

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. SA Vreeswijk-Rooth
Telefoon 0235113549 E-mail: s.rooth@haarlem.nl
SZ/ Reg.nr. STZ/RB/2012/152906
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 12 juni 2012

Onderwerp

concept ontwerpbestemmingsplan Bakenes

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder b. van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van de beslissingen van de raad. Het vrijgeven van het conceptontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en voor participatie met de betrokken wijkraad is onderdeel van de voorbereiding. Op grond van artikel 4, lid 1 Protocol actieve informatieplicht wordt het conceptontwerp ter informatie aan de commissie Ontwikkeling gezonden.

B&W

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Bakenes met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080001-0001
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: concept ontwerpbestemmingsplan Bakenes

Reg. Nummer: STZ/RB/2012/152906

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied bestemmingsplannen gelden die tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008.

Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplangebied ligt in de binnenstad van Haarlem en wordt in het noorden begrensd door de Nieuwe Gracht, in het westen door de Jansstraat, in het zuiden door het Spaarne en Donkere Spaarne en in het oosten door de Koudenhorn.

Procesverloop

Het opstellen van het conceptontwerp is onderdeel van de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. De gemeente pleegt ter voorbereiding van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de Rijksdiensten en de bestuursorganen waarvan de belangen van het plan in het geding zijn. Tegelijkertijd wordt aan de wijkraad en betrokken maatschappelijke organisaties gelegenheid geboden op het conceptontwerp te reageren (participatie). In deze periode wordt ook een informatief overleg gepland met de wijkraad waarin deze in ieder geval op de hoogte worden gebracht van de procedure en vervolgstappen.

2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Bakenes met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080001-0001
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

3. Beoogd resultaat

Het conceptontwerpbestemmingsplan is de eerste stap in de bestemmingsplan-procedure. Het (uiteindelijke) bestemmingsplan Bakenes richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van deze Wet zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Wro een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied zijn geen concrete bouwplannen voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

5. Kanttekeningen

Besloten is inmiddels om de procedure ter voorbereiding van bestemmingsplannen te versnellen met dien verstande het college niet meer formeel besluit over het vrijgeven voor vooroverleg. Dit bestemmingsplan kwam echter niet voor in de lijst van komende plannen waarop de verkorte procedure wordt toegepast.

6. Uitvoering

- Na instemming met het conceptontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk overleg genoemd in artikel 3.1.1 Bro. De wijkraad en maatschappelijke organisaties worden bij de planvorming betrokken.
- Het conceptontwerp en de verbeelding worden digitaal met een elektronische kennisgeving aan betrokkenen toegezonden. De reacties en de verwerking daarvan worden in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. De termijn om te reageren bedraagt zes weken.
- Na het verwerken van de overlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan is, dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen (ter inzage)

- a. conceptontwerpbestemmingsplan BP 1080001 met identificatienummer;
- b. verbeelding (plankaart);

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

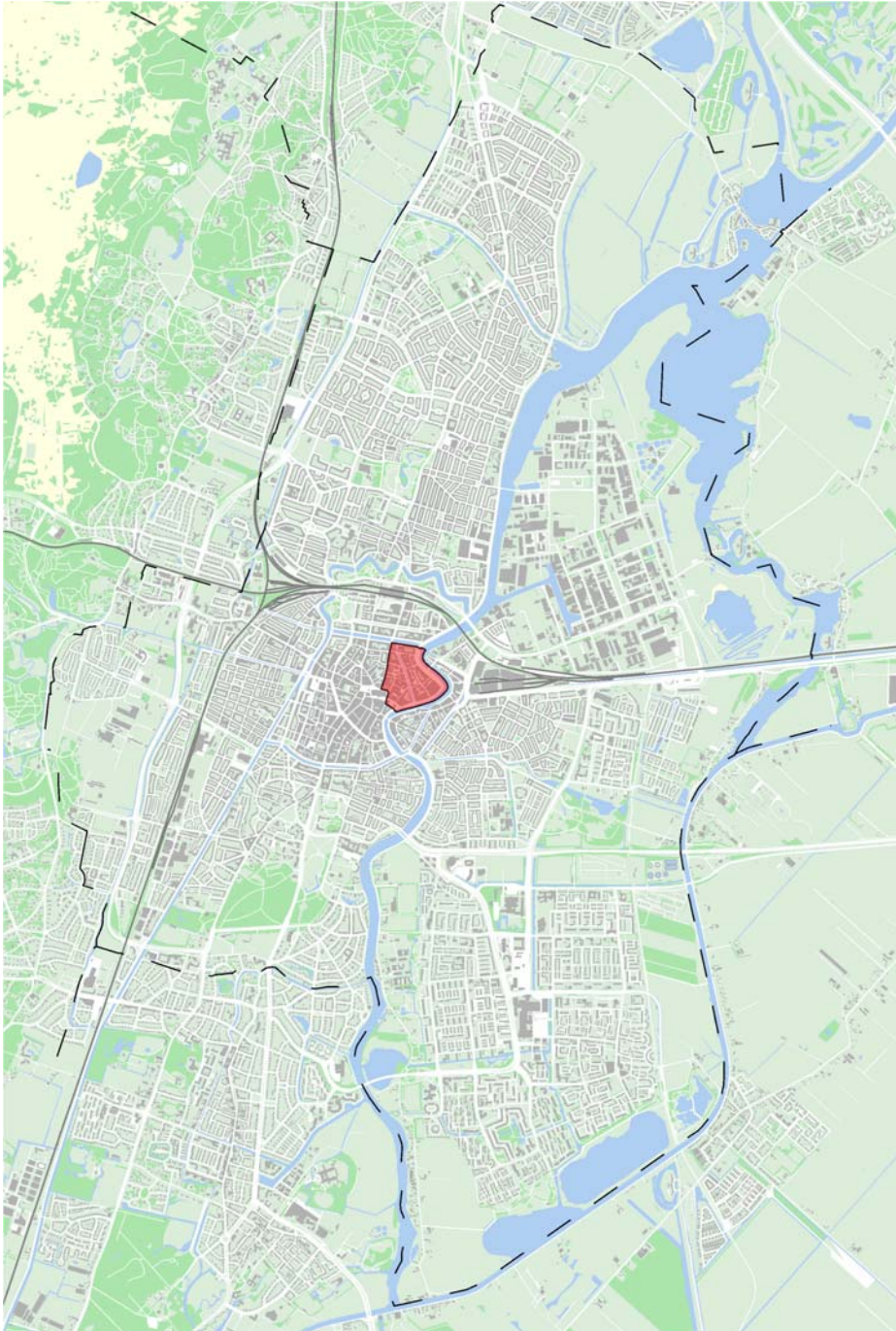
Bakenes

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	6
1.1 Begrenzing en ligging van het plangebied	6
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Geldende planologische regelingen	8
1.5 Bestemmingsplanprocedure	8
1.6 Leeswijzer plantoelichting	9
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 Historische schets	10
2.2 Ruimtelijke structuur	12
2.3 Functionele structuur	14
2.4 Verkeer	22
2.5 Openbare ruimte	22
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	24
3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	24
3.2 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	42
4.1 Milieuzoneringen	42
4.2 Geluid	43
4.3 Bodem	48
4.4 Water	51
4.5 Luchtkwaliteit	54
4.6 Natuurwaarden	56
4.7 Cultuurhistorie	58
4.8 Archeologie	61
4.9 Duurzaamheid en energie	64
4.10 Vliegverkeer	66
4.11 Externe veiligheid	66
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	67
4.13 Milieu Effect Rapportage	68
4.14 Molenbiotoop	68
Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING	70
5.1 Visie op het plangebied	70
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	73
6.1 Inleiding	73
6.2 Juridische planopzet	73
6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels	74
6.4 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	74
6.5 Algemene regels	85
6.6 Overgangs- en slotrecht	86
6.7 Hoofdpzet verbeelding	87
6.8 Hoofdpzet waarderingskaart	91
Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSpraak	96
7.1 Economische uitvoerbaarheid	96
7.2 Uitkomst watertoets	96
7.3 Uitkomsten overleg	96
7.4 Rapportering inspraak	96
7.5 Handhaving	97

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	99
Bijlage 1 Milieuzonering	99
Bijlage 2 Rekenbladen geluid	99
Bijlage 3 Redengevende omschrijving	99
Bijlage 4 Deelnemers, reacties en verwerking reacties van wettelijk vooroverleg	99
Bijlage 5 Inspraakreacties en verwerking inspraakreacties	99

Toelichting



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied Bakenes

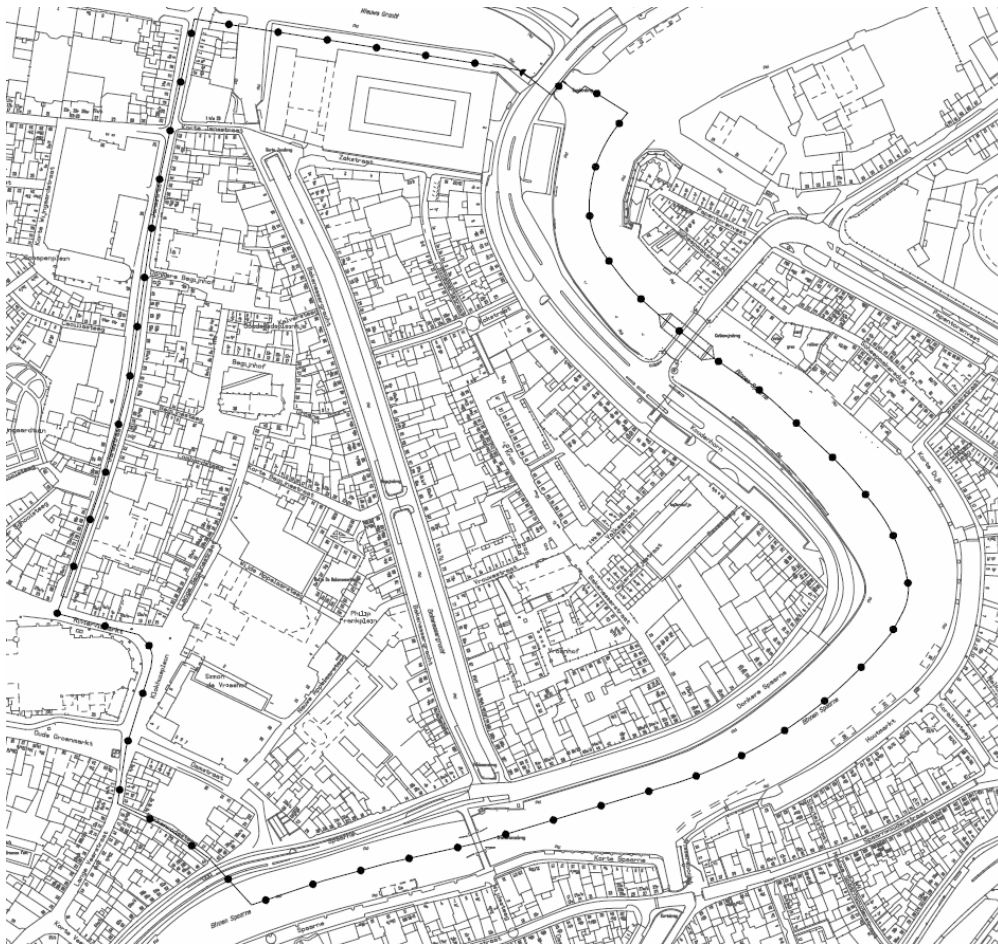
Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing en ligging van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Bakenes ligt in het oostelijk deel van de historische binnenstad van Haarlem direct grenzend aan de Grote Markt.

Bakenes behoort tot één van de oudste gedeelten van Haarlem en wordt omringd door een rijkdom aan cultuurhistorie in Oude Stad, Nieuwstad, Burgwal en Papentorenvest. Het is een bruisend gebied dat tegen het Spaarne aan ligt en ruimte biedt aan vele belangrijke (binnen)stedelijke functies zoals de Philharmonie, de Toneelschuur en de rechtbank De Appelaar.

Het plangebied wordt begrensd door de Jansstraat, de Nieuwe Gracht (noordzijde), het Spaarne, de Berkenrodesteeg, Lange Veerstraat, het Klokhuisplein en de Riviervismarkt (zie afbeelding 2). De oppervlakte van het plangebied beslaat ongeveer 17,5 ha.



