een wisselend formaat.
Churchilllaan	3	Bouwjaar 1926/1927; architect J.D. Rademaker, Hilversum. Forse vrijstaande villa met een gaaf bewaard gebleven karakter. De asymmetrische bouwmassa bestaat uit een begane grond- en bovenverdieping, de laatste deels schuil gaande onder de kap. Deze kap bestaat uit schilddaken met ongelijke zijden en afsteken en gedekt met gesmoorde pannen. Tegen de op de openbare weg gerichte gevel bevindt zich een halfronde erker met balkon. De centrale plaatsing hiervan wordt geaccentueerd door de symmetrische opzet van de balkoningang welke wordt geflankeerd door twee opmerkelijke venstertjes met kepervormige zijden en glas-in-lood. Diverse vensters en ingangen met oorspronkelijke houten ramen en deuren. Door de ligging op de hoek met de Beelslaan neemt het pand een belangrijke beeldbepalende positie in.
	7 en 9	Bouwjaar 1926/1927; architect J. Roodenburgh, Amsterdam (één geheel met Churchilllaan 11, 13, 15 en Churchilllaan 17, 19). Het betreft een vanuit één opzet gerealiseerd complex dat bestaat uit drie vrijstaande bouwblokken met gekoppelde middenstandsvilla's. In hun vormgeving vertonen ze invloed van de cottage-stijl en de Amsterdamse School. De bouwblokken zijn tweelaags maar omdat de zijschilden langs de kopzijden van de blokken verder naar beneden toe zijn doorgestoken ligt hier slechts één bouwlaag in het zicht. De kappen zijn opgezet in de vorm van schilddaken met gesmoorde pannendeckking. Diverse markante schoorstenen met in de top opmerkelijke decoratieve bolvormen. Het metselwerk van de gevels bestaat uit rode quasi-handvormsteen. Er zijn wisselende gevelindelingen met vensters met houten luiken, enkele erkers en in parabolen opgenomen gevelopeningen. Markant zijn verder de ingangspartijen welke zijn verlevendigd met korfbogen, luifels en bovenlichten met sierroeden.

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

	27	Bouwjaar 1924-1925; architect Aug. M.J. Sevenhuijsen. Vrijstaande villa in Amsterdamse Schoolstijl. De woning is deels één- en deels tweelaags, waarbij de bovenverdieping deels aan het zicht wordt onttrokken door een afsteek. De kap bestaat in hoofdzaak uit een schilddak, gedekt met roodkeramische pannen. Opmerkelijke hoekpartij met terugspringende geveldelen en rondomlopende balkons met houten sierbalustrades. De woning wordt verder gekenmerkt door een expressieve contrastwerking tussen gevelvelden in gele baksteen en een hoge schoorsteen in roodbruine baksteen. Vensters en ingangen met een houten invulling. Door de ligging op de hoek van de Jacob van Lenneplaan en bij de aansluiting van de Churchilllaan op de Willem de Zwijgerlaan heeft het pand belangrijke beeldbepalende waarde.
	29, 31 en 33	Bouwjaar 1939; architect C.C. van Beaumont; ensemble van drie gekoppelde herenhuizen van twee bouwlagen met hoge kapverdieping in het zadeldak; traditioneel zakelijke stijl met rondbalkondeuren met frans balkon boven de entree-deuren en centraal in de noordgevel; zuidgevel met risaliserende middenpartij met lager zadeldak; vrij goed bewaard geheel met oorspronkelijke dakkapellen; nr. 29 is in 1993 op de begane grond zuidwaarts uitgebreid.
	35	Bouwjaar 1955; architect G.H.M. Holt; in hoofdopzet traditioneel vormgegeven vrijstaand woonhuis met originele eigentijdse elementen; twee bouwlagen met zadeldak met terugliggende op het zuidwesten gerichte glazen pui, waarvan de diagonale lijn uitloopt in de punt van een driehoekige erker of bloemenraam; op de verdieping met groot doorlopend balkon; latere uitbreidingen met garage en extra woonruimte.
	51	Huis 'Zelandia'; bouwjaar 1919; architect H. Hoogeboom. Op de hoek van de Churchilllaan en de Spaarnelaan gelegen, gaaf bewaard gebleven villa. Het pand heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met rode pannendekking. De gevels zijn gepleisterd. Aan de voorkant heeft de woning een breedte van drie vensterassen. Hier bevindt zich in het midden de hoofdingang met aan weerskanten een venster. Op de bovenverdieping wordt de naam van het huis vermeld en bevinden zich twee vensters. De diverse vensters behielden een houten invulling en zijn voorzien van luiken. Karakteristiek voor deze in een sobere landhuistrant uitgevoerde woning is de vermenging van schilderachtige motieven (pleisterwerk, luiken) met een klassiek-Hollandse opzet (forse kap met hoekschoorstenen).

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

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

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

Crayenesterlaan	2	Bouwjaar 1917/1918; architect C. v.d. Leek, Haarlem. Markant op de hoek van de Crayenesterlaan en de Churchillaan gelegen ruime villa. Waarschijnlijk is het pand pas later zwart overgeschilderd. Verder heeft de villa een gaaf bewaard gebleven karakter. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met rode pannendeckking en brede gootoverstekken. De gevels hebben een gevarieerde indeling. Via een portaaluitbouw is de woning bereikbaar. Sobere rationalistische vormgeving.
	3	Bouwjaar 1920; architect Gerard de Wilde, Amsterdam. Overwegend gaaf bewaard gebleven villa "De Terp" die is uitgevoerd in Amsterdamse Schooltrant. Karakteristiek is de mansardekap met rode pannendeckking en de portiek met plastisch vormgegeven kolommen. Het geheel witgepleisterde huis telt één bouwlaag. Op de kap bevinden zich houten dakkapellen. De drie vensterassen brede voorgevel bevat in het midden de voornoemde portiek welke naar de hoofdingang leidt. Aan weerskanten een breed venster met luiken.
	8 en 10	Bouwjaar 1919/1920; architect Joh. Brouwer, Amsterdam. Overwegend gaaf bewaard gebleven dubbele villa die één bouwlaag telt alsmede een bovenverdieping en vliering onder een hoge mansarde met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen. Door de expressieve opzet van het dak en door de combinatie met twee opmerkelijke paraboolvormige dakhuizen is het bouwwerk een representant van de Amsterdamse School. Ter hoogte van de eerste bouwlaag zijn de dakhuizen verbonden met driezijdige erkers met een balkon. Ondanks enkele vernieuwingen bleef het authentieke karakter van het pand zeer goed behouden.
	18	Villa 'De Crayenhorst'; bouwjaar 1905; architect Jac. Etmans. Gaaf bewaard gebleven forse villa met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met gesmoorde pannen en bakstenen hoekschoorstenen met rookkap. De symmetrische voorgevel is vijf vensterassen breed, waarvan de middelste as een driezijdige en langs twee bouwlagen doorgestoken erker vormt. Aan de bovenkant hiervan een op een dakhuis aansluitend balkon. Beide bouwlagen bevatten vensters met persienne-luiken. Door de symmetrische opzet, genoemd dak met brede en door klossen ondersteunde overstekken, alsmede door de toepassing van veelruits schuiframen is de villa karakteristiek voor het Neo-Historisme.

	19	Bouwjaar 1919; architect A. de Maaker. Zorgvuldig gedetailleerde villa in Engelse Landhuisstijl. Het pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Het dak is gedekt met rode pannen. Op het voorschild sluit in het midden een steekkap aan. De drie vensterassen brede voorgevel vormt in het midden een risaliet dat middels de bekronende topgevel is verbonden met de steekkap. Op het risaliet sluit een driezijdige erker aan. Langs de bovenverdieping bevindt zich hier een venster in liggend formaat en de topgevel bevat een klein zoldervenster met kepervormige zijden. Bakstenen vlechtingen verlevendigen de randen van de topgevel. Verder bevat het pand aan weerskanten van het risaliet nog diverse gevelopeningen, waaronder een ingangspartij met luifel. De villa heeft een gaaf bewaard gebleven karakter met oorspronkelijke houten ramen en deuren.
	21	Bouwjaar 1919; architect A. de Maaker. Zorgvuldig gedetailleerde villa in Engelse Landhuisstijl. De woning heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een samengestelde kap die bestaat uit een tentdak met aansluitende steekappen en een afsteek. Rode pannendeckking en houten dakkapellen. Op de twee vensterassen brede voorgevel sluiten twee driezijdige erkers aan. Het schilderachtige karakter van de villa wordt versterkt door de asymmetrische plaatsing van onderdelen zoals een inpandige loggia en een in een oksel opgenomen toegangsportaal met een roodgedekt dak. Het oorspronkelijke karakter is gaaf bewaard gebleven met ramen en bovenlichten met roedenverdeling.
	22 en 24	Bouwjaar 1920; architecten Groenendijk en Lammers (zie ook de tegelijk door deze architecten gebouwde woningen op de nrs. 26-28, 30-32). Het opmerkelijke pand neemt een in het oog vallende positie in en toont een vermenging van zakelijke en Amsterdamse Schoolmotieven. De dubbele villa telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een hoog zadeldak waarop ter hoogte van de uiteinden een dwars geplaatst zadeldak aansluit. Door dit laatste wordt de symmetrie van het blok onderstreept. De verschillende dakschilden zijn gedekt met rode pannen. Door de hoogte van de kap biedt deze zowel aan een bovenverdieping als aan een vliering plaats. Er zijn dan ook twee boven elkaar geplaatste reeksen met dakkapellen. Langs de begane grond wordt de voorgevel gekenmerkt door markante paraboolvormige gevelopeningen die aansluiten op een loggia. Uiterst links en rechts markeren driezijdige erkers de ligging van de op het dak aansluitende topgevels. Zowel de erkers als de topgevels zijn verlevendigd met enig siermettselwerk. Oorspronkelijke houten ramen en deuren.