Afbeelding 1.2 plangrenzen

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Belangrijkste aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor Bakenes is dat voor het plangebied een aantal verouderde bestemmingsplannen van kracht is. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht om binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw een bestemmingsplan vast te stellen. Actualisering van de verouderde plannen is daarom gewenst. Het grootste deel van het plangebied valt onder de werking van het 'Stadsvernieuwingsplan Bakenes' dat dateert uit 1988. Dit verouderde bestemmingsplan is zeer gedetailleerd en op pandniveau bestemd. De gemeente streeft ernaar bestemmingsplannen globaler vorm te geven om zo daar waar dit mogelijk is meer uniformiteit en tegelijkertijd flexibiliteit in bestemmingen te krijgen. Nieuwbouwontwikkelingen zoals de Appelaer, het Frans Hals hotel en andere (met vrijstelling of door partiele wijziging in de loop der tijd toegestane) ontwikkelingen worden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen waardoor in totaal vijf bestemmingsplannen c.q. stadsvernieuwingsplannen vervallen. Dit komt de overzichtelijkheid voor gebruikers van bestemmingsplannen (burgers, bedrijven en overheden) ten goede.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, waarderingskaart, regels en een toelichting. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels. De waarderingskaart maakt inzichtelijk waar de bestaande waarden van het beschermd stadsgezicht zich bevinden. De regels geven aan of en zo ja hoe ruimte bebouwd mag worden en welk gebruik (bestemming) is toegestaan. De toelichting is de onderbouwing van regels, verbeelding en waarderingskaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor het plangebied van belang zijn zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van de in het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen en milieuaspecten.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Bakenes is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Behoud van de historische bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige legale gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de planregels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

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

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Bakenes gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsregels" uit 1974):

Nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
108	Stadsvernieuwingsplan Bakenes	22 juni 1988	12 februari 1989
108-2	Bestemmingsplan omgeving Bakenessertoren	13 augustus 1986	16 december 1986
108-4	Stadsvernieuwingsplan Bakenes 1 ^e partiele herziening	18 oktober 2000	5 januari 2001
108-005	Bestemmingsplan Appelaar 2000	13 december 2000	19 juni 2001
108-007	Bestemmingsplan de Appelaar 1 ^e partiele herziening	20 augustus 2003	27 januari 2004

Afbeelding 1.3 Vigerende bestemmingsplannen op het moment van opstellen bestemmingsplan Bakenes

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Bakenes zullen de in tabel 1 genoemde plannen hun rechtskracht verliezen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Bakenes doorloopt de wettelijk vereiste procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Bakenes.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente zal in deze periode een informatiebijeenkomst organiseren over het nieuwe bestemmingsplan.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad - binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

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

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 3.1.2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

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

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

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

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

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

2.1 Historische schets

Prestedelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplangebied westelijk van de Bakenessergracht maakt deel uit van de langgerekte strandwal die bepalend is geweest voor de ontwikkeling en de ruimtelijke structuur van de stad. Het gebied oostelijk van de Bakenessergracht lag grotendeels net buiten de strandwal. Dit overwegend veenachtige gebied stak als een punt in de bocht van het Spaarne en was al vanouds van strategische betekenis. De Bakenes behoort tot één van de oudste gebieden van Haarlem. Reeds rond 990 wordt Bakenes genoemd. Hier stond volgens de overlevering de eerste vestiging van het Grafelijke hof dat van groot belang was voor het ontstaan van de stad. De aanduiding Oud-Haarlem voor dit gebied is een aanwijzing voor vroege prestedelijke bebouwing. Door een grote stormvloed in de 12de eeuw zal de bebouwing die hier eventueel gestaan heeft echter volledig van de kaart geveegd zijn.

Stedelijke ontwikkeling

Aan het eind van de 13de eeuw krijgt Haarlem een verdedigingsstelsel in de vorm van grachten en wallen. De Bakenessergracht maakt samen met het Spaarne, de Gedempte Oude Gracht en Nassaulaan deel uit van deze stadsvesten. De noordelijke stadsgracht lag even ten zuiden van de huidige Nieuwe Gracht. De Bakenessergracht liep gedeeltelijk door het moerassige veengebied van de Bakenesse en gedeeltelijk door de zandrug van de strandwal. De hoofdwegen westelijk van de Bakenessergracht zoals de Jansstraat lopen noord-zuid, de strandwal volgend. De overige, secundaire wegen en paden sluiten hier min of meer haaks op aan. Het gebied ten oosten van de Bakenessergracht is pas in het eerste kwart van de 14de eeuw definitief geschikt gemaakt voor bewoning. Het is in diezelfde eeuw dat het gebied van de Bakenesse, dat wil zeggen het gebied omgrensd door de Bakenessergracht, het Spaarne en Nieuwe Gracht, binnen de ommuring van Haarlem is getrokken. Het stratenplan in de Bakenesse werd deels bepaald door de loop van de Bakenessergracht, zoals de parallelle loop van de Bakenesserstraat en de straten die hier haaks op staan. Verder duidt het min of meer haaks kruisen van de straten op een zekere schematische indeling bij het bewoonbaar maken. De breedte van de straten was daarbij nooit meer dan 10 meter, voldoende voor het karrevervoer.

Bij de stadsommuring lag de stadsgrens in het verlengde van de Ridderstraat en Korte Jansstraat aansluitend op de oorspronkelijke plaats van de Catharijnebrug. De brug lag in het verlengde van de Papentorenvest, globaal gezien is dat de rechte lijn tussen de hoofdingang van het huidige politiebureau en molen De Adriaan. De noordgrens van de Bakenesse is later verschoven naar de Nieuwe Gracht. Dit vanwege de aanleg van de stadsuitbreiding Nieuwstad in de 17de eeuw (uitbreiding in noordelijke richting) en door de bouw in 1768 van het Grote Diaconiehuis, het huidige hoofdbureau van politie. Deze doorsneed de lijn van de Catharijnebrug naar de Korte Jansstraat/Ridderstraat.

Historische hoofdstructuur

De loop van het Spaarne, grachten, straten en stegen bepalen de hoofdstructuur van het plangebied. In de meeste gevallen is het tracé daarvan al eeuwenlang hetzelfde. Bruggen ontsloten de landwegen op strategische plaatsen over het water. Het verdwijnen van de Nicolaasbrug en het verplaatsen van de Catharijnebrug hebben afbreuk gedaan aan de helderheid van de historische stadsplattegrond. De nieuwe positie van de Catharijnebrug geeft een meer haakse aansluiting op de Koudenhorn.

De drie kerken uit de beginperiode van de Bakenes, de Waalse kerk-, Bakenesserkerk en Grote of St. Bavokerk (net buiten plangebied) zijn gebouwd en verder gevormd in de 13de, 14de en 15de eeuw. Door hun oriëntatie en aanleg zijn deze kerken bepalend voor de beleving van de directe omgeving en de structuur ervan. De Begijnhof- of Waalse kerk was het centrum van het begijnhof. De Bakenesserkerk had oorspronkelijk een voorplein aan de kant van de Bakenessergracht waarlangs men de kerk betrad. De ruimte van de Riviervismarkt en het Klokhuisplein wordt in sterke mate bepaald door de koorpartij van de Grote of St. Bavokerk. In de 19de eeuw is er in de Jansstraat de St. Josephkerk bijgekomen die met zijn terugliggende voorgevel een voorplein aan de straat vormt en ook aan de zuidelijke zijkant een extra breed straatprofiel heeft opengelaten. De kerkgebouwen vormen met hun massa, en vaak ook torens, landmarks in hun directe en wijdere omgeving.

De historische Begijnhof-ommuring is vanaf de reformatie al verdwenen. De plaats die het Begijnhof oorspronkelijk innam wordt thans nog het meest duidelijk gemarkeerd door de Waalse of Begijnhofkerk die het centrum van het hofje vormde. Van de huizen Begijnhof 24 en Goudsmidspleintje 1-2-3 is aantoonbaar dat die geheel of ten dele bij het Begijnhof hoorden. Van de overige bebouwing van het oorspronkelijke Begijnhof is weinig bewaard gebleven. De contouren van de huidige bebouwing zetten de historische situatie voort zonder dat de typische begrenzing nog herkenbaar is, vanwege het verdwijnen van de ommuring van het hof. Tussen het Begijnhof en de Bakenessergracht aan de oostkant en tussen de Jansstraat en het Begijnhof aan de westkant staan dubbele bebouwingsstroken. De grens van het begijnhof heeft hoogstwaarschijnlijk oorspronkelijk tussen de (elkaar soms vrijwel rakende) achterzijden van deze bebouwingsstroken gelopen.

De verschillende hofjes in het plangebied zijn met hun ommuring daarentegen goed herkenbaar maar voegen zich over het algemeen onopvallend en naadloos in het stedenbouwkundig patroon. Ze bewaren hun verrassing van een ruim binnenterrein tot bij het betreden. De nieuwbouw van het Johan Enschedéhof aan de Korte Begijnestraat sluit aan op die structuur. Alleen het Teylershofje vraagt met zijn imposante voorgebouw de aandacht aan de Koudenhorn. Aan de achterzijde, waar oorspronkelijk het bleekveld en de boomgaard van dit hofje was, kwamen omstreeks 1890 de typische huizen van de Teylershofjestraat die de symmetrie van het hofje bij de achteruitgang voortzetten.

Wijzigingen in historische structuur

De meest ingrijpende veranderingen van de middeleeuwse structuur hebben plaatsgevonden op het gebied tussen de Damstraat, Lange Begijnenstraat, Korte Begijnestraat, Bakenessergracht en Spaarne. Een schaalvergroting die al is ingezet in 1780 met de bouw van de ovale zaal van wat later Teylers Museum zal heten. Aansluitend op de ovale zaal volgt in 1878-1884 een forse uitbreiding met een nieuwe ingangspartij aan het Spaarne. Bij de laatste uitbreidingen in 1996 en 2000 is ook het bedrijfspand Zegelwaarden betrokken op de hoek van de Bakenessergracht en het Philip Frankplein, dat oorspronkelijk deel uitmaakte van het Enschede-complex. Het Enschede-complex nam met zijn gebouwen een belangrijk deel van het gebied tussen de Nauwe Appelaarsteeg en het Klokhuisplein in beslag, aansluitend op de directeurswoning op de hoek van de Damstraat en het Klokhuisplein. Inmiddels hebben de bedrijfsgebouwen van Enschede plaatsgemaakt voor de nieuwbouw van de rechtbank, die aan de noordzijde aansluit op de deels vernieuwde gebouwen van het concertgebouw. Het nieuwe Simon de Vrieshof, uitkomend op de Klokhuispoort ontsluit dit geheel.

De uitbreiding van het concertgebouw met onder andere een kleine zaal sluit aan op de nieuwbouw van de rechtbank. Met deze nieuwbouw en de Toneelschuur heeft het gebied tussen de Damstraat en de Korte Begijnestraat wat structuur betreft een ingrijpende metamorfose ondergaan. De oorspronkelijke verkaveling werd grotendeels verlaten, maar de grotere contouren van de bouwblokken zijn grotendeels bewaard gebleven.

Minder ingrijpend (wat de structuur betreft) was de nieuwbouw van de rechtbank aan de Jansstraat. De verandering was hier al ingezet door de bouw van de rechtbank in 1887. Weliswaar is daar het binnenterrein ook grotendeels ingevuld door uitbreidingen maar die volgen in belangrijke mate de oorspronkelijke verkaveling. Ondanks het feit dat verschillende gebouwen een gezamenlijke functie kregen bleef de hoofdstructuur herkenbaar. De kleinschalige verkaveling werd nog duidelijker gehandhaafd bij de woningbouw aan de Vroonhof en 't Krom, maar daar is wel met een zekere vrijheid met de oorspronkelijke rooilijnen omgesprongen. De lege plaats op de hoek van 't Krom en de Vrouwestraat als gevolg van oorlogsschade is tot op heden niet ingevuld. De nieuwbouw op de hoek van de Jansstraat en de Korte Jansstraat vult met zijn massa de ruimte in van het bankgebouw dat hier tot 2000 stond.

2.2 Ruimtelijke structuur

Bestemmingsplan Bakenes is onderdeel van de binnenstad van Haarlem en is het oudste gedeelte van Haarlem. De stad is in de vroege Middeleeuwen ontstaan aan de rand van een strandwal, waar de oude handelsroute tussen Noord- en Zuid-Holland en de rivier het Spaarne elkaar het dichtst naderen.

Het overwegend noord-zuid georiënteerde stratenpatroon loopt parallel aan de strandwal en de hoofdrichting van het Spaarne. De straten hebben een enigszins bochtig beloop en variëren in breedte. Karakteristiek voor de buurt zijn de hofjes die zowel in afmeting als in opzet variëren.

Het plangebied is een zeer dichtbebouwd gebied, waar kleinschalige elementen, voornamelijk winkels, horecapanden en woningen worden afgewisseld door grote, soms solitair geplaatste elementen, zoals kerken, kantoren en musea. Ook de meeste binnenterreinen zijn volgebouwd, hoewel er in het kader van de stadsvernieuwing hier en daar binnenterreinen opengebroken zijn. De aaneengesloten bouwblokken bestaan uit afzonderlijke panden die haaks op de as van de straat gesitueerd zijn en in een strakke rooilijn staan. De verkaveling draait met de bochten in de straat mee. Doordat de panden direct aan de straat gelegen zijn, heeft het gebied, zoals een binnenstad betaamt, een stenig, stedelijk karakter. Voortuinen ontbreken nagenoeg. Bijgebouwen, waaronder achterhuizen en aanbouwen, zijn aan de achterzijde op de binnenterreinen gerealiseerd.

De hoogte van de bebouwing bedraagt over het algemeen 2 à 3 bouwlagen met een kap, langs het Spaarne en de Bakenessergracht soms iets meer, en wat lager in stegen en secundaire straten. De daken van de huizen zijn overwegend steil met hellingen tussen 45 en 60 graden. De nokrichting is voornamelijk loodrecht op de straat. De geveltypen zijn zeer gevarieerd: trapgevels, klokgevels en lijstgevels. De afwisseling hiervan is bepalend voor het ruimtelijk beeld van de straten. Uitzonderingen daarop vormen grotere gebouwen, meestal in een latere fase ontstaan en opgericht met een specifiek doel. Dat geldt voor het Teylers Museum, de voormalige broodfabriek aan de Bakenessergracht, de rechtbankgebouwen aan de Janssstraat en Damstraat, het Concertgebouw, de Toneelschuur en het Rozenkruisersgebouw aan de Zakstraat. Het gevelbeeld van deze gebouwen voegt zich over het algemeen naar de omgeving. Een uitzondering in negatieve zin vormt de nieuwbouw van het politiebureau op het noordelijk einde van de Bakenessergracht. Deze aanbouw aan het voormalige diaconiehuus detoneert in stedenbouwkundige zin en wat betreft ontwerp kwaliteit. De aanwezige zendmast versterkt dit negatieve beeld.

De bebouwing is over een periode van eeuwen tot stand gekomen, waardoor er een complete menging en rijke schakering van detaillering, kleur- en materiaalgebruik is ontstaan. Middeleeuwse panden staan naast recente invullingen en zeventiende-eeuwse panden kunnen een moderne winkelpui op de begane grond hebben. Met uitzondering van de Bakenesserkerk, de St. Jozefskerk, het Teylershof, hofje De Bakenes en het voormalig Diaconiehuis is de historische bebouwing opgebouwd uit afzonderlijk gebouwde smalle panden met een breedte van vier tot zes meter, langs delen van het Spaarne en de Bakenessergracht tot acht meter. Verspreid door het gebied komen bredere panden voor, vaak ontstaan door samenvoeging van twee smalle kavels, soms van duidelijk grotere omvang in relatie met een bijzondere functie. Een voorbeeld daarvan vormen de brouwerijen die vooral aan het Spaarne lagen waar de woning van de brouwer vaak gecombineerd was met het bedrijf.

2.3 Functionele structuur

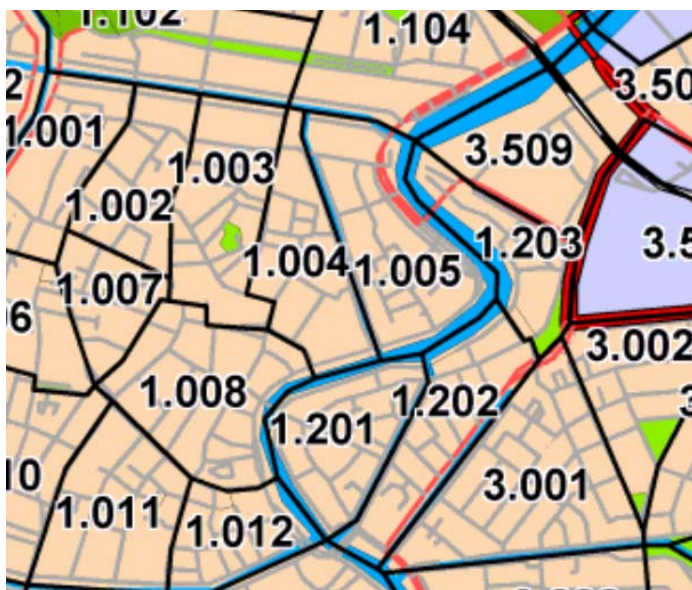
Bakenes is een belangrijk binnenstedelijk gebied van Haarlem dat door haar locatie de meest uiteenlopende en interessante functies herbergt. Op relatief maar een klein deel van de stad zijn hier historische kerken, bedrijvigheid en een mooie woonomgeving te vinden, alsook hoogwaardig cultureel aanbod, horeca en een prostitutiezone.

Een aantal belangrijke maatschappelijke functies, zoals de Rechtbank (Appelaar), de Philharmonie (Haarlems concertgebouw), de Toneelschuur en het Teylismuseum zijn in Bakenes gevestigd en bezitten een (boven)stedelijk en zelfs nationaal bereik. Gezien de ligging aansluitend op de Grote Markt zijn de meeste horecagelegenheden aan de Lange Veerstraat, het Klokhuisplein en de Riviervismarkt gevestigd.

De bedrijvigheid is verspreid over het hele plangebied, vaak gemengd met wonen. De noordkant van het gebied wordt afgesloten door het oost-west georiënteerde voormalige Diaconiehuis, nu in gebruik als het hoofdbureau van de politie.

De sfeer van de binnengebieden wordt bepaald door de overwegend kleinschalige, historische bebouwing en de woonfunctie die daarin overheerst. Deze binnengebieden worden ervaren als rustige binnenstedelijke woonmilieus met een grotendeels kleinschalige en historische bebouwing.

Een nadere toelichting van de verschillende functies wordt hieronder uiteengezet.



Het bestemmingsplangebied Bakenes bestaat uit de deelbuurten Begijnebuurt (1.004) en Bakenes (1.005), alsmede het gedeelte van deelgebied Anegang (1.008) tussen de Berkenrodesteeg en de Damstraat.

Wonen en bevolking

Gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem over inwoners en woningen betreffen de deelbuurten Begijnebuurt (1.004) en Bakenes (1.005). Het gedeelte van de deelbuurt Anegang (1.008) ontbreekt in dit overzicht, maar het gaat slechts om een beperkt aantal woningen en inwoners. In 2012 woonden er in de buurten 1004 en 1005 samen 1188 inwoners in 743 woningen. Met name in de kleinschalige binnengebieden is de woonfunctie overheersend. De gemiddelde woningbezetting van 1,60 ligt onder het gemiddelde van 1,73 voor de Oude Stad en 2,12 voor Haarlem.

	0- 5	5- 15	15- 25	25- 35	35- 45	45- 55	55- 65	65- 75	75- 85	85+	totaal
Haarlem	6%	11%	11%	14%	16%	14%	12%	9%	5%	2%	151.841
Bakenes	4%	6%	10%	17%	16%	16%	16%	11%	3%	1%	1.188

Afbeelding 2.1 Inwoners naar leeftijdscategorie in 2012

De leeftijdsopbouw in Bakenes wijkt af van de leeftijdsopbouw in Haarlem. In Bakenes komen met 10 procent minder kinderen tot 15 jaar voor dan in Haarlem (17 procent) en iets meer 25-35 en 45-75 jarigen dan in Haarlem.

	Eengezinswoning	Flatwoning/appartement	Boven-/benedenwoning	Woon-eenheden	Overige woningen	Totaal
Bakenes	31%	11%	30%	27%	1%	743
Haarlem	52%	30%	12%	5%	1%	71.606

Afbeelding 2.2 Woningvoorraad naar woningtype in 2012

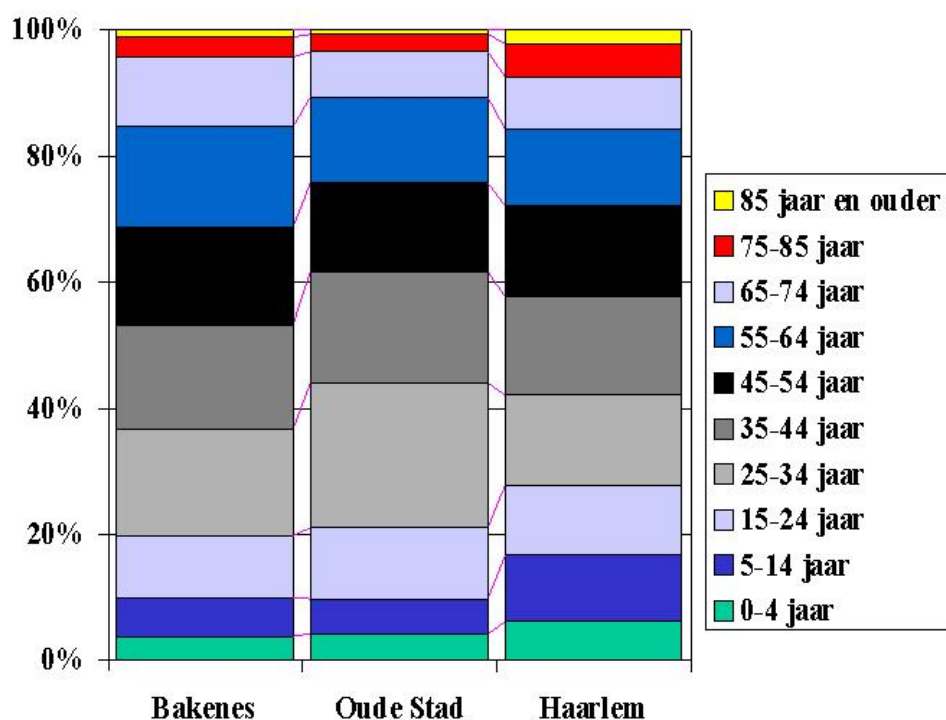
Ten opzichte van Haarlem zijn er in de Bakenesserbuurt naar verhouding veel meer wooneenheden en boven/benedenwoningen en veel minder eengezinswoningen en appartementen. Hierdoor zijn er naar verhouding ook

minder gezinnen met kinderen in de buurt dan in Haarlem.

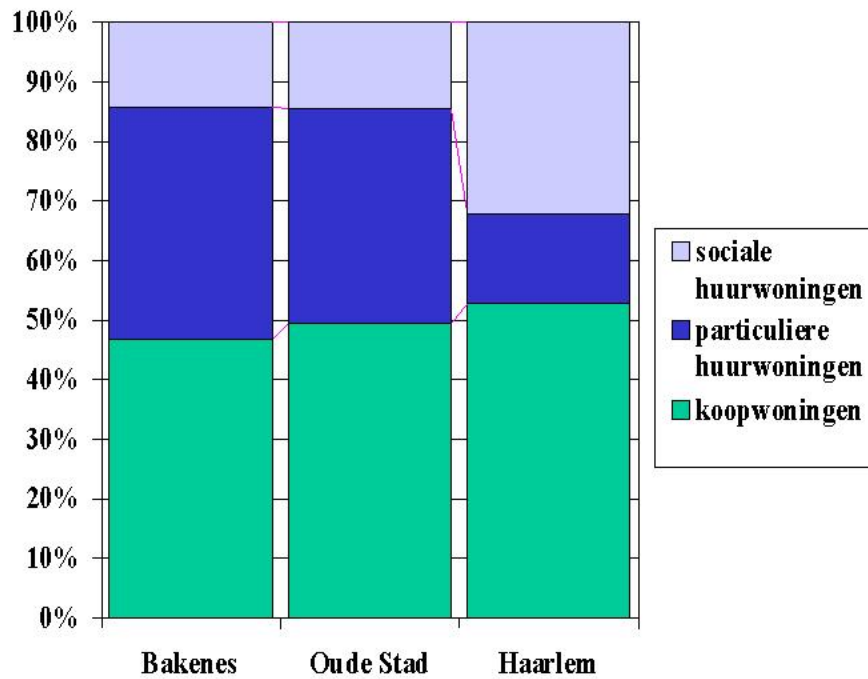
< 1900	1900-1939	1940-1979	1980-1989	1990-2008	onbekend	Totaal
422	158	1	59	91	12	743

Afbeelding 2.3 Woningvoorraad naar bouwperiode in 2012

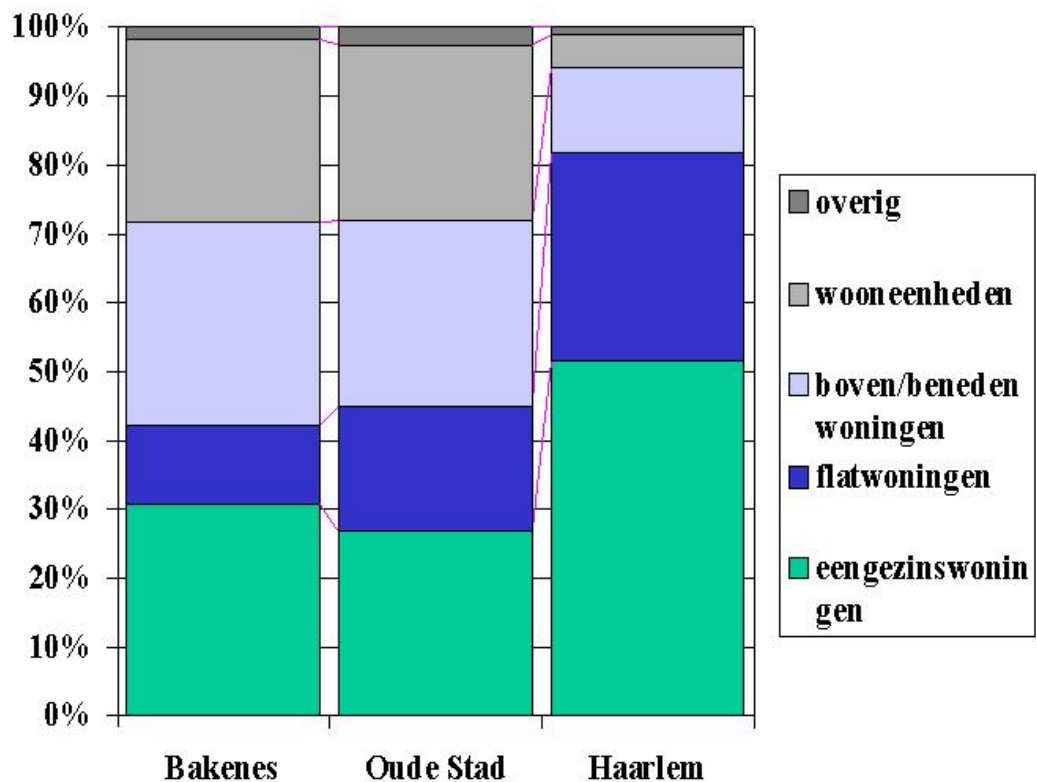
De historische bebouwing typeert de sfeer van de Bakenesserbuurt. Van de woningen in de Bakenesserbuurt is 57 procent vóór 1900 gebouwd en 21 procent tussen 1900 en 1940. Tussen 1940 en 1980 is slechts één woning gebouwd. De nieuwbouw van de afgelopen twee decennia heeft met name rond 't Krom plaatsgevonden. In de Bakenesserbuurt komen naar verhouding met 47 procent iets minder koopwoningen voor dan in Haarlem waar dit 53 procent is. In de Bakenesserbuurt ligt met 39 procent naar verhouding een veel grotere nadruk op particuliere huurwoningen dan in Haarlem waar dit 15 procent is; en met 14 procent naar verhouding veel minder sociale huurwoningen dan de 32 procent in Haarlem.