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

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

49,51 en 53	Bouwjaar 1950. Gaaf bewaard gebleven bouwblok dat uit drie ruime middenstandswoningen bestaat en is vormgegeven in Delftse Schoolstijl. Het blok is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een evenwijdig aan de straat gelegen zadeldak met rode pannendekking en bakstenen schoorstenen. In de zeven vensterassen brede voorgevel bevatten beide bouwlagen een reeks gevelopeningen in een gevarieerde opzet en met oorspronkelijke ramen met roedenverdeling. Symmetrische opzet met enkele erkers. In het midden van de voorgevel bevindt zich een getoogde ingang met luifel. In het verlengde hiervan is op de bovenverdieping een Frans balkon gesitueerd. De oorspronkelijke tuinomheining bestaat uit bakstenen muurtjes met ezelsruggen en posten.
50,52 en 54	Bouwjaar 1948. In Delftse Schooltrant vormgegeven vrijstaand bouwblok met drie middenstandswoningen. Het blok is symmetrisch met naar voren springende hoekwoningen met een erker met balkon. Deze woningen omklemmen een langs het middendeel van het blok lopende gaanderij met in het midden een ingangsportiek. De vensteras waarin de portiek is gelegen wordt geaccentueerd door een kleine topgevel. Topgevels met schuine zijden en een tuit accentueren de hoekwoningen. Er zijn diverse gevelopeningen in een wisselend formaat en deels onder een segmentboog. Vooral de linker woning onderging ingrijpende wijzigingen doordat de oorspronkelijke ramen zijn vervangen door exemplaren in kunststof. Ondanks de diverse wijzigingen is het oorspronkelijke aanzicht goed herkenbaar gebleven.
73	Bouwjaar 1933; architect H. Tuninga. Middenstandsvilla met een gaaf bewaard gebleven karakter en uitgevoerd in een zakelijke trant. Het pand telt één bouwlaag en is voorzien van een hoge met pannen gedekte kap met de nok haaks op de voorgevel. De kap omvat een bovenverdieping en vliering. Op het linker schild sluit een steekkap aan. De zorgvuldig gemetselde gevels bevatten gevelopeningen met oorspronkelijke houten ramen en deuren. In de twee vensterassen brede voorgevel bevindt zich links een smal rondboogvenster met glas-in-lood. Ook de overige vensters hebben met glas-in-lood gevulde ramen. Ze zijn verder voorzien van houten luiken. In de linker zijgevel is de hoofdingang gesitueerd welke is gevat onder een rondboog.

	75	Bouwjaar 1936/1937; architect H. Tuninga (één geheel met Prins Mauritslaan 60). Gaaf bewaard gebleven dubbele villa bij de aansluiting van de Prins Mauritslaan op de Crayenesterlaan waar het pand een opmerkelijke blikvanger vormt. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met brede overstekken. Waar genoemde straten elkaar raken sluit op de betreffende kopgevel een asymmetrisch geplaatste, lagere uitbouw met een zadeldak aan. De diverse gevels zijn witgeschilderd. Langs de Crayenesterlaan bevindt zich een gekoppelde erker.
	95	Bouwjaar 1948. Kleine villa "Rio" in cottage-stijl en met een gaaf bewaard gebleven karakter. De woning telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een samengestelde kap met een wolfeinde en rietdekking. Zorgvuldig in roodbruine baksteen gemetselde gevels. In de gevelopeningen bevinden zich oorspronkelijke houten ramen met roedenverdeling. Op de begane grond zijn de vensters voorzien van luiken. De voorgevel is twee vensterassen breed.
	126	Bouwjaar 1922-1923; architect Fa. de Bruin en Jonkheid. Gaaf bewaard gebleven forse villa op de hoek van de Prins Mauritslaan. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een zeer breed overstekend tentdak met roodkeramische pannendekking en in de top een sierpiron. De gevels zijn verlevendigd met siermetselwerkstroken. Aan de linker zijkant bevindt zich de hoofdingang die is opgenomen in een massief vormgegeven uitgebouwd portaal met rondboog. Hierboven bevindt zich een reeks smalle vensters. Aan de voorzijde gaat aan de woning langs de volle breedte een éénlaags uitbouw met balkon vooraf, waar twee erkers met een koepeldakje op aansluiten. Aan de rechter zijkant is de woning voorzien van een serre met een balkon waarvan de borstwering is verlevendigd met houtbeschoot. Er zijn diverse gevelopeningen met een wisselend formaat en oorspronkelijke houten invullingen.
	130	Bouwjaar 1923; architect A. de Maaker. Ondanks enkele latere wijzigingen bleef het authentieke karakter van deze in Amsterdamse Schooltrant vormgegeven woning goed herkenbaar. Het pand is éénlaags en voorzien van een zolderverdieping onder een mansardekap met vernieuwde pannendekking en brede overstekken. De voorgevel springt rechts fors terug en is voorzien van een rondboogportiek met hoofdingang. Diverse vensters met een wisselend formaat. Op de rechter zijgevel sluit een later gerealiseerde serre aan. De woning ligt schuin tegenover de Charlotte de Bourbonlaan.

	142	Villa Craeyenburgh. Bouwjaar 1927/1928; architect A.D.N. van Gendt (voltooid door K. Jonkheid). Markant aan het Spaarne gelegen villa in een nieuw-historiserende stijl, in de zichtas van de op de Crayenesterlaan aansluitende Scheltemakade. De woning werd gebouwd voor burgemeester C. Maarschalk van Haarlem, wiens wapenschild nog altijd tegen de voorgevel is te vinden. Tweelaags bouwmassa met een zolderverdieping onder een zadeldak met ongelijke zijden en aansluitende steekkappen. Gesmoorde pannendekking. Op de rechter hoek van de voorgevel sluit een markante toren met spits en windvaan aan. De voorgevel is drie vensterassen breed, met uiterst links een erker en rechts daarvan de onder een korfboog gevatte hoofdingang met toegangstrap en aedícula. De diverse gevels worden gekenmerkt door een gevarieerde indeling met vensters in een wisselend formaat en met houten luiken. Aan de rechterzijde van het pand bevat de middelste vensteras drie hoge trappenhuisvensters. Gaaf bewaard gebleven karakter.
Crayenester-singel	65	Bouwjaar ca. 1925, architect A. de Maaker. Gaaf bewaard gebleven ruime villa markant en schilderachtig gelegen tegenover een waterpartij. De villa is uitgevoerd in Delftse Schooltrant met in roodbruine baksteen gemetselde gevels en enige zandstenen details. Een hoofdgewel vormt de gevelbeëindiging en sluit aan op de brede dakoverstekken. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een schilddak met licht gezwenkte schilden en gesmoorde pannen. Aan de voorkant is het pand drie vensterassen breed, met in het midden een risaliet met topgevel. Op het risaliet sluit een driezijdige erker met balkon aan. Aan weerskanten van het risaliet bevatten beide bouwlagen elk een gevelopening.
Emauslaan	1	Bouwjaar ca. 1922; architect J.B. van den Ban. Markant gelegen ruime villa "Crayenhoeck" die een belangrijke beeldbepalende positie inneemt tegenover een waterpartij. Het bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met gesmoorde pannen en houten dakkapellen met een timpaan. De in een traditionele trant vormgegeven villa heeft een vier vensterassen brede voorgevel die symmetrisch is ingedeeld. Zowel boven als beneden bevinden zich vier gevelopeningen met oorspronkelijke ramen en deuren met veelruits roedenverdeling. Ze hebben houten persienne-luiken. Centraal sluit op de gevel een balkon aan.

	1, 3 en 6	Tuinmuren aan de weerszijden van de Emauslaan ter hoogte van de nummers 1-3 aan de westzijde en ten zuiden van nummer 6 aan de oostzijde. De bijna 40 meter lange en 1,80 tot 2 meter hoge muur aan de westzijde heeft alleen een onderbreking voor een oprit ter hoogte van villa Crayenbeek (Emauslaan 1). Deze tuinmuur is opgebouwd uit baksteen van een groot formaat en (voor de meest noordelijke vlakken) van een klein formaat. Om de ca. 2,50 meter heeft de steens muur een verzwaring van een steunbeer, bij het grote steenformaat ongeveer 5 koppen breed, bij het kleine formaat 6 koppen breed. Het metselverband is een onregelmatig kruisverband. Aan de bovenzijde worden muur en steunbeer afgesloten met een iets overkragende rollaag. Alleen de laatste, meest noordelijke steunbeer heeft een geprofileerde natuurstenen afdeksteen. De ongeveer 20 meter lange muur aan de westzijde is ongeveer 1,40 meter hoog en wordt afgedekt met een ezelsrug waarop een hek van stalen spijlen is gemonteerd. Ook deze muur kent verzwaringen van steunberen op regelmatige afstanden. Beide muren zijn van cultuurhistorische betekenis omdat zij hoogstwaarschijnlijk restanten zijn van buitenplaatsen die hier gestaan hebben.
	25, 27 en 29	Bouwjaar omstreeks 1850-1860. Het betreft een geknikt bouwblok met éénlaags woninkjes die oorspronkelijk bestemd zullen zijn geweest voor de huisvesting van (land-)arbeiders. Ze hebben zadeldaken met gesmoorde pannendecking, deels met houten dakkapellen met sierdetails. Doordat het dak van het rechts van de gevelknik gelegen bouwdeel steiler van opzet is dan links en hier bovendien op een 'eigen' zijgevel aansluit, is te zien dat de woninkjes in verschillende bouwfases tot stand kwamen. Aan de straatzijden worden de gevels gekenmerkt door vensters met veelruits ramen en houten luiken. Links van de gevelknik wordt de gevel beëindigd door een hoofdgestel, rechts door een kroonlijst (lijstgoot). Het hoofdgestel wordt onderbroken door een bakstenen topgevel met schouders en tuit. Door de knik in de bouwmassa accentueert het blok het verloop van de Emauslaan.

	6	Bouwjaar circa 1700. Voormalig koetshuis met een tuinmuur en twee toegangspoorten. Deze objecten maken nu deel uit van het terrein van de zorginstelling Sint Jacob-in-den-Hout maar behoorden oorspronkelijk tot de (verdwenen) villa Leeuw en Hooft. Het koetshuis telt één bouwlaag en een schilddak met gesmoorde pannendekking. Langs de Emauslaan bevat het bouwwerk enkele vensters met veelruits ramen. Zowel het koetshuis als de hierop aansluitende tuinmuur zijn uitgevoerd in roodbruine handvormsteen. Op regelmatige afstanden is de muur voorzien van posten met rollagen. Ezelsruggen vormen de beëindiging van de muur. De aan de kant van de Emauslaan gelegen toegangspoort bestaat uit twee posten in roodbruine handvormsteen en met plinten en dekstukken in hardsteen. Ze worden bekroond door een hardstenen siervaas en omklemmen een niet-oorspronkelijk hekwerk. De aan de zijde van de Zuiderhoutlaan gelegen toegangspoort heeft hardstenen posten in blokverband. Ook hier met siervazen. Ditmaal een slechts deels behouden gebleven oorspronkelijk hekwerk in smeedijzer.
Frederik Hendriklaan	2	Bouwjaar 1938; architect A. Zanstra. In cottage-stijl uitgevoerde middelgrote villa die vlakbij de Churchillaan is gelegen. Het bouwwerk telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een afgewolfd zadeldak met de nok haaks op de voorgevel. De kap is gedekt met riet en heeft rode vorsten en bakstenen schoorstenen. De twee vensterassen brede voorgevel bevat zowel boven als beneden twee vensters, op de begane grond met luiken. Ze zijn voorzien van oorspronkelijke ramen met horizontaalroeden. Bovenin de gevel een zoldervenster dat ligt ingebed binnen houtbeschot. De hoofdingang is opgenomen in een uitgebouwd portaal met een rietgedekt zadeldak.
	3	Bouwjaar 1949. In Delftse Schoolstijl uitgevoerd villaatje met witgeschilderde bakstenen gevels. De woning is gaaf bewaard gebleven. Er zijn één bouwlaag en een bovenverdieping en vloering onder een afgewolfd zadeldak met ongelijke zijden en rode pannendekking. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door de gevarieerde gevelindelingen en een op de voorgevel aansluitende erker. De hoofdingang is in de rechter zijgevel gelegen.

	7 en 9	Bouwjaar 1925-1926; architect A.J. Kuiper, Haarlem. Dubbele villa met een overwegend gaaf bewaard gebleven karakter. Het bouwwerk is uitgevoerd in Amsterdamse Schooltrant en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een mansarde met gezwenkte benedenschilden en brede overstekken. De symmetrische voorgevel is vier vensterassen breed, met op de uiteinden gelegen erkers met afgeschuinde hoeken en balkons. Deze erkers omklemmen twee afzonderlijke erkers die hoofdzakelijk in hout zijn uitgevoerd. Langs de bovenverdieping doorlopende balkons met bakstenen borstweringen met enig siermetselwerk. De van luifels voorziene hoofdingangen bevinden zich in de zijgevels.
	23	Bouwjaar 1927; architect Dick Greiner, Amsterdam (tezamen met nr. 25 in één opzet gerealiseerd). Opmerkelijke vrijstaande villa in Amsterdamse Schooltrant. Het pand is éénlaags en heeft een bovenverdieping en een vliering onder een hoog mansardedak met rode pannendeckking. Karakteristiek voor de Amsterdamse School zijn behalve de mansarde de expressieve halfronde erker en trappenhuisuitbouwen, respectievelijk langs de voorgevel en de linker zijgevel. De hoofdingang is bereikbaar via een portiek die is gesitueerd in de oksel van eerstgenoemde uitbouw. De langs de rechterzijde van het pand gelegen topgevel is afgewerkt met houtbeschoot. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter.
	25	Bouwjaar 1927; architect Dick Greiner, Amsterdam (tezamen met nr. 23 in één opzet gerealiseerd). Gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in Amsterdamse Schooltrant op een 'stervormige' plattegrond met drie schuin op elkaar aansluitende vleugels. Deze tellen één bouwlaag en een bovenverdieping en vliering onder een hoge mansardekap met rode pannen. Diverse verspreid liggende gevelopeningen met oorspronkelijke houten ramen en deuren. De ramen zijn deels voorzien van horizontaalroeden. In de op de daken aansluitende topgevels bevindt zich bovenin enig siermetselwerk. Opmerkelijk is verder een inpandig balkon met een borstwering die uit gepotdekseld houtbeschoot bestaat.

	29,31,33,35,37 en 39	Bouwjaar 1929; architect H. Tuninga (één geheel met Anna van Burenlaan 36-46 en Willem de Zwijgerlaan 24-40). Overwegend gaaf bewaard gebleven, vanuit één opzet gerealiseerd complex met ruime middenstandswoningen. De woningen zijn voorzien van twee bouwlagen en een zolderverdieping onder zadeldaken. Op de uiteinden van de betreffende bouwblokken bevinden zich haaks op de voorgevel gelegen zadeldaken. De hier gelegen topgevels zijn verlevendigd met opmerkelijke erkertjes. De woningen zijn twee vensterassen breed met brede woon- en slaapkamervensters. Oorspronkelijke ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout. Ingangen met luifels.
	43,45,47,49,51, 53, 55	Bouwjaar 1938-1939; architect J.M. Hardeveld, Amsterdam (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 45-73 en 48 t/m 56; Louise de Colignylaan 2 t/m 24; Prins Mauritslaan 11 t/m 23 en 20 t/m 30). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.
Heinsiuslaan	2	Bouwjaar 1924; architect J.G. van den Bel, Bloemendaal (één geheel met Van Oldenbarneveltlaan 11). Dubbele villa die bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een omlopend afgeplat schilddak. De schilden zijn breed overstekend, licht gezwenkt en gedekt met roodkeramische pannen. Het in een sobere rationalistische trant vormgegeven bouwwerk heeft een vier vensterassen brede voorgevel (langs de Van Oldenbarneveltlaan) met een symmetrisch indeling. Hier bevindt zich in het midden een gekoppelde erker met balkon. Per vensteras is de gevel hier verder ingedeeld met ingangen en vensters met oorspronkelijke veelruits ramen en deuren. Het pand maakt deel uit van de markante met villa's ingevulde strook aan de overzijde van de sportvelden tussen de Van Oldenbarneveltlaan en de Spanjaardslaan.
Hertenkampaan	1	Het betreft een houten paviljoen aan het Hertenkamp in de Haarlemmerhout, tegenwoordig in gebruik als een pannenkoekenhuis. Eénlaags bouwmasa en een zolderverdieping onder een breed overstekend zadeldak. Het object heeft vensters met luiken.

Hildebrandlaan	2	In 1931 tot theeschenkerij "Den Hout" verbouwd; vanaf 1955 garage en vanaf 1997 kinderdagverblijf. Qua oorsprong dateert dit vrij gaaf behouden gebleven bouwwerk vermoedelijk uit de late 19 ^{de} eeuw. Mogelijk gerealiseerd als een koetshuis met tuinmanswoning of werkplaats van een nabijgelegen villa. Het object is één bouwlaag hoog en heeft een zolderverdieping onder een roodgedekt zadeldak met een licht geknikte dakhelling. Niet-oorspronkelijke dakramen. Aan de kant van de Haarlemmerhout heeft het bouwwerk een reeks gevelopeningen in wisselend formaat, deels met houten vensterluiken. Aan deze kant verder een enkele niet-oorspronkelijke gevelopening. Hoofdzakelijk originele ramen met roedenverdeling. Markante ligging langs de rand van de betreffende villawijk Zuiderpark.
Jacob Catslaan	1	Bouwjaar 1922; architect W. Benschop & Zn., bouwkundigen en makelaars in Amsterdam. Ruime vrijstaande villa op de hoek van de Jacob Catslaan en de Crayenestersingel. Het pand is uitgevoerd in een traditioneel-rationalistische trant. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een breed overstekend tentdak met gezwenkte schilden en roodkeramische pannendekking. De overstekken worden ondersteund door klossen. De op de straat gerichte gevel is twee vensterassen breed, met in beide bouwlagen telkens twee vensters. In de rechter zijgevel is de hoofdingang gesitueerd. Een driezijdige erker met balkon bevindt zich aan de linker kant van de woning. Oorspronkelijke ramen en bovenlichten met veelruits roedenverdeling. De woning neemt een belangrijke beeldbepalende positie in tegenover een waterpartij.
	4	Bouwjaar 1932. Gaaf bewaard gebleven villa met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder hoge schild- en zadeldaken met gesmoorde pannen. De daken hebben brede overstekken. In roodbruine baksteen uitgevoerd metselwerk. Aan de voorkant is de woning twee vensterassen breed. De linker gevelhelft mondt uit in een hoge topgevel met schuine zijden. Op de begane grond bevindt zich hier een erker met een naar rechts toe doorgestoken luifel die de hoofdingang overhuift. Uiterst rechts loopt langs de tweede bouwlaag een balkon. Er zijn diverse gevelopeningen, in wisselend formaat en met een oorspronkelijke houten invulling.