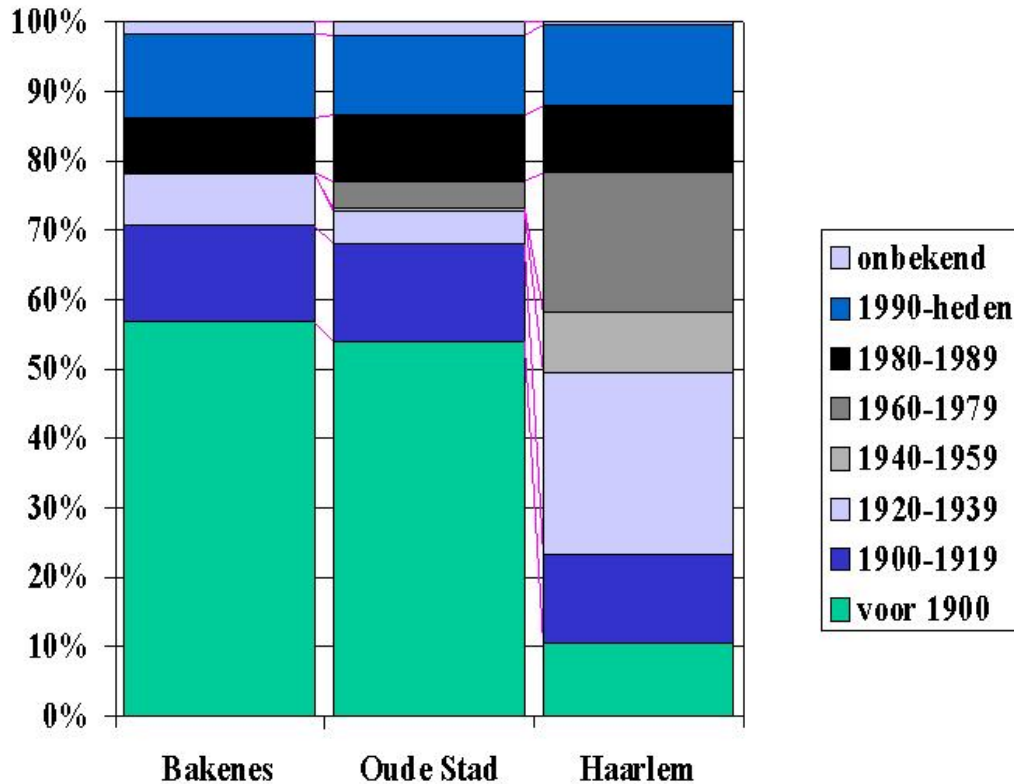
Afbeelding 2.4 Leeftijdsopbouw in 2012



Afbeelding 2.5 Eigendom woningen in 2012



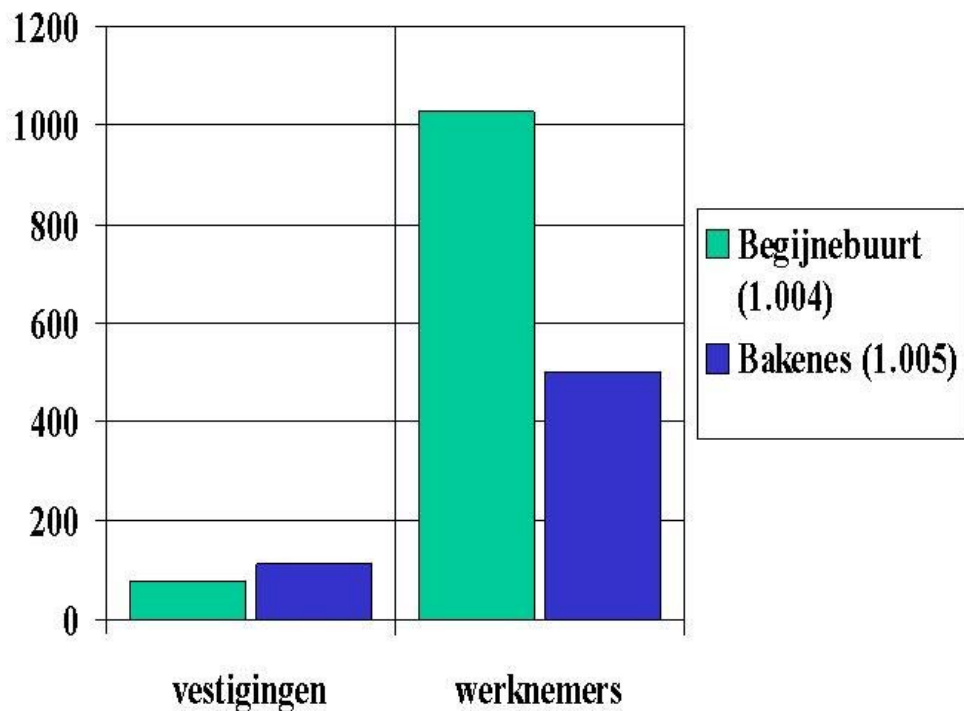
Afbeelding 2.6 Type woningen in 2012



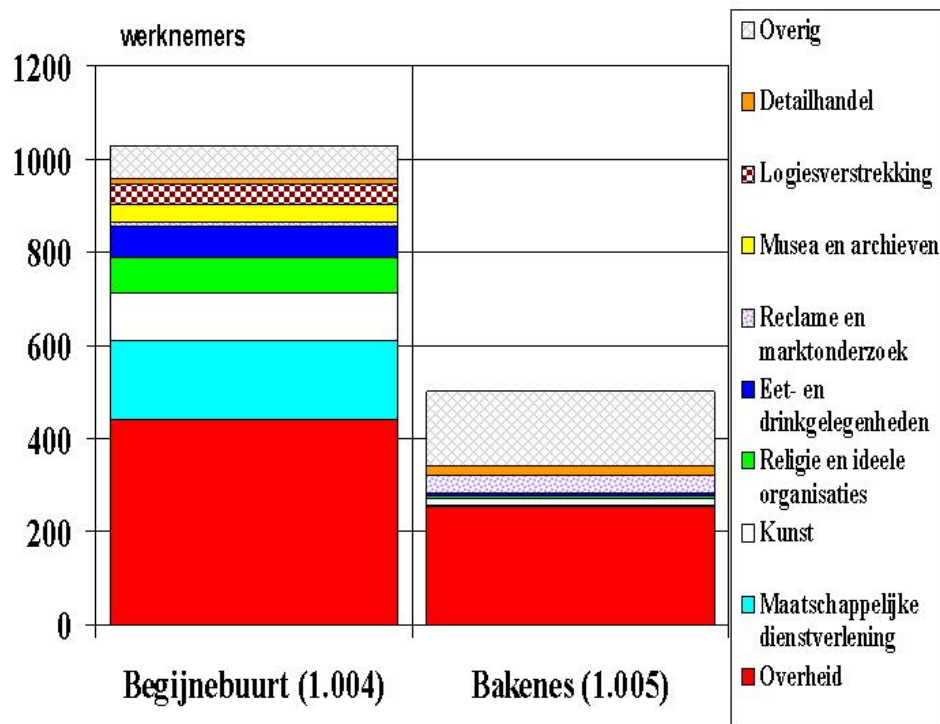
Afbeelding 2.7 Bouwjaar woningen in 2012

Werkgelegenheid

Op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente haarlem (gebaseerd op gegevens van de Kamer van Koophandel) stonden in 2012 binnen de deelgebieden Begijnbuurt (1.004) en Bakenes (1.005) samen 190 ondernemingen ingeschreven met 1.529 werknemers (inclusief zelfstandigen). Dit is exclusief 13 ingeschreven ondernemingen in het gedeelte van de deelbuurt Anegang (1.008). In de Begijnbuurt betrof het 77 ondernemingen met 1029 werknemers; in de Bakenes 113 ondernemingen met 50 werknemers. De grootste werkgevers binnen het plangebied zijn het Politiebureau aan de Koudenhorn, het Arrondissementsparket aan het Simon de Vrieshof en de Rechtbank aan de Jansstraat.



Afbeelding 2.8 Werkgelegenheid in 2012



Afbeelding 2.9 Werkgelegenheid naar type activiteit in 2012

Hoewel het plangebied van oudsher een plangebied is met kleine detailhandel en bedrijvigheid is de kleine bedrijvigheid de laatste decennia sterk teruggelopen. De bedrijven en voorzieningen bevinden zich met name langs de randen van het plangebied en de Bakenessergracht. Bedrijvigheid is vooral langs het Spaarne gesitueerd (Spaarne, Donkere Spaarne en

Koudenhorn) en in mindere mate aan de Bakenessergracht en Jansstraat. Functies die voorkomen zijn bijvoorbeeld makelaar, scheepstimmerbedrijf, meubelmakerij en meubelverkoop, kledingreparatie, adviesbureau, kinderopvang, galerie, autoverhuurbedrijf, groenteboer, horeca. De ruime opzet langs het Spaarne met de ventweg maakt deze locatie meer geschikt voor bedrijvigheid dan de smalle binnenstraten in het gebied.

Prostitutie is gesitueerd aan het Begijnhof, de Begijnesteeg en aan de Korte Begijnestraat. Aan het Donkere Spaarne is een zwemschool gesitueerd met een binnenbad. Aan de kop van de Bakenessergracht (nr. 8 en 10) biedt het Leger des Heils dag- en nachtopvang aan dak- en thuislozen (25 slaapplekken).

Kenmerkende gebouwen en functies aan de oostzijde van de Bakenessergracht zijn het Politiebureau Koudenhorn (voormalige Diaconiehuys), Teylershof, Teylers museum en de Bakenesserkerk. Aan de westkant van de Bakenessergracht zijn kenmerkend de Waalse kerk, St. Josephkerk, Philharmonie, Toneelschuur, de oude en nieuwe Rechtbank (Jansstraat en Appelaar) en de aanwezigheid van Haarlems kleinschalige rosse buurt rond het Begijnhof. Aan de zuidwestkant sluit het plangebied aan op het kernwinkelgebied en op de horecaconcentratie rond de Grote Markt. Aan de Riviervismarkt en verder rond de Grote St. Bavokerk is dan ook een horecaconcentratie te vinden. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de belangrijke culturele centra de Toneelschuur en de Philharmonie. Voorts is binnen het plangebied het oudste museum van Nederland gesitueerd, het Teylers Museum. Deze instellingen trekken regionaal en zelfs nationaal de aandacht. Hiermee heeft dit gebied een belangrijke functie voor de toeristische en culturele wervingskracht van Haarlem. Het versterken van deze wervingskracht is één van de speerpunten van het Structuurplan Haarlem 2020. Onderstaand worden de functies van deze belangrijke cultuurcentra toegelicht.

Grootschalige maatschappelijk/culturele functies

De Toneelschuur

De Philharmonie en Toneelschuur zijn gelegen aan de Lange Begijnestraat. De Toneelschuur is een toonaangevend en eigentijds huis voor de Nederlandse toneel-, dans- en filmwereld. De Toneelschuur is uitgegroeid tot een theater waar vormverkenning en nieuw repertoire gemaakt en gepresenteerd wordt. Jaarlijks wordt een programma van toneel en moderne dans uit binnen- en buitenland gepresenteerd. In de filmzaal is een brede programmering te zien van de belangrijkste films uit het 'filmhuizencircuit'. Begin jaren negentig maakte de overweldigende groei van de publieke belangstelling het noodzakelijk om uit te gaan kijken naar nieuwe behuizing. Dit heeft geleid tot een nieuwbouwlocatie in de binnenstad waarbij de Toneelschuur is ingepast in de historische bebouwing. In 2003 is de nieuwe Toneelschuur geopend.

De Philharmonie

De huidige Philharmonie is het resultaat van de restauratie en nieuwbouw van het uit 1872 stammende concertgebouw van Haarlem. In juli 2001 werd het

concertgebouw gesloten waarna de grote zaal volledig gerestaureerd werd, inclusief het internationaal bekende Cavaillé-Coll orgel. De klassieke zaal is teruggebracht met de ornamentiek en ramen. Er is een nieuwe kleine zaal gebouwd met een amfitheaterachtige opstelling van podium en stoelen. De nieuwbouw is verbonden met de oudbouw door de Foyer. In het centrale deel van de Foyer bevindt zich een atrium. Een drietal in grootte variërende salons in de oude bouwstructuur completeren het karakter van de nieuwe Philharmonie. De Philharmonie biedt een gevarieerd muziekprogramma van klassiek tot populair. Ook vindt er zaalverhuur plaats voor congressen en evenementen.