	7	Het vermoeden bestaat dat het hier om een laat 19 ^{de} -eeuws koetshuis gaat. Dit opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmassa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendekking en houten windveren. Langs de lengtegevel is het dak verbonden met een topgevel met steekkap. Er zijn houten bakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenste gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschoot. Verder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte kopgevel bevindt zich een forse ingang met een dubbele deur. Verder zijn er diverse zij-ingangen en vensters. Het pand onderging enige vernieuwing maar het authentieke karakter is zeer goed herkenbaar gebleven.
Jacob van Lennep	1	Bouwjaar 1892; mogelijke architect C.J. Havelaar. Deze "Villa Kinheim" dateert van voor de aanleg van de hier gelegen villaparken. Het vrijstaande en vrij gaaf bewaard gebleven woonhuis is uitgevoerd in Neorenaissance-trant met enige invloed van de Chaletstijl. Karakteristiek is onder meer de schilderachtige asymmetrische opzet met een brede dakoverstek met sierspant, een torentje met spits en met speklagen verlevendigde gevels. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder twee in elkaar stekende zadeldaken. De dakdekking is vernieuwd in niet-authentiek materiaal. Op de toren sluit een portiek met hoofdingang aan. Verder is er aan de linkerzijde een ruime serre met balkon, voorafgegaan door een uitgebouwd portaal dat naar de tuin leidt. De ramen en deuren van het pand zijn overwegend oorspronkelijk.
	2	Uit omstreeks 1895 daterende forse villa die is uitgevoerd in een op de Neorenaissance stoelende trant en met invloed van de Chaletstijl. Karakteristiek is onder meer de schilderachtige, asymmetrische opzet met brede dakoverstekken, sierspanten en in siermetselwerk uitgevoerde speklagen. Het pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder zadeldaken. Ze zijn gedekt met gesmoorde pannen met in sierpatronen gelegde rode pannen. De sierspanten van de overstekken worden geschraagd door korbeelstellen. Er zijn gevelopeningen met bogen en boogtrommels. Oorspronkelijke houten ramen en deuren. Op de rechter zijgevel sluit een serre aan. De drie vensterassen brede voorgevel is rechts voorzien van een balkon op korbelen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prins Mauritslaan	2	Parkflat Zuiderhout; ontwerp 1957; bouwjaar 1959-1961; architect H.T. Zwiers; Markant flatgebouw van 10 bouwlagen met 50 appartementen, met inpandige garages en conciërgewoning in de onderste laag en gemeenschappelijk terras op de bovenste laag, uitgevoerd in een zichtbaar gelaten betonskelet met gele bakstenen opgevuld; strak, geometrisch vormgegeven voorbeeld van de wederopbouwarchitectuur, waarbij de ruimtelijke situering zorgvuldig werd afgestemd op de omgeving omdat het plantsoen aan de zuidzijde is afgestemd op de hoogte van de flat.
	11,13,15,19,21 en 23	Bouwjaar 1937; architect J.M. Hardeveld (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 45 t/m 73 en 48 t/m 56; met Louise de Colignystraat 2 t/m 24; met Frederik Hendriklaan 43 t/m 55; met Prins Mauritslaan 20 t/m 30). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.
	20,22,24,26,28 en 30	Bouwjaar 1937; architect J.M. Hardeveld (één bouwstroom met Anna van Burenlaan 45 t/m 73 en 48 t/m 56; met Louise de Colignystraat 2 t/m 24; met Frederik Hendriklaan 43 t/m 55; met Prins Mauritslaan 11 t/m 23). Het betreft enkele bouwblokken met ruime middenstandswoningen die deel uitmaken van een groter complex.. De woningen zijn uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, met diverse zakelijke kenmerken. Karakteristiek zijn onder meer de erkers, oculi en vensters met een gebogen onder- en bovenzijde die hier als een Leitmotiv voorkomen. De woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder breed overstekende zadeldaken met gesmoorde pannen en houten dakkapellen. Twee vensterassen brede voorgevels. Overwegend gaaf bewaard gebleven karakter.

	60	Bouwjaar 1936/1937; architect H. Tuninga (één geheel met Crayenesterlaan 75). Gaaf bewaard gebleven dubbele villa bij de aansluiting van de Prins Mauritslaan op de Crayenesterlaan waar het pand een opmerkelijke blikvanger vormt. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met brede overstekken. Waar genoemde straten elkaar raken sluit op de betreffende kopgevel een asymmetrisch geplaatste, lagere uitbouw met een zadeldak aan. De diverse gevels zijn witgeschilderd. Langs de Crayenesterlaan bevindt zich een gekoppelde erker.
	62	Bouwjaar 1948; architect F.C.M. Robbers. Op het kruispunt met de Crayenesterlaan gelegen gaaf bewaard gebleven villa die werd uitgevoerd in cottage-stijl. Het pand is schilderachtig vormgegeven en voorzien van een kniksgewijs aansluitende achterbouw. De bouwmassa telt twee lagen en zowel op de voor- als de achterbouw een zolderverdieping onder een zadeldak met wolfeinden en rietdekking. De gevels zijn in rode handvormsteen gemetseld en asymmetrisch ingedeeld. Rechts in de voorgevel bevindt zich de hoofdingang die is opgenomen in een getoogde portiek. Er zijn diverse verspreid liggende gevelopeningen met oorspronkelijke houten ramen. Enkele opmerkelijke in de dakvoet doorgestoken vensters die werden aangetakt op de dakschilden.
Professor J. Bronnerlaan	9	Bouwjaar 1919; architect Joh. Brouwer. Opmerkelijke villa in Amsterdamse Schoolstijl met een overwegend gaaf bewaard gebleven karakter. De woning is éénlaags en heeft een zolderverdieping onder een mansarde met leidekking. Doordat in het ontwerp een deel van het benedenschild achterwege is gelaten ligt de bovenverdieping deels in het zicht. Hier is de gevel voorzien van houtbeschoot en een hangende erker. Opmerkelijk zijn bovendien de op het voorschild en de zijschilden aansluitende dakhuizen die paraboolvormig zijn opgezet en werden verlevendigd met siermetselwerk. In de drie vensterassen brede voorgevel is centraal de hoofdingang gesitueerd, met daarboven een balkon met bakstenen borstwering. Links van de ingangspartij een driezijdige erker en rechts een venster. Vensters met oorspronkelijke houten ramen en luiken.

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

7	Bouwjaar 1910-1911; architect A. Salm GBzn., Amsterdam. Vrijstaande villa in een nieuw-historiserende stijl op de hoek van de Spaarnelaan en de Churchilllaan. Het pand is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met rode pannendeckking. Markante bakstenen dakkapellen met een timpaan en ramen met veelruits roedenverdeling. De gevels van de villa zijn gemetseld in bruine baksteen en worden beëindigd door een fries met kroonlijst (lijstgoot). De op genoemde straten gerichte voorgevel is vier vensterassen breed, met een op de middelste assen aansluitende bakstenen serre met balkon. Het balkon wordt afgeschermd door smeedijzeren sierhekken tussen bakstenen posten met decoratieve dekblokken. Oorspronkelijk ingevulde gevelopeningen met onder meer kruiskozijnen, van roedenverdeling voorziene bovenlichten en luiken. In de rechter zijgevel bevindt zich de hoofdingang, opgenomen in een decoratieve omlijsting met pilasters, leeuwenkoppen en loofwerk. Hierboven bevindt zich een zogeheten Frans balkon met smeedijzeren sierhek.
8	Bouwjaar 1936; architect F.C.J. Dingemans. Markante vrijstaande villa op de hoek met de Churchilllaan. Het gaaf bewaard gebleven pand is uitgevoerd in Delftse Schoolstijl en vormt een belangrijke blikvanger. De schilderachtig opgezette bouwmassa is gemetseld in vrij forse baksteen ('kloostermoppen') en bestaat uit een haaks op de Spaarnelaan gelegen tweelaags hoofdmassa met aan weerskanten hierop aansluitende éénlaags bouwdelen. De hoofdmassa is gevat onder een zadeldak. Verder zijn er lessenaars- en zadeldaken. Alle dakschilden werden gedekt met rode pannen. De diverse gevelopeningen hebben een oorspronkelijke houten invulling. Op de twee vensterassen brede voorgevel van de hoofdmassa sluit links een houten portaaluitbouw aan, gevat onder een schouderboogvormig dakje. Zowel boven als beneden bevinden zich vensters met draairamen met roedenverdeling. De rechter uitbouw vormt een garage.

	26	Bouwjaar 1936; architect H.J. Zwijs. Overwegend gaaf bewaard gebleven en door een vooraanstaande architect ontworpen villa op de hoek met de Louise de Colignylaan. Het bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met rode pannendekking. De kap is vrij hoog opgezet en heeft vrij brede overstekken. De nok staat haaks op de Spaarnelaan. In de aan deze straat gesitueerde drie vensterassen brede voorgevel bevindt zich in het midden de hoofdingang die wordt geleed door natuurstenen negblokken. Met uitzondering van de bovenverdieping is de voorgevel symmetrisch ingedeeld. Op de bovenverdieping bevinden zich links twee vensters en rechts een siermotief. Op de rechter zijgevel sluit een forse serre met balkon aan. De diverse gevelopeningen hebben oorspronkelijke houten ramen en deuren en zijn deels voorzien van luiken. Waarschijnlijk pas in een recente periode toegevoegde dakkapel.
	28, 30,32 en 34	Bouwjaar 1936; architect W.J. Peereboom. Gaaf bewaard gebleven en fors opgezet bouwblok dat uit vier ruime middenstandswoningen bestaat. De bouwmasa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een schilddak met ondiepe steekkappen en afsteken. Keramische pannendekking. Symmetrische voorgevel met hoekrisalieten die op de steekkappen aansluiten. Zowel op de begane grond als boven bevinden zich vensterreeksen met ramen die met glas-in-lood zijn gevuld. In de risalieten bevat de eerste bouwlaag een paraboolvormige gevelopening en de bovenverdieping een hangende erker. Langs de zijgevels verhullen de afsteken van het dak de tweede bouwlaag. Oorspronkelijke houten ramen en deuren.
	36 en 38	Bouwjaar 1925; architect J.B. van Loghem. Gaaf bewaard gebleven dubbele villa op de hoek van de Spaarnelaan, waar deze een kruispunt vormt met de Tuinwijklaan en de Anna van Burenlaan. Het bouwwerk is twee bouwlagen hoog en voorzien van een fors tentdak met rode pannendekking en brede overstekken. De gevels zijn gemetseld in geelbruine baksteen. Markante erkeruitbouw met een balkon waarvan de borstwering is voorzien van gepotdekseld houtbeschoot. Oorspronkelijke houten ramen en deuren.
	40	Bouwjaar 1924/1925; architect Vorkink en Wormser. Gaaf bewaard gebleven villa die markant is gelegen op het kruispunt van de Spaarnelaan, de Tuinwijklaan en de Anna van Burenlaan. Het pand telt één bouwlaag en een hoge kap in de vorm van een zadeldak dat een bovenverdieping en vliering omvat. Uit roodkeramische pannen bestaande dekking. Hoge op het dak aansluitende topgevels met houtbeschoot. Op de begane grond wijken de gevels fors terug en bevinden zich diverse gevelopeningen alsmede een erker. De voorgevel is twee vensterassen breed.

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

Van Oldenbarnevelt-laan	11	Bouwjaar 1924; architect J.G. van den Bel, Bloemendaal (één geheel met Heinsiuslaan 2). Dubbele villa die bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een omlopend afgeplat schilddak. De schilden zijn breed overstekend, licht gezwenkt en gedekt met roodkeramische pannen. Het in een sobere rationalistische trant vormgegeven bouwwerk heeft een vier vensterassen brede voorgevel (langs de Van Oldenbarneveltlaan) met een symmetrisch indeling. Hier bevindt zich in het midden een gekoppelde erker met balkon. Per vensteras is de gevel hier verder ingedeeld met ingangen en vensters met oorspronkelijke veelruits ramen en deuren. Het pand maakt deel uit van de markante met villa's ingevulde strook aan de overzijde van de sportvelden tussen de Van Oldenbarneveltlaan en de Spanjaardslaan.
	13-13A	Bouwjaar 1933; architect A. Burg, Zandvoort. Op de hoek van de Heinsiuslaan gelegen dubbele villa in een zakelijke stijl met een gaaf bewaard gebleven karakter. Het pand maakt deel uit van de met villa's ingevulde strook langs de sportvelden tussen de Van Oldenbarneveltlaan en de Spanjaardslaan. De bouwmassa bestaat uit twee gekoppelde woningen die identiek zijn opgetrokken. Ze tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een tentdak met een gesmoorde dekking en brede overstek. Zowel op de begane grond als de bovenverdieping bevinden zich vensters met oorspronkelijke houten ramen. Karakteristieke inspringende gevelhoeken.
	15	Bouwjaar 1926-1927; architect H. Korringa. Kapel Nieuw Vredenhof die werd uitgevoerd in een expressionistische stijl met invloed van de Arts-and-Crafts. Ondanks enkele latere wijzigingen is het authentieke karakter goed herkenbaar gebleven. De kerk heeft een symmetrische opzet met een waaivormige plattegrond. Op de hoog oprijzende en onder een zadeldak gevatte middenbeuk sluiten twee schuinsewijs geplaatste zijbeuken aan. Een dakruiter bekroont de middenbeuk. Karakteristiek zijn verder het houtbeschoot van de zijbeuken en de toepassing van enig siermetselwerk. Aan de middenbeuk gaat een niet oorspronkelijk portaal vooraf. Markante ligging in een strook die verder is ingevuld met ruime vrijstaande villa's.

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

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

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

	21	Bouwjaar 1925; architect J. Groenewegen (één geheel met Churchilllaan 54). In een zakelijke trant met enige invloed van de Amsterdamse School vormgegeven dubbele villa. Het bouwwerk is deels één- en deels tweelaags en werd voorzien van een hoge mansardekap met rode dekking. Op de kap steken twee zadeldaken in. Het gevarieerde karakter van het bouwwerk wordt versterkt door de afwisseling van erkers, ingangspartijen en gevelopeningen in een wisselend formaat. Enkele vensters werden voorzien van glas-in-lood. Door zijn ligging bij de aansluiting van de Churchilllaan op de Jacob van Lennepaan en Willem de Zwijgerlaan neemt het bouwwerk een belangrijke beeldbepalende positie in.
	24,26,28,30,32,34,36,38 en 40	Bouwjaar 1929; architect H. Tuninga (één geheel met Anna van Burenlaan 36-46 en Frederik Hendriklaan 29-39). Overwegend gaaf bewaard gebleven, vanuit één opzet gerealiseerd complex met ruime middenstandswoningen. De woningen zijn voorzien van twee bouwlagen en een zolderverdieping onder zadeldaken. Op de uiteinden van de betreffende bouwblokken bevinden zich haaks op de voorgevel gelegen zadeldaken. De hier gelegen topgevels zijn verlevendigd met opmerkelijke erkertjes. De woningen zijn twee vensterassen breed met brede woon- en slaapkamervensters. Oorspronkelijke ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout. Ingangen met luifels.
Zuiderhoutlaan	2	Bouwjaar 1910/1911; architect G. Meppelink. Forse vrijstaande villa "De Meidoorn" op de hoek van de Churchilllaan en vrij gaaf behouden gebleven. Het pand is uitgevoerd in een op de Engelse Landhuisstijl stoelende trant. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met brede overstekken en roodkeramische pannen. Op de nokeinden staan sierpirons. Van de twee vensterassen brede voorgevel vormt de linker as een fors risaliet dat links is verbonden met een op een oksel aansluitende ingangsportiek met aan de bovenzijde een balkon. Op het risaliet sluit een driezijdige erker aan, die langs beide bouwlagen is doorgestoken en uitmondt aan de onderzijde van een topgevel met steekkap. Rechts van het risaliet bevatten beide bouwlagen een tweelichtsvenster met luiken. Voornoemde portiek is in hout uitgevoerd en leidt naar de hoofdingang. Door de opzet van portiek en balkon met stijlen en korbelen vormen deze een harmonieuze eenheid met het houten vakwerk en bakstenen siermetselwerk dat zich boven de balkonoverhuiving bevindt.

	10	Bouwjaar 1918/1919; architect C. van der Leek. Forse vrijstaande villa in een rationalistische trant en verlevendigd met siermetselwerk. De woning heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een breed overstekend schilddak met hoekschoorstenen. De overstekken worden ondersteund door sierklossen die een eenheid vormen met de hier gelegen siermetselwerkstroken. Op de twee vensterassen brede voorgevel sluit rechts een bakstenen schoorsteen met balkon aan. Zowel boven als beneden bevinden zich gevelopeningen met bakstenen verdeeldammen en enkelruits ramen. De in de linker zijgevel gesitueerde hoofdingang is bereikbaar via een uitgebouwde portiek. De ligging hiervan correspondeert met enkele hoge trappenhuisvensters en een hangende erker. Ook aan de rechterkant wordt de woning gekenmerkt door uitkragende erkers, deels met balkon.
--	----	--

Bijlage 2 Advies Veiligheidsregio

Aan het college van de Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum 10-11-2017
Ons kenmerk 7439/mr/
Aanvraagnummer 20155233
Contactpersoon M. Rutte
Mailadres Risicobeheersing@vrk.nl
Telefoonnummer 023-5674043
Volgnummer brief 20177719
Bijlage(n) -
Onderwerp Advies Beheersverordening Haarlem Zuid,

Geacht college,

Op 27 oktober 2017 verzocht mevrouw Romijn mij om te adviseren op de beheersverordening Haarlem Zuid, te Haarlem. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt), bied ik u hierbij mijn reactie aan. Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van de door de gemeente Haarlem aangereikte beheersverordening en de Risicokaart (professionele versie).

Het plangebied ligt ten zuiden van het stadscentrum en wordt voor een groot gedeelte gevormd door de Haarlemmer Hout en de daaraan grenzende woonwijk in de omgeving van de Churchillaan. In het oosten wordt het plan gebied begrensd door het Spaarne, in het zuiden door de gemeente Heemstede en in het westen door de Wagenweg. De gemeente kiest voor een beheersverordening omdat er geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien voor dit gebied. In de verordening wordt het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld.

Een systematische beoordeling van de aangereikte gegevens toont dat er aan het onderhavige plan externe veiligheidsaspecten zijn verbonden.

Risicobronnen

Bij het vaststellen van het plan is een risicobron betrokken, te weten:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over de N205.

Plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N205 leidt niet tot een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}).

Het groepsrisico bij het transport van gevaarlijke stoffen over de N205 is kleiner dan een factor 10 onder de oriënterende waarde.

Selectie incidentscenario's

Ten aanzien van de voornoemde risicobron worden de volgende scenario's beschouwd:

1. Plasbrandscenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de N205.



2. BLEVE¹-scenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de N205.

1. Plasbrandscenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de N205

Door een incident ontstaat een scheur in de wand van de tankauto met vloeibare brandstof. De brandstof stroomt uit en vormt een vloeistofplas. Ontsteking van de brandstof leidt tot een hevige brand. Het effectgebied waarbinnen dodelijke slachtoffers kunnen vallen is circa 85 meter².

- Binnen het effectgebied zijn (beperkt) kwetsbare objecten gelegen.

Zelfredzaamheid bij plasbrandscenario

Een plasbrand als gevolg van een incident met een tankwagen kan zich snel ontwikkelen. Het effect is zichtbaar voor de aanwezigen binnen het plangebied en kan juist worden ingeschat: zij dienen het scenario te ontvluchten.

- Binnen het plangebied kunnen bij een incident slachtoffers vallen. Ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen bij dit scenario zijn geen beperkingen geconstateerd. De infrastructuur in de omgeving is op een juiste manier ingericht, wat ontvluchting mogelijk maakt.