Het Teylers museum

Het museum is genoemd naar Pieter Teyler van der Hulst (1702-1778), een vermogende Haarlemse laken- en zijdefabrikant. Als vertegenwoordiger van de Verlichting had hij grote belangstelling voor kunst en wetenschap. Op beide terreinen legde hij verzamelingen aan vanuit de gedachte dat kennis de mensheid kon verrijken. In zijn testament bepaalde hij dan ook dat zijn vermogen moest worden ondergebracht in een stichting, die onder meer de bevordering van kunst en wetenschap tot doel had. De uitvoerders van Teylers testament besloten een speciale ruimte te bouwen waarin voorwerpen van kunst en wetenschap verenigd zouden worden. In eerste instantie waren die voorwerpen niet bedoeld voor expositie. De boeken dienden voor studie, de natuurkundige instrumenten werden gebruikt voor demonstraties, terwijl over de tekeningen werd gediscussieerd tijdens kunstbeschouwingen. Fossielen en mineralen speelden een rol bij de openbare lessen. Maar al snel besloot men de collecties toch openbaar te maken. In 1779 kreeg Leendert Viervant (1752-1801) de opdracht tot het ontwerpen van een 'boek- en konstzael', achter Teylers woning aan de Damstraat 21. Deze Ovale Zaal werd in 1784 opengesteld voor bezoekers. Teylers Museum is hiermee het oudste openbare museum in Nederland. Vijftig jaar later vonden de eerste uitbreidingen voor de bibliotheek en kunstverzamelingen plaats. Bij het eerste eeuwfeest in 1878 besloot men tot de bouw van een nieuwe entree aan het Spaarne en de twee fossielenzalen en instrumentenzaal, nu de eerste zalen van het museum. Ruim honderd jaar later was het Teylers Museum weer aan uitbreiding toe. In 1996 werd een nieuwe vleugel geopend met een grote tentoonstellingszaal, een educatief paviljoen en een museumcafé. In 2002 werd het Teylers Museums Masterplan voltooid met de opening van een multimediaruimte, een nieuwe museumwinkel en een vernieuwde entreehal. In het museum zijn voorwerpen van kunst en wetenschap te zien: fossielen en mineralen, natuurwetenschappelijke instrumenten, bijzondere boeken en een collectie schilderijen, tekeningen, munten en penningen. De voorwerpen en kunstwerken zijn onderverdeeld in vijf verzamelgebieden. Het Fysisch Kabinet: natuurkundige instrumenten; Paleontologisch-Mineralogisch Kabinet: fossielen en mineralen; Kabinet der Kunstverzamelingen: schilderijen, tekeningen en prenten, beeldhouwwerken; Numismatisch Kabinet: munten en penningen; Natuurwetenschappelijke Bibliotheek: boeken en tijdschriften. Het Teylers museum is aangemeld om te worden opgenomen als UNESCO werelderfgoed.

Duidelijk is dat deze instellingen van grote betekenis zijn voor Haarlem, de

regio en voor de toeristische wervingskracht van de stad.

2.4 Verkeer

Vrijwel het hele plangebied wordt gekenmerkt door een kleinschalige openbare ruimte. De straten zijn smal met over het algemeen weinig parkeergelegenheid. De enige uitzondering hierop is de weg langs het Binnen Spaarne (Koudenhorn). Dit is een brede tweerichtingsweg met een ventweg. Aan de ventweg is dwarsparkeren mogelijk. Voor de rest van het gebied geldt dat de historische structuur niet is berekend op het moderne intensieve autogebruik, maar meer geschikt is voor het langzaam verkeer. Sommige functies in het gebied, zoals de prostitutie en de grote maatschappelijke functies die er gevestigd zijn, kunnen ongewenst intensieve verkeersbewegingen aantrekken. Beperking van de toegang is daarom reeds toegepast. Bezoekers kunnen parkeren in parkeergarage De Appelaer.

Gemotoriseerd verkeer

In het HVVP (2003) heeft de weg langs het Binnen Spaarne een aanduiding gekregen als gebiedsontsluitingsweg type B 50 km/uur. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied. De weg langs het Binnen Spaarne ontsluit het gebied in de noord en zuidrichting. De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen.

Fietsers, voetgangers en openbaar vervoer

Binnen het plangebied maken de Spaarneoever en Damstraat deel uit van het hoofdfietsrouten netwerk en Lange Veerstraat, Klokhuisplein, Jansstraat, Korte Jansstraat en Zakstraat deel uit van de secundaire fietsroutes.

Over het algemeen kunnen voetgangers zich goed redden door de fijnmazige structuur van de wijk. Het plangebied is goed ontsloten door openbaar vervoer met het NS-station Haarlem en (bij het NS-station, Turfmarkt, Verwulft en Parklaan) diverse bushaltes op loopafstand. Binnen het plangebied is er een bushalte aan Koudenhorn.

2.5 Openbare ruimte

Bakenes is een verdichte buurt zonder voortuinen, met nauwelijks openbaar groen en weinig speelruimte. Dit wordt gecompenseerd door de aanwezigheid van het Binnen Spaarne en de Bakenessergracht als kwalitatief zeer hoogwaardige openbaar toegankelijke openbare ruimte. Aan de achterzijde van bebouwing liggen hofjes en binnentuinen; verstilde groene plekken met een belangrijke historische en gebruiksbetekenis.

Aan de rand van het plangebied vormt het vernieuwde Klokhuisplein een hoogwaardige openbare ruimte. Na de recente restauratie van de panden en herinrichting van het plein zijn hier nieuwe horecavestigingen en terrassen gekomen. De combinatie met een verkeersluwe doorgang geeft het plein een passende dynamiek in deze omgeving. De positieve uitstraling van dit gebied waaiert uit naar de Riviervismarkt en het aansluitende deel van de Lange Begijnestraat, waar zich de entrees van de Toneelschuur en de Philharmonie bevinden.

De doorgang onder de Klokhuistoren naar het Simon de Vrieshof biedt een nieuw perspectief op de nieuwbouw van de rechtbank en de uitbereiding van de Philharmonie. Het Philip Frankplein, aansluitend op de Nauwe Appelaarsteeg, is een restruimte gebleven met weinig charme. De aansluiting op de achtergevels van de Bakenessergracht is hier niet opgelost.

Historische waarden buitenruimte

Op de Bakenessergracht spelen de particuliere stoepen nog altijd een belangrijke en waardevolle rol in het grachtprofiel. De stoep als overgangselement tussen particulier en openbaar komt ook bij verschillende andere gevelwanden in het plangebied voor en vormt zonder uitzondering een waardevol, vaak ook schilderachtig element. Schilderachtig is ook de openbare ruimte rond de Waalse of Begijnhofkerk.

De brede ruimte van de kade van de Koudenhorn werd eertijds benut als ossenmarkt en houtmarkt, maar wordt thans vooral in beslag genomen door de verkeerswegen en groenvoorzieningen. Markante panden zoals het Teylershof en het huidige politiebureau aan de ene kant en het Spaarne met molen de Adriaan en de Catharijnebrug aan de andere kant bieden een hoogwaardig kader.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van Rijk en Provincie. Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf archeologie in hoofdstuk 4. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf water.

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van het Rijk verder uitgewerkt. De provincie zet in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Het Noord-

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

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

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

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

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

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan

Structuurplan binnenstad Haarlem

Het structuurplan binnenstad Haarlem (1990) is geldig gebleven bij het in werking treden van het Structuurplan Haarlem 2020. Het primaire beleidsdoel van het Structuurplan binnenstad Haarlem is versterking van de centrumfunctie van de binnenstad. Dit wordt bereikt door verbreding van het draagvlak van de centrumvoorzieningen en door vergroting van de aantrekkingskracht van de binnenstad. Consolidatie van de bestaande structuur staat daarbij voorop. Kenmerkend voor het gebied is de multifunctionaliteit.

Het zuidwestelijk deel van het plangebied rond de Riviervismarkt, het Klokhuisplein en de Damstraat valt volgens het Structuurplan binnenstad Haarlem binnen het randcentrumgebied en behoort tot het uitgaanscentrum van Haarlem. De rest van het gebied wordt getypeerd als 'overige binnenstad'. Het beleid binnen de 'overige binnenstad' is erop gericht bestaande concentraties aan kantoren en bedrijven te behouden. Inspanningen ter verbetering van woningen en woonmilieu's hebben een zekere prioriteit. Als zich ruimtelijke mogelijkheden voordoen zullen deze worden aangegrepen om de woonfunctie te versterken. Uitbreiding van winkel- en horecafuncties wordt niet gestimuleerd. De nabijheid van het centrum staat borg voor een hoog voorzieningenniveau. De handhaving van bestaande kleine bedrijven en kantoren wordt voorgestaan mits hiervan geen overmatige hinder uitgaat.

Structuurplan Haarlem 2020

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



Afbeelding 3.1 Uitsnede structuurplan Haarlem 2020

Het bestemmingsplangebied wordt aangeduid als behorend tot het centrumstedelijk gebied. Dit milieu wordt beschouwd als een kansrijk gebied voor functiemenging. De rustige woongebieden in de binnenstad moeten hierbij gerespecteerd worden. Conform deze systematiek kan de Bakenesserbuurt getypeerd worden als een rustig binnenstedelijk woonmilieu met aan de randen (kansen voor) functiemenging op bouwblokniveau. Combinaties van wonen en werken versterken hier het stedelijk klimaat. Bij intensivering van het ruimtegebruik zal ook een ruimtelijk kwalitatieve afweging plaatsvinden, waarbij stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden worden meegenomen.

3.2.2 Wonen

Haarlem is een gewilde woonstad. Vraag en aanbod op de woningmarkt dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor: 'meer, beter, dynamisch en betaalbaar'. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

- Haarlem zet in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties.
- Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.
- Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling).
- Haarlem wil de betaalbaarheid van woningen waar mogelijk garanderen. Dit kan door goede afspraken te maken met corporaties en een betere spreiding van de kernvoorraad door bouw en herstructurering.

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

Een nieuwe Woonvisie Haarlem is in de maak, waarin de nadruk wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Het aanbod moet (meer) aansluiten op de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. Duurzaamheid en de

aanpak van de particuliere woningvoorraad zijn andere thema's die in de nieuwe woonvisie nader worden uitgewerkt.

3.2.3 Detailhandel

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

Het plangebied Bakenes ligt in het centrum van Haarlem. Het kernwinkelapparaat ligt op loopafstand. Om de positie van het kernwinkelgebied te verstevigen wordt er geen uitbreiding van detailhandelsfunctie voorgesteld in de Bakenes. Binnen het plangebied zijn vooral winkels aanwezig langs het Spaarne en in de Jansstraat.

3.2.4 Maatschappelijk

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

Vanuit diverse invalshoeken worden die met elkaar verbonden en wordt een richting gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarmee wordt een koppeling tot stand gebracht tussen sociaal en fysiek.

In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt. Zo is er niet alleen maar sprake van een bouwopgave met uitbreidingsbehoefte. Kansen liggen er om de voorzieningenstructuur anders te organiseren waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt. In de wijk Bakenes ligt de zorgvoorziening Janshof en in directe nabijheid ligt de zorgvoorziening Janskliniek.

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Andere doelen zijn verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen. Voor het vaststellen van de toekomstige investeringsbehoefte voor de schoolgebouwen zijn in het Strategisch Huisvestingsplan – Uitvoeringsplan 2007-2010 acht programmalijnen vastgesteld, waaronder de programmalijn Voortgezet Onderwijs. Binnen het plangebied wordt geen vernieuwing en uitbreiding voorzien van de onderwijsactiviteiten.

3.2.5 Verkeer en Vervoer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

Langzaam verkeer

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

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

Binnen het plangebied maken de Spaarneoever en Damstraat deel uit van het hoofdfietsrouten netwerk en Lange Veerstraat, Klokhuisplein, Jansstraat, Korte Jansstraat en Zakstraat deel uit van de secundaire fietsroutes. Bromfietsen zijn in het autoluwe binnengebied van het westelijk deel van de Bakenesserbuurt niet toegestaan.

Openbaar vervoer

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

Het plangebied is goed ontsloten door openbaar vervoer met het NS-station Haarlem en (bij het NS-station, Turfmarkt, Verwulft en Parklaan) diverse bushaltes op loopafstand. Binnen het plangebied is er een bushalte aan Koudenhorn.

Autoverkeer

In de filosofie van het HVVP wordt fietsgebruik in de stad gestimuleerd en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk teruggedrongen. De fiets en voetganger krijgen voorrang op de automobilist (behalve op gebiedsontsluitingswegen type A). Geen uitbreiding van wegen in wijken en in de binnenstad.

Het op het maaiveld parkeren wordt in de binnenstad beperkt, parkeren in garages wordt gestimuleerd. Het HVVP gaat door op de inzet uit de nota 'Haarlem Centrum Autoluw' dat erop gericht is de kwaliteit van de binnenstad te verbeteren, door onder andere het onmogelijk maken van doorgaand verkeer door de binnenstad. Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Het verkeer wordt om de binnenstad heen geleid, zoveel mogelijk over de tangenten. Voorts wordt ingezet op verbetering en uitbreiding van het fietsnet en realiseren van stallingen bij stations.

In het HVVP wordt het wegennet gecategoriseerd met als doel een veiliger en leefbaarder stad. Door de categorisering ontstaan stadsleefgebieden waar gebiedsvreemd verkeer zoveel mogelijk geweerd wordt. Een stadsleefgebied bestaat uit verblijfsgebieden waarbinnen een 30 km/h regime uitgangspunt is. De wegen binnen een verblijfsgebied zijn erftoegangswegen; gewone woonstraten die reeds zijn of worden ingericht als verblijfsgebied. Deze straten zijn geschikt voor fietsen en eventueel voor parkeren. Autoverkeer dat de stadsleefgebieden in- of uit wil wordt via ontsluitingswegen type B naar de randen van het gebied geleid. Ook hier wordt gebiedsvreemd verkeer zoveel mogelijk geweerd. 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. De wegen binnen het plangebied maken geen deel uit van de hoofdaanrijroutes van de hulpdiensten of van de wegen waar verkeersbeperkende maatregelen ongewenst zijn vanuit het oogpunt van de hulpdiensten.