Hulpverlening bij plasbrandscenario

Er is geen sprake van opbouw van het incident. Bij aankomst van de hulpverleningsdiensten is het effect reeds maximaal en heeft mogelijk brandoverslag plaatsgevonden naar de nabijgelegen objecten. De hulpverleningsdiensten dienen zich te richten op bronbestrijding alsmede voorkoming en bestrijding van secundaire effecten.

- Ter plaatse en in de omgeving zijn momenteel voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een dergelijk scenario te bestrijden en escalatie te voorkomen.

2. BLEVE-scenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de N205

Een BLEVE-scenario verloopt als volgt: door een incident kan een brand ontstaan waarbij de tankauto met een tot vloeistof verdicht gas (LPG) is betrokken. De coating van de tankwagen is beschadigd waardoor de tank direct wordt aangestraft. De druk in de tank neemt daardoor toe, waarna de tank kan ontploffen. Ontsteking van de brandstof leidt tot een grote vuurbal³. Het effectgebied waarbinnen dodelijke slachtoffers kunnen vallen is circa 230 meter⁴.

- Tijdens bedrijfsuren vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen en kan een incident plaatsvinden in het plangebied.
- Binnen het effectgebied zijn (beperkt) kwetsbare objecten gelegen, te weten woningen, kantoren en een verzorgingstehuis, waar bij een incident slachtoffers kunnen vallen.
- Door de grote hitteontwikkeling kan er brandoverslag optreden naar diverse objecten in de omgeving.

Zelfredzaamheid bij BLEVE-scenario

Een BLEVE als gevolg van een incident met een tankauto met tot vloeistof verdicht gas kan zich binnen 20 à 30 minuten ontwikkelen. Een beginnende brand is zichtbaar voor de aanwezigen binnen het plangebied. Desondanks zullen zij een dreigende ontploffing met zeer grote effectafstanden niet voorzien, tenzij ze adequaat gealarmeerd worden en het dreigende scenario kunnen ontvluchten.

¹ BLEVE: Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion.

² Bron: Scenarioboek externe veiligheid (Veiligheidsregio Kennemerland, versie 1.0 april 2011)

³ Als gevolg van een incident tijdens het lossen van LPG kan niet alleen een BLEVE, maar ook een fakkel- of wolkbrandscenario optreden. De effecten van deze scenario's zijn echter duidelijk kleiner en zodoende verder niet beschouwd.

⁴ Bron: Scenarioboek externe veiligheid (Veiligheidsregio Kennemerland, versie 1.0 april 2011)



- Ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen bij dit scenario zijn beperkingen geconstateerd, dit betreft met name de aanwezigen binnen het verzorgingstehuis Zuiderhout.
- De (nood)uitgangen van Zuiderhout zijn in de huidige situatie voldoende van de risicobron af gericht.
- De infrastructuur in de omgeving is op een juiste manier ingericht, wat ontvluchting mogelijk maakt bij calamiteiten.

Hulpverlening bij BLEVE-scenario

Er is wel sprake van opbouw van het incident. Escalatie van een beginnende brand tot een ontploffing kan alleen voorkomen worden wanneer een effectieve inzet van de hulpverlening mogelijk is. Daartoe is een inzet nodig gericht op bronbestrijding, met voldoende bluswatervoorzieningen, een snelle alarmering en opkomst, gevolgd door onmiddellijke inzet van de brandweer.

- Nabij de N 205 zijn momenteel onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een dergelijk scenario te bestrijden en escalatie te voorkomen.

Na het onverhoopt plaatsvinden van een BLEVE dienen de hulpverleningsdiensten zich te richten op secundaire effecten, onder andere het bestrijden van diverse (grote) branden in de omgeving.

- Nabij het plangebied zijn momenteel voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een geëscaleerd scenario als gevolg van een BLEVE te bestrijden.
- Het beschouwde scenario kan leiden tot een situatie waarbij de hulpvraag het hulpaanbod overschrijdt.

Advies

Het is van belang om risicobronnen en risico-ontvangers afdoende van elkaar gescheiden te houden. In de huidige situatie is de afstand tussen de beschouwde risicobron en het plangebied beperkt. Ik adviseer u om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

1. Noodplannen: Voor de in het plangebied aanwezige objecten waar noodplannen voor opgesteld dienen te worden, dienen deze mede op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's opgesteld te worden. De sector Proactie & Preventie van de Brandweer Kennemerland kan daarbij ondersteuning leveren.
2. Risicobewustzijn: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de bijdrage van bovengenoemde maatregelen op de risico's.

<i>Bijdrage bron- en effectmaatregelen</i>	<i>BLEVE-scenario</i>	<i>Plasbrand-scenario</i>
<i>Bijdrage maatregelen zelfredzaamheid</i>		
1. Noodplannen	++	++
2. Risicobewustzijn	+	+
<i>Bijdrage maatregelen hulpverlening</i>		

+++ zeer gunstig effect
++ gunstig effect
+ beperkt effect
0 geen effect op de risico's



Verzenddatum: 21-11-2017
Volgnummer brief: 20177719
Pagina: Pagina 4 van 4

Restrisico

De beschouwde risicobron kan in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot dit advies. Daarnaast adviseer ik u gaarne in de verdere procedure(s) tot vaststelling van de beheersverordening.

Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de opsteller van dit advies.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Kennemerland
Namens deze,

Ing. R.P. Wevers MCDm
Sectormanager Proactie & Preventie

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 Beheersverordening:**
de beheersverordening Haarlem Zuid van de gemeente Haarlem;
- 1.2 verordeningsgebied/ plangebied:**
het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BV4120001- va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 aan-huis-verbonden beroep:**
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig of technisch vlak of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.4 aanbouw en uitbouw:**
een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 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 achterdakvlak**
het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van het achtererf.
- 1.7 achtergevelrooilijn:**
bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 1.8 antenne-installatie:**
installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.9 archeologisch deskundige:**
professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

- 1.10 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.11 archeologisch rapport:**
in rapportvorm 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 en de waarde van archeologische resten.
- 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 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning of woonschip met behoud van de woonfunctie.
- 1.15 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.16 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.17 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.18 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.19 beperkt kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.20 bergbezinkbassin

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

1.21 beschermd stads- en dorpsgezicht:

stads- of dorpsgezicht dat door het daartoe bevoegde gezag, ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen.

1.22 besluitsubvlak / aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge deze verordening regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.23 besluitsubvlakgrens / aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.24 bestaande (situatie)

onder "bestaande" goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte zoals die op het tijdstip van vaststelling van de beheersverordening rechtens bestaat of rechtens mag bestaan.

1.25 bestaande bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening legaal aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen.

1.26 bestaand gebruik:

het gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening.

1.27 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.28 bijgebouw:

een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

1.29 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

- 1.30 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.31 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.32 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.33 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.34 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.35 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.36 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.
- 1.37 creativiteitscentrum:**
een instelling waar cursussen gegeven en/of activiteiten georganiseerd worden als dans, koken, beeldende kunst, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming.
- 1.38 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.
- 1.39 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.40 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

- 1.41 dakopbouw:**
een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
- 1.42 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.43 dakvlak**
elk hellend en snijdend vlak van een dak
- 1.44 dakvoet**
het laagste punt van een dak
- 1.45 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 1.46 dienstverlening:**
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en seksinrichting.
- 1.47 ensemble:**
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.48 evenement:**
het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak in openbare ruimte zoals een braderie, herdenkingsplechtigheid, feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg, met uitzondering van:
- kleine straatfeesten en barbecues;
 - evenementen waarbij het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 2.500 personen;
 - een manifestatie in de zin van de Wet openbare manifestaties;
 - wedstrijden van internationale sporten waarbij de organisator is aangesloten bij de koepel van sportfederaties, N.O.C. *N.S.F.;
 - markten als bedoeld in artikel 160 Gemeentewet.

1.49 gastouderopvang:

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

1.50 gebouw:

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

1.51 gestapelde woning

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

1.52 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.53 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.

1.54 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.

1.55 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.

1.56 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.

- 1.57 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.
- 1.58 horecaschip:**
een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
- 1.59 kamerverhuurbedrijf:**
het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.
- 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 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.63 muziekkoepeel:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestemd is voor het musiceren, niet zijnde een feesttent.
- 1.64 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.65 niet-publieksgerichte dienstverlening:**
het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.
- 1.66 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.67 oeverlijn:**
de scheidingslijn tussen water en land.

1.68 onderdoorgang/overbouwning:

een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.69 orde 1 bouwwerken:

orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Erfgoedwet, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.

1.70 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.

1.71 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.72 plat dak:

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

1.73 publieksgerichte dienstverlening:

het verlenen van diensten met rechtstreeks contact met het publiek in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende, openbare en (para)medische dienstverlening inclusief ondergeschikte nevenfuncties.

1.74 praktijkruimte

een gebouw, dat door zijn indeling uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van beoefenaars van vrije beroepen, zoals advocaten, architecten, artsen, therapeuten, assuradeurs en notarissen.

1.75 prostitutie:

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

1.76 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.

1.77 seriebouw:

twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

1.78 sloopvergunning:

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

1.79 standplaats:

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraan, een tafel of enig ander middel:

- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
- b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

1.80 vakantiedag:

reguliere schoolvakantiedag, vastgesteld door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, regio Noord.

1.81 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in de beheersverordening 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 kassarimte.

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 elektriciteitsdistributie 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 werkdag:

een dag die in de werkweek valt: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag, beginnend vanaf 7:00 uur - tot 19:00 uur.

1.88 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.89 woning:

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

1.90 woonschepenplaats:

de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

1.91 woonschip:

een drijvend bouwwerk, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

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

afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig 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.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

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.

oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Omschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn enkel bestemd voor:

- a. nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers, warmte-koudeopslag en warmte-koudetransport.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel Algemene bouwregels.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. tijdelijke of permanente bewoning.

Artikel 4 Gemengd - 4

4.1 Omschrijving

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

4.1.1 Begane grond

- a. wonen in woningen als bedoeld in artikel 1.88, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 7.1sub a;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'kantoor', tevens voor kantoor;;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'dienstverlening', tevens voor dienstverlening;;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'theater', tevens voor een theater met daaraan ondergeschikte activiteiten, zoals zaal- en kostuumverhuur;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca', tevens ondergeschikte horeca, tot en met horeca categorie 2, tot een maximum van 85m², ten behoeve van het theater als bedoeld in sub e;
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'creativiteitscentrum', tevens voor creativiteitscentrum;;
- h. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

4.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen in woningen als bedoeld in artikel 1.88, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast: met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 7.1 sub a;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'kantoor', tevens voor kantoor;;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'dienstverlening', tevens voor dienstverlening;;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'theater', tevens een theater met daaraan ondergeschikte activiteiten, zoals zaal- en kostuumverhuur;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'creativiteitscentrum', tevens voor creativiteitscentrum:.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd-4' gelden naast de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 de volgende bepalingen:

- a. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 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, mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- c. horeca, anders dan bedoeld in 4.1.1 onder f.

Artikel 5 Groen - 1

5.1 Omschrijving

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

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, reclameuitingen, straatmeubilair, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- d. water en oevervoorzieningen;
- e. een muziekkoepeel, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'muziekkoepeel';
- f. een ondersteunende horecavoorziening, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca categorie 1';
- g. een kinderboerderij, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'kinderboerderij';
- h. een midgetbaan, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'midgetbaan';
- i. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeerterrein';
- j. tijdelijke evenementen met een omvang van minder dan 250.000 bezoekers per jaar.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen-1' gelden naast de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van de muziekkoepeel ter plaatse van het besluitsubvlak 'muziekkoepeel' bedraagt 9 meter;
- b. de gronden met de de 'specifieke bouwaanduiding bebouwing uitgesloten' dienen vrij te worden gehouden van bebouwing, opgaande beplanting of andere zichtonderbrekingen, met uitzondering van de monumentale bomen, zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 2 meter.

5.2.1 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken voor het uitbreiden van de horecavoorziening uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca categorie 1' binnen de aangegeven besluitsubvlakgrens / aanduidingsgrens en onder de volgende voorwaarden:
 - a. voor de uitbreiding geldt dat tenminste 50% van de totale oppervlakte van het besluitsubvlak 'horeca categorie 1' moet bestaan uit terras en/of transparante, serreachtige bebouwing;
 - b. ter plaatste van het besluitsubvlak 'horeca categorie 1' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
 - c. ter plaatste van het besluitsubvlak 'horeca categorie 1' is ten hoogste

de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. horeca, anders dan bedoeld in lid 5.1 onder f;
- b. parkeren, anders dan bedoeld in lid 5.1 onder i.

Artikel 6 Groen - 2

6.1 Omschrijving

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

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen, waterpartijen en overvoorzieningen, in- en uitritten, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, reclameuitingen, straatmeubilar, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- d. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondsevoorzieningen;
- e. bergbezinkbassins.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen -2' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de gronden met de de 'specifieke bouwaanduiding bebouwing uitgesloten' dienen vrij te worden gehouden van bebouwing, opgaande beplanting of andere zichtonderbrekingen, met uitzondering van de monumentale bomen, zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. horeca;
- b. parkeren.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Omschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen waarmee uitsluitend wordt bedoeld: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen;
- b. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'praktijkruimte';
- c. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gelden naast de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

- a. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 m bedragen.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gelden de algemene gebruiksregels zoals aangegeven in artikel 20.

Artikel 8 Sport

8.1 Omschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten met niet meer dan 20% van het totale bruto vloeroppervlakte;
- c. maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 7.1 onder a , met dien verstande dat deze functie, samen met het gebruik zoals genoemd onder 9.1 onder b, in totaal niet meer mag bedragen dan 40% van het totale bruto vloeroppervlakte;
- d. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, water, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals lichtmasten, ballenvangers, dug-outs, hekwerken.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Sport' gelden naast de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 de volgende bepalingen:

8.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van dug-outs bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 18 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van ballenvangers, eventueel in combinatie met erf- en terreinafscheidingen bedraagt 6 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 3 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. horeca, anders dan bedoeld in 8.1, onder b;
- b. detailhandel, anders dan bedoeld in 8.1, onder b.

Artikel 9 Tuin - 1

9.1 Omschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeerterrein';
- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'garage';
- d. bergingen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'bijgebouwen'.

9.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

9.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 1 meter;
- d. de bouwhoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.

9.2.2 Bijgebouwen

In afwijking van het bepaalde in 9.2 zijn garageboxen toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' en tuin-bijgebouwen (berging) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', onder de volgende voorwaarden:

Garageboxen

- a. de garageboxen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'garage' dienen uitsluitend aaneen te worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte van garageboxen bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van garageboxen bedraagt 5 meter.

Specifieke vorm van tuin-bijgebouwen

- d. de maximale oppervlakte per berging bedraagt 4 m² per bouwperceel;
- e. de maximale bouwhoogte van de bergingen bedraagt 1,3 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van parkeerterreinen en garageboxen als bedoeld in 9.1 onder b en c.
- b. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats van handelsdoeleinden.

Artikel 10 Tuin - 2

10.1 Omschrijving

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

- a. tuinen, erven, verhardingen, water en parkeervoorzieningen ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing en de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming;
- b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'garage'.
- c. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals speeltoestellen en erfafscheidingen.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen aan-, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

10.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 40% van het besluitsubvlak met een maximum oppervlakte van 50 m²;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen.

10.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grond laag van het aangrenzend hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter tot een maximum bouwhoogte van 4 meter;
- b. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. garageboxen ter plaatse van het besluitsubvlak 'garage' dienen uitsluitend aaneen te worden gebouwd;
- e. de goothoogte van garageboxen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'garage' mag maximaal 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte garageboxen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'garage' mag maximaal 5 meter bedragen.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van van het bepaalde in lid 10.2 voor de bouw van open zwembaden tot een maximale oppervlakte van 70 m² per woning, met dien verstande dat;
 - a. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, 5 meter bedraagt;

- b. het maximale bebouwingspercentage van de gezamenlijke oppervlakte genoemd onder lid 10.2.1 onder a niet mag worden overschreden.
- 2. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. bestaande monumentale waarden;
 - c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 - d. de privacy van omwonenden;
 - e. de archeologische waarden ter plaatse.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. detailhandel;
- b. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats van handelsdoeleinden.

Artikel 11 Tuin - 3

11.1 Omschrijving

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

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen
- d. de maximale diepte van een ondergronds bouwwerk bedraagt 4 meter.

11.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. detailhandel;
- b. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats van handelsdoeleinden.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Omschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water, oevervoorzieningen, landhoofden en bruggen;
- e. tijdelijke evenementen met een omvang minder dan 250.000 bezoekers per jaar;
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen van openbaar nut:, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen; warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte per gebouw bedraagt 15 m²;
- d. de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding bebouwing uitgesloten'dienen vrij te worden gehouden van bebouwing, opgaande beplanting of andere zichtonderbrekingen, met uitzondering van de monumentale bomen zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. detailhandel;
- a. benzineverkooppunten.

Artikel 13 Water

13.1 Omschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. tijdelijke ligplaatsen;
- e. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen en kunstobjecten.

13.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

bouwhoogte

- a. de maximale bouwhoogte van meerpalen bedraagt 4 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van gemalen bedraagt 3 meter en de maximale oppervlakte 15 m²;
- c. de maximale bouwhoogte van bruggen bedraagt 5 meter;
- d. de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding bebouwing uitgesloten'dienen vrij te worden gehouden van bebouwing, opgaande beplanting of andere zichtonderbrekingen, met uitzondering van de monumentale bomen zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 1 meter;

steiger

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

13.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

1. Meerpalen en aanlegsteigers mogen uitsluitend gebruikt worden voor

waterrecreatie en beroepsvaart, waaronder ook veerdienst.

2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken:
 - a. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
 - b. als ligplaats voor woon-, hotel- en horecaschepen.

Artikel 14 Wonen

14.1 Omschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in woningen als bedoeld in artikel 1.88, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 7.1sub a;
- c. in pandige parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond;
- d. onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang';
- e. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

14.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden naast de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang', mag op de begane grond een onderdoorgang worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen uitsluitend gestapelde woningen te worden gebouwd;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. detailhandel;
- b. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats van handelsdoeleinden.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 Omschrijving

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.

15.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch te overleggen;
 - b. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde - Archeologie'.
2. Indien uit een waardestellend archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord door het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kunnen aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 15.2 onder 1 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 bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in 15.2 onder 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.

15.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

15.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2 onder 1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 15.4, 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 het bevoegd gezag, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:

- a. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in 15.2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 15.4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
- a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch aantoon dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
4. Ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bodemversturende activiteiten door een archeologisch deskundige.

15.6 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 15.2 in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 16 Waarde - Beschermd stadsgezicht

16.1 Bestemmingsomschrijving

Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:

16.2 Bouwregels

In aanvulling en met voorrang op het bepaalde bij de andere voorkomende bestemming(en) en in aanvulling op de algemene bouwregels genoemd in artikel 19, gelden voor bouwwerken de volgende regels:

- a. Voor bouwwerken die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende lijst geldt dat tegen de belendende gebouwen moet worden aangebouwd, voor zover ze onderdeel zijn van hetzelfde cluster.

16.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen voor gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'orde 1' of 'orde 2' 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. de cultuurhistorische waarden.