In het HVVP (2003) heeft de weg langs het Binnen Spaarne een aanduiding gekregen als gebiedsontsluitingsweg type B 50 km/uur. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied. De weg langs het Binnen Spaarne ontsluit het gebied in de noord en zuidrichting. De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen en maken deel uit van een 30 km/uur gebied. Parkeren bij bouwplannen wordt in beginsel op eigen terrein opgelost conform de geldende parkeernormering. Vanaf de Damstraat en vanuit de parkeergarage de Appelaer mag alleen in de zuidrichting het Spaarne op gereden worden. Vanaf de Bakenessergracht kan het gebied ook in de noordrichting via de Korte Jansstraat en Jansstraat uitgereden worden. In de Jansstraat is autoverkeer alleen in de noordrichting toegestaan. De Riviervismarkt, het Klokhuisplein en de Damstraat zijn autoluwe straten waar alleen laden en lossen is toegestaan. Ook de hierop aansluitende straten en stegen van het binnengebied tussen de Jansstraat en Bakenessergracht zijn autoluw. De Korte Begijnestraat is aan de zijde van de Bakenessergracht eveneens voorzien van dynamische afsluitpalen.

De wegen binnen het plangebied maken deel uit van een 30 km/uur gebied m.u.v. de wegen die langs het Spaarne lopen. In principe wordt er in een 30 km/uur gebied geen asfaltverharding toegepast, waaraan in dit geval reeds voldaan wordt. Verder zijn de wegen binnen het gebied gelijkwaardig; op kruispunten wordt hierom geen voorrangssituatie ingesteld. Verkeer van rechts heeft voorrang. Parkeren bij bouwplannen wordt in beginsel op eigen terrein opgelost conform de geldende parkeernormering.

3.2.6 Water

Rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water

Doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) is dat het grond- en oppervlaktewater in 2015 van goede kwaliteit zal zijn. Hierbij is de uitdaging om op een duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige manier de kwaliteit van het water zo hoog mogelijk te maken en te houden, en de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) is in 2003 door de rijksoverheid, provincies, gemeenten en waterschappen ondertekend en geactualiseerd in 2008. Met de ondertekening van het NBW hebben alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren onderstreept.

Het akkoord sluit aan op de doelstelling van de KRW en heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt als gevolg hiervan namelijk steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge perioden.

Inmiddels is vanaf 22 december 2009 de nieuwe Waterwet ingegaan. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld.

In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Ook is in dit plan een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Daarnaast is voor ieder Nederlands deel van de grensoverschrijdende stroomgebieden van de Eems, Maas, Rijn en Schelde een stroomgebiedbeheerplan opgesteld. In ieder beheerplan is voor de periode 2009-2015 aangegeven welke doelen er gelden voor de grond- en oppervlaktewateren, hoe de kwaliteit behouden kan blijven en waar nodig verder verbeterd gaat worden. Deze plannen maken onderdeel uit van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang hiermee te worden gezien.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is op 16 november 2009 vastgesteld. Het motto van het Waterplan is het beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling.

In het Provinciaal Waterplan zijn strategische waterdoelen geformuleerd. De strategische waterdoelen zijn overigens in het Waterplan verder uitgewerkt, waarin de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen naar onderwerp worden toegelicht:

- De provincie waarborgt samen met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- De provincie zorgt samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie wordt versterkt.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven voor schoon en voldoende water. Dat wordt georganiseerd door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt integrale gebiedsontwikkeling gehanteerd.

Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015 (2009)

Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van het Hoogheemraadschap van Rijnland in het teken van de drie hoofddoelen veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Het Hoogheemraadschap van Rijnland kiest voor een gebiedsgerichte aanpak met een pakket aan maatregelen en uitvoeringsprogramma om de drie hoofddoelen tijdens de planperiode te verwezenlijken.

De bescherming van inwoners en voorzieningen in het beheergebied tegen overstroming behoort tot één van de kerntaken van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Cruciaal hiervoor is dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven. In de planperiode van 2010-2015 zal de focus primair op de regionale keringen liggen, waarbij alle regionale keringen zullen worden getoetst. Het streven is dat in 2020 alle regionale keringen voldoen aan de gestelde normen en de primaire keringen in 2015. Ook de 'veiligheidsketen' staat in het kader van bescherming als hoofdpunt op de agenda. Hier geldt dat per 2015 een beproefde aanpak voor noodsituaties beschikbaar en operationeel moet zijn.

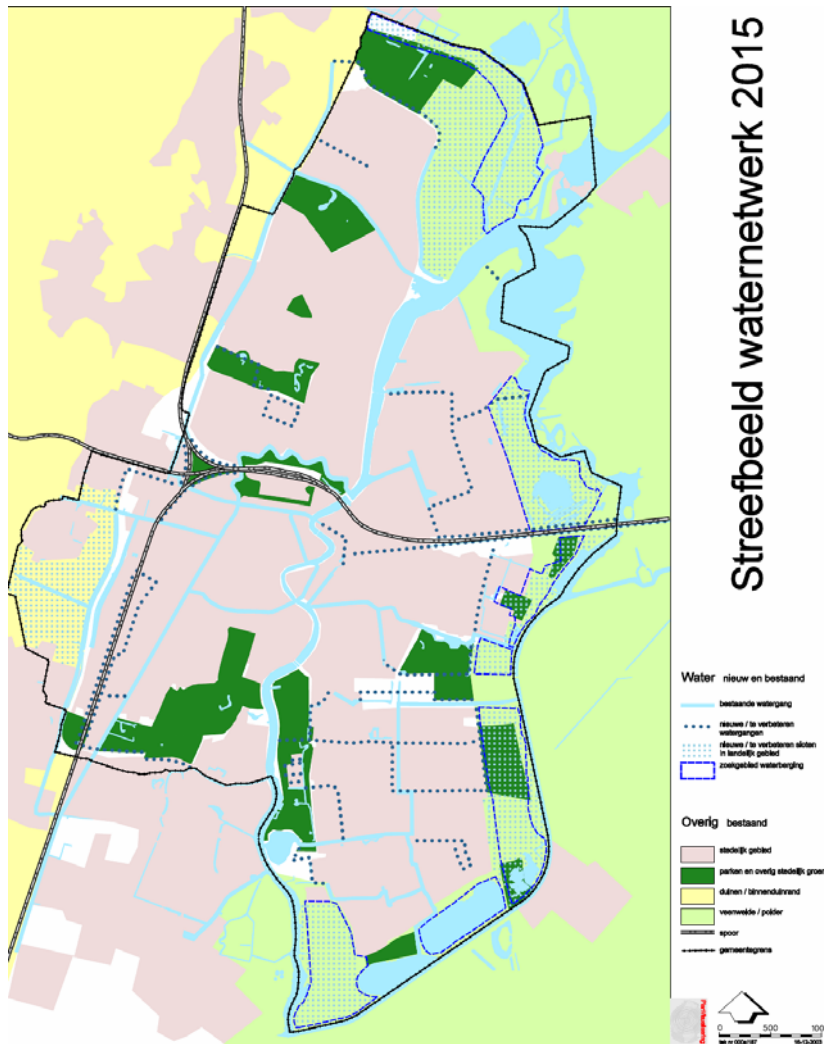
Bij het tweede hoofddoel 'voldoende water' gaat het er om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Binnen dit kader is het baggeren een belangrijke opgave voor deze planperiode. De inzet is dat uiterlijk in 2020 alle wateren in het beheergebied de vereiste diepte hebben. Dit is enerzijds van belang om de wateraanvoer en de waterafvoer naar de gemalen veilig te stellen en anderzijds om een gezond en schoon watersysteem te krijgen en te behouden. Een andere belangrijke kerntaak van het Hoogheemraadschap van Rijnland is peilbeheer. Om de watersystemen op orde te krijgen, moeten peilbeheer, berging en afvoer integraal worden beschouwd. Het is daarom zaak om in sommige gebieden maatregelen te nemen zoals voor waterberging, maar ook in het beheer van grondwater ligt hier een taak voor het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tot slot is het binnen dit kader noodzakelijk om gedurende de planperiode alle polder- en boezemgemalen waar nodig te renoveren.

Als beheerder van de waterkwaliteit is het Hoogheemraadschap van Rijnland ervoor verantwoordelijk dat het watersysteem zowel chemisch als ecologisch in een goede toestand verkeert (waaronder helder water, natuurvriendelijke oevers en gezonde visstand). Het eerste kernpunt is te voorkomen dat er te veel voedingsstoffen in het watersysteem terechtkomen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland zal er op toezien dat de lozing van voedingsstoffen door Rijnlands eigen afvalwaterzuiveringsinstallaties in ieder geval tot een minimum te beperken en het beheer van de waterketen integraal te benaderen (samenwerking met andere overheden, zoals gemeente). Ten tweede zal het Hoogheemraadschap van Rijnland zich richten op ecologische uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals het aanleggen van natuurlijke oevers. Ten slotte speelt de verziltingsproblematiek, waarbij het Hoogheemraadschap van Rijnland een pro-actieve rol moet spelen om het onderwerp nadrukkelijker op de (politieke) agenda te zetten bij de verschillende overheden en belangengroepen.

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. In het plangebied Bakenes zijn geen nieuwe waterverbindingen voorzien.



Compensatieregeling

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt als richtlijn dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van opervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen schone verharding.

3.2.7 Groen

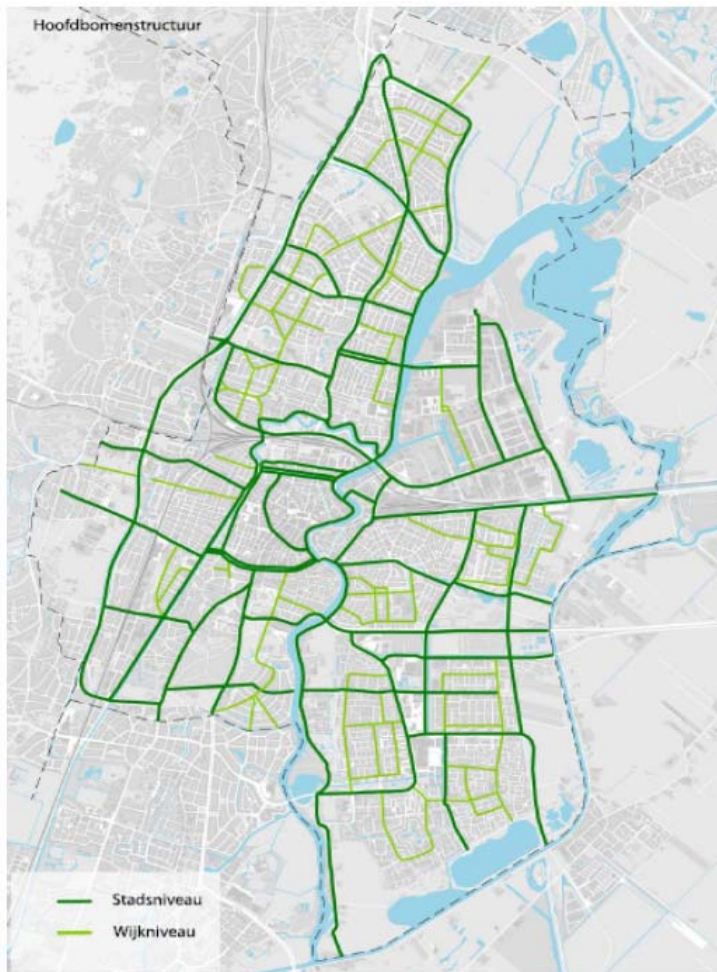
Het Groenstructuurplan (1991) is erop gericht de groenstructuur vast te leggen en te versterken. De hoofdgroenstructuur is tevens vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door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

Het plangebied is een verdichte buurt zonder voortuinen. Het gebied kent een hoge bebouwingsdichtheid met gesloten bouwblokken en smalle straten. De binnenterreinen zijn klein en veelal volgebouwd. Binnen het gehele plangebied is een tekort aan groen. De straten staan vol met auto's en bieden nauwelijks ruimte voor groen.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving, scheppen geborgenheid en maken de stad tot een plek waar mensen willen zijn en elkaar willen ontmoeten. In Haarlem zijn in totaal 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, begraafplaatsen, kinderboerderij, sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan is de hoofdbomenstructuur vastgesteld. Daarnaast is de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009 vastgesteld voor de gemeentelijke, monumentale bomen. Deze wordt in 2012 aangevuld met de particuliere monumentale bomen.

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

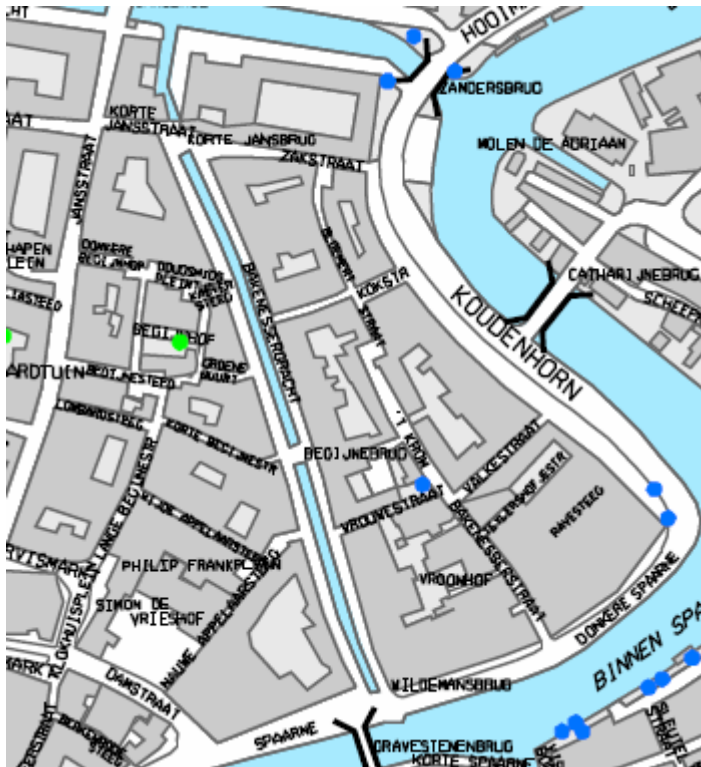
De bomen langs de Spaarneoever maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.



Afbeelding 3.1: Hoofdbomenstructuur

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

Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen kapvergunning worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem). In bestemmingsplannen kunnen de kroonprojecties van monumentale bomen worden opgenomen met een dubbelbestemming, waarbij ze extra beschermd zijn tegen graaf- en bouwwerkzaamheden binnen de kroonprojectie.



Afbeelding 3.2 Monumentale bomen in de openbare ruimte van Bakenes

De Monumentale bomen zijn onderverdeeld in vier categorieën en als zodanig ook op kaarten terug te vinden door middel van gekleurde stippen.

Een landelijk monumentale boom (rood) is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk monumentaal). Een plaatselijk monumentale boom (groen) is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlems belang is plus de gedenkbomen. Een aankomend monumentale boom (blauw) is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden. Een waardevolle boom (roze) is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaatsomstandigheden om de boom te helpen oud te worden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan de raad zorgvuldig afwegen of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht. In tegenstelling tot het bestemmingsplan geeft een groentoets gedetailleerde informatie over het bestaande groen in een plangebied en de consequenties voor het groen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden in een groenparagraaf op basis van een definitief planontwerp de consequenties wat betreft handhaven, kappen, verplanten en herplanten van bomen aangegeven.

3.2.8 Sport en recreatie

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers.

In de Recreatienota (1997) wordt langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. Met betrekking tot het ontwikkelen van recreatieve waarden sluit de Recreatienota aan op de uitgangspunten van het Groenstructuurplan.

Aan het Binnen Spaarne is een botenverhuur gevestigd.

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

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

Aan het Donkere Spaarne is een zwemschool met een binnenbad gevestigd.

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

Het speelaanbod in het plangebied is beperkt. Bakenes heeft een zeer dichte bebouwing en is zeker geen kindvriendelijke wijk. Voor kinderen is er weinig speelruimte op straat en is het een weinig inspirerende omgeving. Een uitbreiding van het speelaanbod is gewenst.

3.2.9 Prostitutie

In de Bakenesserbuurt zijn een aantal legale prostitutiebedrijven gevestigd. Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het strafrechtelijk bordeelverbod in werking getreden. Hierdoor is prostitutie een legale bedrijfstak geworden. Sinds de legalisering van prostitutie hebben gemeenten de bevoegdheid op grond van de Gemeentewet om prostitutie te reguleren. De gemeente Haarlem heeft dat gedaan met de vaststelling van haar prostitutiebeleid in de Prostitutienota (2000). Doel van deze nota was regulering en beheersing van de exploitatie van seksinrichtingen en escortbedrijven naar aard, omvang en aantal. Dit beleid behelste de invoering van een vergunningstelsel voor seksinrichtingen en escortbedrijven. Hieraan is een maximeringsbeleid van het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven gekoppeld om de vestiging van nieuwe bedrijven en de ongewenste uitbreiding van deze bedrijven te voorkomen.

De gemeenteraad heeft ter regulering van de prostitutiebranche algemeen verbindende regels vastgesteld in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Haarlem. Straatprostitutie is in Haarlem verboden. De raamprostitutie, poortjesconstructies en besloten huizen (niet herkenbaar van buitenaf) mogen niet uitgebreid worden ten opzichte van de situatie van 1 juni 2000 die is vastgelegd in de nota. Vergeleken met steden van gelijke grootte is de prostitutiebranche in Haarlem overigens van geringe omvang.

Evaluatie prostitutiebeleid (2006)

Eind 2006 is het Haarlemse prostitutiebeleid geevalueerd. In deze evaluatie wordt geconcludeerd dat er twee kanten zijn aan het prostitutiebeleid. Het beleid is succesvol daar waar het gaat over beheersbaarheid van de legale prostitutie branche. Vanaf 2003 (toen de handhaving van het beleid daadwerkelijk van start ging) was een kentering waarneembaar en werden steeds minder illegale prostituees en misstanden aangetroffen in de vergunde prostitutiebedrijven. Door het strenge vestigingsbeleid zijn er nauwelijks vestigingsmogelijkheden voor het starten van nieuwe bedrijven. Mogelijk kan dit een prikkel vormen voor bedrijvigheid in de illegale sector. Eindconclusie van de gemeentelijke evaluatie was dat het beleid een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de beheersing en sanering van de prostitutiebranche. De sociaal maatschappelijke situatie van de prostituees in de legale sector geeft geen aanleiding het prostitutiebeleid bij te stellen. Voorts concludeert het college dat er op grond van de evaluatie geen reden is voor zelfgenoegzaamheid. Dit gezien de mogelijke verschuiving van strafbare en gedwongen vormen van prostitutie naar de illegale, verborgen sectoren van de branche en dan met name de escortbranche. De noodzaak van intensief toezicht vanuit de overheid op de prostitutiebranche in brede zin wordt benadrukt. Ook krachtig optreden tegen misstanden teneinde normalisering van deze bedrijfstak te bewerkstelligen wordt benadrukt.

Naar de effecten van de legalisering van de prostitutiebranche is in opdracht het Ministerie van Justitie landelijk deelonderzoek gedaan. Het college heeft met de commissie Beheer afgesproken de uitkomst van dit deelonderzoek af te wachten en op basis daarvan de discussie over het vestigingsbeleid te zijner tijd af te ronden. Het deelonderzoek is in 2007 beschikbaar gekomen. In november 2007 is hierover een brief aan de commissie Beheer gezonden.

Landelijk deelonderzoek en afronding discussie vestigingsbeleid

In opdracht van het Ministerie van Justitie is deelonderzoek uitgevoerd (in het kader van de tweede evaluatie van de wettelijke opheffing van het bordeelverbod) naar de aard en omvang van het illegale segment van de prostitutiebranche. Hieruit is gebleken dat geen vlucht waarneembaar is naar de illegaliteit. In dit deelonderzoek kan niet worden geconcretiseerd wat de aard, omvang en uitingsvormen zijn van het illegale segment van de prostitutiebranche. Er zijn dan ook geen concrete aanwijzingen gevonden voor een verschuiving naar de illegale segmenten van de branche binnen regio's waar de regelgeving stringenter wordt gehandhaafd.

Op grond van de uitkomsten van het landelijk evaluatie-onderzoek lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat de afname van het aantal legale prostitutiebedrijven niet wordt veroorzaakt door het restrictief vestigingsbeleid voor de prostitutiebedrijven. Het vestigingsbeleid in Haarlem is daarom niet aangepast.

In de prostitutieverordening wordt het algemene woord 'sexinrichtingen' gebruikt om alle prostitutiegerelateerde bedrijven aan te duiden. Dit zijn (raam)prostitutiebedrijven, erotische massagesalons, seksbioscopen, seksautomatenhallen en sekstheaters of parenclubs. In de Bakenesserbuurt zijn aan de westzijde van de Bakenessergracht enkele sexinrichtingen gevestigd rondom en vlakbij het Begijnhof. De vormen van sexinrichtingen die daar voorkomen zijn: raamprostitutie, poortjesconstructie (raamprostitutie met toegang via poortje waarvoor betaald dient te worden) en aan de Jansstraat een sexbioscoop.

3.2.10 Ruimtelijke kwaliteit

In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2007(HIOR) is de uitstraling van de binnenstad voor een groot deel vastgelegd. Opgenomen is een visie op de inrichting van de openbare ruimte (incl groen) en richtlijnen voor de toe te passen materialen, profielen, details en objecten, waarmee bij ontwerp, inrichting, uitvoering en beheer rekening moet worden gehouden. Het HIOR kan als instrument gebruikt worden bij kwaliteitsverbetering van met name bestaand groen. Het doel van de HIOR is te komen tot een kaderstellende en samenhangende visie op de openbare ruimte, die bovendien is uitgewerkt in concrete voorschriften voor de inrichtingen van de openbare ruimte van de binnenstad, gericht op een beheerbaar en uitvoerbaar straatbeeld van goede ruimtelijke kwaliteit.

Op dit moment wordt er gewerkt aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en Structuurvisie Openbare ruimte.

In de concept nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken. Bakenes behoort tot de "Beschermd stad" hiervoor is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten moeten versterken, repareren en verrijken. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord. Elke nieuwe ontwikkeling zal hierop beoordeeld worden, hiervoor zijn beoordelingscriteria opgesteld.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Milieuzonerings

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

In de milieuzonering staat de typering van (woon) gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Het plangebied Bakenes is getypeerd als stedelijk centrum. De maximaal toegestane milieucategorie is C (3.1).

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) die binnen het plangebied zijn gelegen (zie bijlage 1) is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringslijst. Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

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

4.2 Geluid

Wettelijk kader en Geluidzones

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

Zones wegverkeer

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

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

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

4 of meer	-	600
-----------	---	-----

Afbeelding 4.1 Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:

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

Zones spoorwegverkeer

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

Zones industrieterrein

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

Geluidbelasting

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

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

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

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

Geluidsnormen

Normering wegverkeerslawaai

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

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur

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

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

Normering spoorweglawaai

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

Normering industrielawaai

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

Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

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

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

Bronmaatregelen

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

Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen.

In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een

geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

Geluidwerende maatregelen

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

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

Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Bakenes is in voorbereiding en er is nog niet bekend of er nieuwe ontwikkelingslocaties of wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het spoortraject Haarlem-Leiden is op minimaal 300 meter gesitueerd. De geluidzone van het spoor bedraagt 300 meter (bron Aswin) en het plangebied valt dus niet binnen deze zone.

In de directe omgeving van het plangebied (circa 200 meter) is het gezoneerd industrieterrein Waarderpolder. Het bestemmingsplan valt echter niet binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein.

Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2020 van de verkeersstudie HMR273. Voor de verkeersgegevens voor het maatgevende peiljaar 2022 is uitgegaan van 0,5 % autonome groei per jaar vanaf 2020. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

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

Wegvak	Etmaalintensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Weg dek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit ¹ [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Koudenhorn	8989	50	Dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	26
Catharijnebrug	6868	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	26
Donkere Spaarne	2828	50	Dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Spaarne	2828	30	Klin kers	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Jansstraat	1313	30	Klin kers	7,0	2,8	0,6	98	2	0	0

¹ periodeverdeling voor bus is respectievelijk 8,0 - 1,0 en 0,0 in de dag-avond- en nachtperiode.

Afbeelding 4.2 Verkeersintensiteiten 2022, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

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

Aangezien de snelheid van de beoordeelde wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 5 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder). Voor de Jansstraat en het Spaarne geldt een snelheidsbeperking van 30 km/uur waardoor de onderzoeksplicht in het kader van de Wet Geluidhinder vervalt. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn wel berekeningen uitgevoerd om de geluidbelasting in beeld te brengen.

Resultaten

In bijlage 2 zijn de berekeningssheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Koudenhorn	16	60
Donkere Spaarne	8,5	58
Spaarne	9	58
Jansstraat	4,5	56

Afbeelding 4.3

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB) wordt evenals de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties (63 dB) niet overschreden.

Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient bij nieuwe situaties tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een

stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het vervangen van klinkers door asfalt levert tevens een verlaging van de geluidbelasting op.

Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kan bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd. Het toepassen van asfalt in plaats van klinkers of de zogenaamde stille klinkers levert een reductie van circa 5 dB op.

Het aanbrengen van geluidsschermen ten behoeve van de woningen in het bestemmingsplan is gezien stedenbouwkundige bezwaren niet gewenst.

Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidsisolerende voorzieningen aan de gevel.

Conclusie

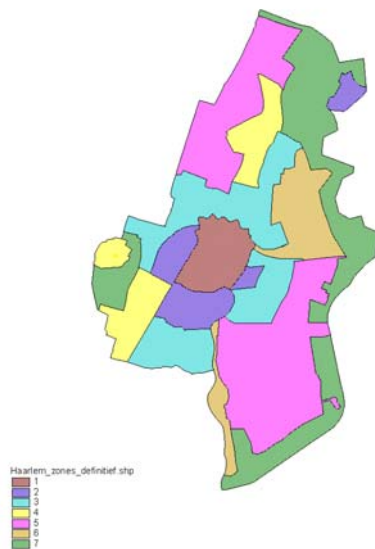
Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 60 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied is tevens lager dan de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties.

4.3 Bodem

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

Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie afbeelding 4.4). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld.



Afbeelding 4.4 Bodemkwaliteitskaart Haarlem

bodemkwaliteitszone 1

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

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)
- s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
- t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
- i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

Afbeelding 4.5 Bodemkwaliteitszone 1

Bodemkwaliteitszone 1

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

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

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

Bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Als een bodemonderzoek bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging. Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden wanneer ter plaatse grondverzet plaatsvindt en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

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

Binnen het bestemmingsplangebied is van de volgende locaties bekend dat er sprake is van een ernstige verontreiniging waarvoor geen saneringsurgentie aanwezig is. Bij (her)ontwikkeling moet rekening gehouden worden met saneringsmaatregelen voor deze verontreinigingen.