16.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing ter plaatse van een besluitsubvlak 'orde -2' geheel of gedeeltelijk te slopen of te veranderen (sloopvergunning); het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische en/of beeldbepalende elementen van de orde-2 gebouwen wordt gelijkgesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken;
- b. voor bouwwerken die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende lijst geldt dat voor sloop van slechts één tot een ensemble of serie behorend pand in beginsel geen vergunning wordt verleend;
- c. de onder a en b bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de cultuurhistorische en/ of beeldbepalende waarden van het bouwwerk c.q. het ter plaatse aanwezige ensemble/seriebouw niet op een onaanvaardbare wijze worden verstoord, mede in relatie tot het straatbeeld en de omgeving;
- d. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (of diens opvolger) omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische en/ of beeldbepalende waarden van de bebouwing c.q. het ter plaatse aanwezige ensemble/seriebouw;
- e. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 - sloopwerkzaamheden en/of verbouwingswerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de

- bestemming;
- sloopwerkzaamheden en/of verbouwingswerkzaamheden die op het tijdstip waarop de beheersverordening rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

Artikel 17 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

17.1 Omschrijving

De voor 'Waarde- Groeiplaats monumentale boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de groeiplaats van monumentale bomen.

17.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat het verboden is om op deze gronden te bouwen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - h. het wijzigen van de grondwaterstand en/of waterhuishouding door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - d. plaatsvinden op het moment dat de monumentale boom niet meer aanwezig is;
 - e. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden van de boom.

3. Een aanlegvergunning wordt verleend indien:
 - a. de waarde die de boom monumentaal of waardevol maakt niet langer aanwezig is en deze niet kan worden hersteld;
 - b. de boom niet in onevenredige mate worden aangetast; waarbij de gemeente desgewenst aan de aanvrager kan verzoeken een onderzoek aan te leveren waarin dit aangetoond wordt;
 - c. de mogelijkheden voor het behoud van de boom niet worden verkleind.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom':

- a. geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien:
 1. bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat:
 - de boom niet meer aanwezig is;
 - de levensverwachting van de betreffende monumentale boom minder dan 10 jaar bedraagt;
 2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
- b. toe te voegen voor bomen in het plangebied die een monumentale status hebben verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 19 Algemene bouwregels

Tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anderszins is bepaald gelden voor het bouwen de volgende regels:

19.1 Bouwregels

19.1.1 Gebouwen

Bouwvlak / bebouwingspercentage/ voorgevelrooilijn / gevelindeling

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er een besluitsubvlak 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aan gegeven. Alsdan is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan per bouwperceel;
- c. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'orde 1' en 'orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;

Goothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- e. voor gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'orde 1' dient de bestaande goot- en/of bouwhoogte gehandhaafd te blijven;
- f. voor gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'orde 2' dient de bestaande goot- en/of bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangeduid gehandhaafd te blijven;
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot-/bouwhoogte toegestaan;
- i. ter plaatse van het besluitsubvlak 'minimale - maximum goot/bouwhoogte (m)' dient binnen de aangegeven goot/bouwhoogten gebouwd te worden.
- j. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter;

Kap / nokrichting / vorm

- k. gebouwen die op de verbeelding uitsluitend zijn voorzien van een maximale bouwhoogte, moeten worden afgedekt met een plat dak;
- l. gebouwen die op de verbeelding zijn voorzien van zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte, moeten worden afgedekt met een kap met een hoek van minimaal 30 graden van maximaal 70 graden met het horizontale vlak;
- m. gebouwen die op de verbeelding zijn voorzien van een minimale en maximale goothoogte én minimale en maximale bouwhoogte kunnen

worden afgedekt met een kap of een plat dak, binnen de aangegeven goot- en bouwhoogten;

Dakkapellen zijdak- en achterdakvlak

Dakhellingen van een zijdakvlak of een achterdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd-4', 'Maatschappelijk' of 'Wonen' mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met inachtneming van het volgende:

- n. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
- o. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt 0,50 meter;
- p. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
- q. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 meter worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
- r. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt;

Bouwwerken geen gebouw zijnde

- s. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- t. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- u. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter.

19.1.2 Afwijken van de bouwregels

Goothoogte niet-orde panden

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor gebouwen – die niet zijn aangeduid met een besluitsubvlak 'orde 1' of 'orde 2' – voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de afwijking kan worden verleend voor een goothoogte die maximaal 4 meter hoger ligt dan de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
 - b. de nieuwe goot dient tenminste 1 meter terug te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van de voorgevelrooilijn en zijgevels, als ten opzichte van de achtergevelrooilijn;
 - c. de bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding wordt niet overschreden.

Dakkapellen voordakvlak

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.1 en toestaan dat een dakkapel of meerdere dakkapellen in de dakhelling van het voordakvlak van een gebouw met de bestemming, 'Gemengd-4', 'Maatschappelijk' of 'Wonen' worden opgericht, onder dezelfde voorwaarden als genoemd onder lid 1.1 sub n, o, p, q en r.

Gevelindeling

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. het bepaalde in lid 1.1 onder d. en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.
4. Het bevoegd gezag toetst bij toepassing van deze afwijkingen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. bestaande monumentale waarden;
 - c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 - d. de privacy van omwonenden.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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;
- c. bijgebouwen als zelfstandige woning.
- d. het gebruik meer dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak en of meer dan 50m² van een woning voor aan-huis-verbonden beroep,

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Afwijken van de regels algemeen

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 in de beheersverordening aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
- c. van de in de beheersverordening 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;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
 - er geen achterom aanwezig is bij de woning;
 - de maximale hoogte van de voorziening 1,3 meter bedraagt;
 - de maximale oppervlakte van de voorziening 4 m² bedraagt.

21.2 Nadere eisen

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.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Parkeren, laden en lossen

22.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

- a. het parkeren van auto's;
- b. het laden of lossen van goederen.

22.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in dit artikel genoemde regels toe met inachtneming van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 22.2 met inbegrip van eventuele wijzigingen van die beleidsregels.

22.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit artikel overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 22.2 met inbegrip van eventuele wijzigingen van die beleidsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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.

23.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

23.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 23.1 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.

23.4 Gebruik

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

23.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in lid 23.4 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.

23.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 23.4 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.

23.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 23.4 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening Haarlem Zuid.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst met adressen 'ensembles en seriebouw' als bedoeld in artikel 16

Beheersverordening Haarlem Zuid

Lijst van adressen 'ensembles en seriebouw' - bijlage bij artikel 16 regels.

Er is sprake van een ensemble als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het gaat om een groter gebouw. Seriebouw bestaat uit een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd. Uitgangspunt bij de op de lijst aangegeven ensembles is een gezamenlijke aanpak bij verbouw en/of nieuwbouw.

Anna van Burenlaan 36-40-42-46

Anna van Burenlaan 45-47-49

Anna van Burenlaan 48-50-52-54

Anna van Burenlaan 53-55-57-59

Anna van Burenlaan 61-63-65-67

Anna van Burenlaan 69-71-73

Beelslaan 22-24-26

Churchilllaan 7-9

Churchilllaan 11- 13 -15

Churchilllaan 17-19

Churchilllaan 21-23- **Jacob van Lenneplaan 14-12a-12b-12-10-8**

Churchilllaan 29-31-33

Churchilllaan 73-75

Churchilllaan 77-79

Crayenesterlaan 4-6

Crayenesterlaan 8-10

Crayenesterlaan 24-22

Crayenesterlaan 28-26

Crayenesterlaan 30-32

Crayenesterlaan 38-40

Crayenesterlaan 41-43-45-47

Crayenesterlaan 44 - **Willem de Zwijgerlaan 2**

Crayenesterlaan 49-51-53

Crayensterlaan 50-52-50

Crayensterlaan 57-59-61-63

Crayensterlaan 71-65

Crayensterlaan 75- **Prins Mauritslaan 60**

Frederik Hendriklaan 6-8-10-12

Frederik Hendriklaan 7-9

Frederik Hendriklaan 13-15-17

Frederik Hendriklaan 19-21

Frederik Hendriklaan 29-31-33-35-37-39

Frederik Hendriklaan 55- **Prins Mauritslaan 30**

Jacob van Lenneplaan 3-5

Jacob van Lenneplaan 4-6

Jacob van Lenneplaan 11-13

Jacob van Lenneplaan 14-12a-12b-12-10-8 - **Churchillaan 21-23**

Linneauslaan 8-10-12

Linneauslaan 18-20

Louise de Colignylaan 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24

Oosterhoutlaan 1-3

Oosterhoutlaan 7a-7b-7c-9-11

Prins Mauritslaan 1-3

Prins Mauritslaan 11-13-15-19-21-23

Prins Mauritslaan 22-24-26-28

Prins Mauritslaan 30- **Frederik Hendriklaan 55**

Prins Mauritslaan 60- **Crayensterlaan 75**

Spaarnelaan 4-6

Spaarnelaan 11-13-15-17-19-21-23-25, **Tuinwijklaan** 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-43

Spaarnelaan 14-16

Spaarnelaan 18-20

Spaarnelaan 27-29-31-33-35-37-39-41, **Tuinwijklaan** 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36-38-40-42-44, **Vijverlaan** 14, **Zonnelaan** 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-43-45

Spaarnelaan 28-30-32-34

Spaarnelaan 36-38

Tuinwijklaan 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-43 - Spaarnelaan 11-13-15-17-19-21-23-25

Tuinwijklaan 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36-38-40-42-44, **Vijverlaan** 14, **Zonnelaan** 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-43-45 , **Spaarnelaan** 27-29-31-33-35-37-39-41

Vijverlaan 2-4

Vijverlaan 6-8-10

Vijverlaan 14, **Zonnelaan** 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-43-45 , **Spaarnelaan** 27-29-31-33-35-37-39-41, **Tuinwijklaan** 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36-38-40-42-44

Willem de Zwijgerlaan 2- **Crayenesterlaan 44**

Willem de Zwijgerlaan 24-26-28-30-32-34-36-38-40

Zonnelaan 6-6a

Zonnelaan 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-43-45, **Spaarnelaan** 27-29-31-33-35-37-39-41, **Tuinwijklaan** 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36-38-40-42-44, **Vijverlaan** 14