Koudenhorn 66-72; betreft een verontreiniging met zware metalen in grond en minerale olie in grondwater.

Donkere Spaarne 30-34; betreft een verontreiniging met minerale olie, waarvan is vastgesteld dat geen verspreiding optreedt.

Donkere Spaarne 12-28 is een ernstige verontreiniging met zware metalen in de grond aanwezig. In het grondwater is een sterke verontreiniging met toluen en vluchtige chloorkoolwaterstoffen aanwezig.

De P95 waarden geven aan dat binnen het bestemmingsplangebied overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. Naast deze verontreinigingen zijn in het bestemmingsplangebied ook verontreinigingen aanwezig die gerelateerd worden aan (vroegere) bedrijfsactiviteiten. De achtergrondverontreinigingen en de gevallen van ernstige verontreinigingen in het bestemmingsplangebied vormen geen belemmeringen voor de huidige functies binnen het gebied. In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

Van de volgende locaties is bekend dat vanwege verhoogde waarden een sanering heeft plaatsgevonden:

Lange Begijnestraat 22; het tuingedeelte is ontgraven tot 1 meter minus maaiveld en aangevuld met schone grond.

Valkestraat 13-19; voorafgaand aan verkoop is de toplaag van het tuingedeelte ontgraven en vervolgens aangevuld met schone grond.

Voor de locatie Jansstraat 1-5 is in 2006 het voornemen tot saneren van de verontreiniging gemeld. In 2009 is voor het realiseren van het bouwplan een hoeveelheid ernstig verontreinigde grond (met zink en lood) ontgraven en afgevoerd.

Binnen het bestemmingsplangebied heeft ter plaatse van het voormalige Enschedécomplex in verband met herontwikkeling bodemsanering plaatsgevonden. In het grondwater is een verontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen aangetoond. Tijdens de projectmatige ontgraving voor de Toneelschuur werd in de bodem een verontreiniging met asbest geconstateerd. Door de projectmatige ontgraving is een groot deel van de verontreiniging met asbest gesaneerd. Door de aanleg van een betonnen keldervloer op de ontgraving is contact met de met asbest verontreinigde grond uitgesloten.

Voor wat betreft de verontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen is op een diepte van 13 meter minus maaiveld ter plaatse van de Bakenessergracht een omvangrijke restverontreiniging aanwezig. Deze restverontreiniging wordt gemonitord.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik van ondergrondse tanks voldoende gesaneerd. Ondergrondse tanks die niet meer in gebruik zijn worden bij voorkeur verwijderd. Indien verwijdering niet mogelijk is, kan de ondergrondse tank na reiniging en afvullen met zand in de bodem blijven totdat de mogelijkheid bestaat deze tank alsnog te verwijderen.

Bij een drietal locaties waar gesaneerd is in verband met een verontreiniging met minerale olie is een restverontreiniging aanwezig. Dit betreft de locaties Zakstraat 2-12, Koudenhorn 2 en Koudenhorn 26.

Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Conclusie

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

4.4 Water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland zal voor het concept ontwerp bestemmingsplan om een wateradvies worden gevraagd.

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft het Binnen Spaarne en behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie. Het Binnen Spaarne is niet van ecologisch groot belang.

Overeenkomstig het Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 2,5 m ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie.

Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater zijn in het bestemmingsplangebied nauwelijks mogelijkheden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat op de plaatsen waar nieuwbouw is voorzien al bestaande bebouwing en/of verharding aanwezig is. Er is dus geen sprake van het uitbreiden van verhard oppervlak. Derhalve is aanleg van oppervlaktewater bij wijze van compensatie niet aan de orde.

Grondwater

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

Waterketen

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

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

Watertoets

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen in het bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk. Ten aanzien van riolering is de gemeente Haarlem verantwoordelijk.

Waterkwantiteit

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Spaarne en bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandsche IJssel aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal. In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60m - NAP gehandhaafd. De Bakenessegracht bevindt zich op boezemniveau (NAP - 0,60 m)

Waterkwaliteit

Het Spaarne heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwaliteit. Het water vervult ook een functie voor de recreatie- en beroepsvaart.

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

Watervergunning

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie.

Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg cq. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de 'Nota integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken' en de 'Nota dempingen en verhard oppervlak'.

Afkoppeling verhard oppervlak

In de huidige situatie is een gemengd stelsel aanwezig. Regenwater vermengd zich met het vuilwater. Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

Regenwater van de straten aan de Bakenessegracht dient afgekoppeld te worden en direct geloosd te worden op de gracht. Indien de omliggende straten worden aangepakt kan (bijvoorbeeld met lijn- of molgoten) het regenwater ook naar de Bakenessegracht worden afgevoerd. Regenwater van de voorkant van de woningen dient omgeleid te worden naar de lijn- of molgoten. Lijngoten kunnen het best tussen woningen en stoep of tussen stoep en straat worden aangelegd.

4.5 Luchtkwaliteit

Wordt nog aangeleverd

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Indien met inbegrip van de door het plan mogelijk gemaakte functies wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Bakenes is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan, vrijstellingen of projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Om de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit te beoordelen is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (www.nsl-monitoring.nl). Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (ondermeer) relevante wegen in Nederland vast. Deze gegevens vormen ook de basis voor de verplichte rapportage van de luchtkwaliteit aan de EU. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit (Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). Zij worden jaarlijks geactualiseerd, met controle door de wegbeheerder (in dit geval de gemeente Haarlem). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De hoogst belaste wegen in en rond het plangebied zijn (delen van) het Spaarne/Donkere Spaarne/Koudenhorn en de Jansstraat. De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2012, 2015 (ingangsjaar grenswaarde NO₂) en 2020 optreden langs de Koudenhorn. Deze hoogst voorkomende concentraties NO₂ en fijnstof zijn overgenomen in afbeelding 4.6. Langs de andere wegen en elders in het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

Stof	Eenheid	2012	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde				60 tot 2015 40 miv 2015	
PM ₁₀	µg/m ³ als jaargemiddelde				40 miv 2011	

Afbeelding 4.6 Berekende hoogste concentratie NO₂ en PM₁₀ (fijnstof) (na wettelijke correctie voor 6 µg/m³ aandeel zeezout) binnen en rond bestemmingsplan Bakenes volgens Monitoringtool versie 2010

Hieruit volgt dat de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied de grenswaarden van NO₂ en PM₁₀ (fijnstof) niet overschrijden. Opgemerkt

wordt dat tevens voldaan wordt aan de eis die geldt voor de etmaalgemiddelde concentratie fijnstof. Een etmaalgemiddelde waarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het wettelijk vastgelegde rekenverband met het jaargemiddelde volgt dat aan deze norm voldaan wordt bij een jaargemiddelde concentratie van $26,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (na correctie voor aandeel zeezout). Met een maximale concentratie van $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011) wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd.

Conclusie

Uit de Monitoringtool blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied Bakenes voldoet aan de grenswaarden in alle relevante beoordelingsjaren. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.6 Natuurwaarden

Algemene richtlijnen

De Vogelrichtlijn (1979) en de habitatrichtlijn (1992) zijn Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur. Voorts zijn er kleinere natuurreservaten die buiten Natura 2000 vallen. Die gebieden zijn ook beschermd en bevatten vaak soorten die wettelijk beschermd zijn en ontheffingsplichtig op basis van de Flora- en faunawet. Het noodzakelijke leefgebied van deze beschermde soorten is soms groter dan het reservaat.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden. Die zorgplicht houdt onder meer in dat "een ieder die weet heeft of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken". Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 en 2 t/m 4. Voor de soorten van lijst 1 geldt geen ontheffingsverplichting meer, maar de aanwezige exemplaren van deze soorten mogen niet worden gedood, voor zover dat in redelijkheid kan worden voorkomen. Voor de soorten van de lijsten 2 t/m 4 moet altijd een ontheffing worden aangevraagd, wanneer exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Voor deze soorten geldt dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen juridische status als wettelijk beschermde soort. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht dat de soort in ieder geval niet lokaal mag worden uitgeroeid. Concrete voorschriften of criteria ontbreken. Per geval kan de rechter worden gevraagd te beslissen, welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de zorgplicht te voldoen.

Gebiedsbescherming en soortenbescherming

In het kader van de natuurtoets wordt nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland' en het voorkomen van soorten in de database van www.waarneming.nl. Daarnaast zijn de waarnemingen van de stadsecoloog en de resultaten van een quickscan verwerkt.

Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw. Wanneer deze soorten aanwezig zijn in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen. Er zijn [nog] geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen.

De gegevens wijzen uit dat er beschermde soorten kunnen voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Concrete richtlijnen voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en vleermuizen. [gier]Zwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen of dakranden of in gebouwen. Zij hebben jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer hun vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen. Voor de gierzwaluw geldt de zelfde soort verplichtingen als voor vleermuizen.

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

4.7 Cultuurhistorie

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.

De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' wordt in dit bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan en de opname van de waarderingskaart als onderdeel van de verbeelding. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan zal moeten worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). Aspecten van toetsing, uitvoering en afstemming van deze waarderingskaart zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen van de regels.

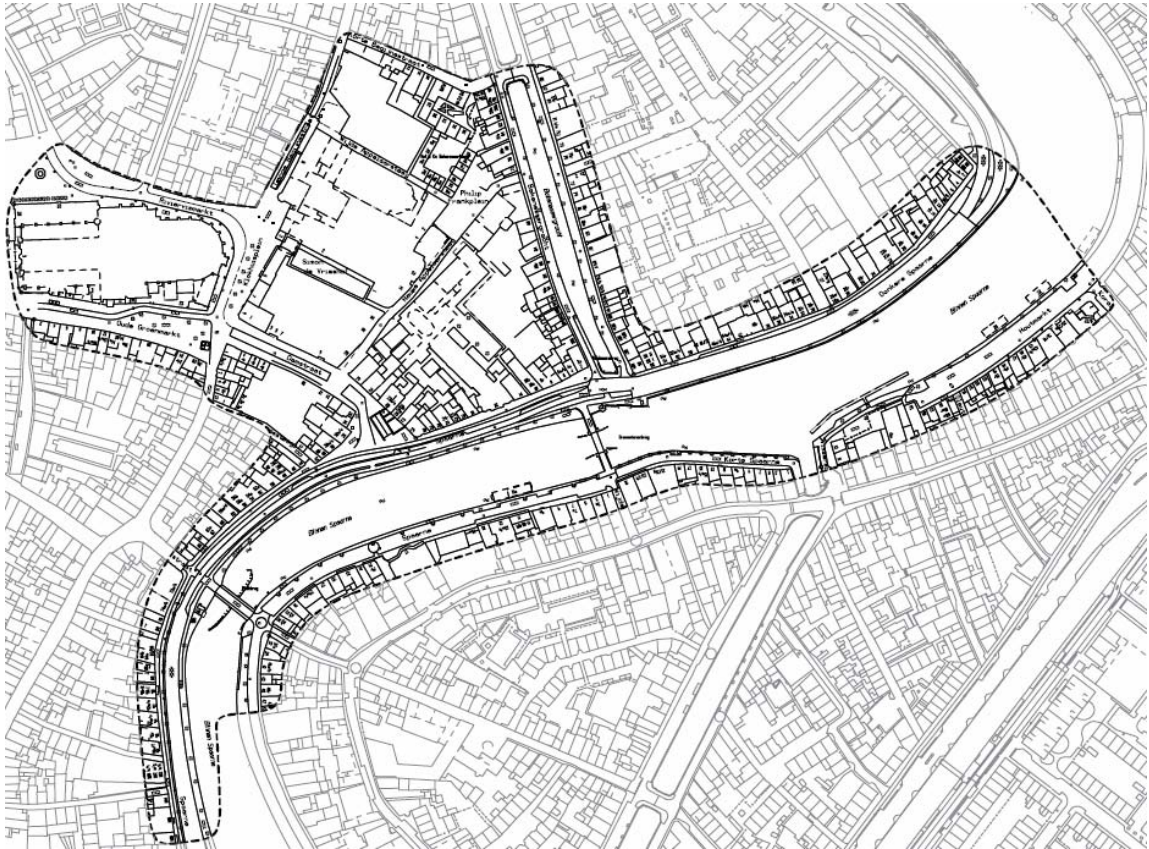
Volgens het aanwijzingsbesluit hebben in het algemeen de volgende waarden aanleiding gegeven tot de aanwijzing van het gebied als beschermd stadsgezicht :

- de ontstaansgeschiedenis van Haarlem en de Haarlemmerhout op de strandwal aan het Spaarne is in het stratenpatroon herkenbaar bewaard gebleven;
- de ruimtelijke ontwikkeling heeft grotendeels binnen de structuur en schaal van de begin 17de eeuwse stad plaatsgevonden;
- het bebouwingsbeeld is in grote delen van de oude stad nog zeer samenhangend en waardevol;
- het gebied levert een beeld op dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijk structurele samenhang; en
- de Bakenessergracht is een nog gave historische gracht.

De bescherming van het gebied wordt in het bestemmingsplan vorm gegeven door rekening te houden met de historische bouwvolumes en rooilijnen en door de bescherming die de regels geven via de orde indeling van de panden.

Bufferzone Teylers

Het Teylers Museum is in april 2011 samen met tien andere Nederlandse erfgoederen op de Voorlopige Lijst Werelderfgoed van UNESCO gezet. Het gaat hierbij om onvervangbaar erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Om de authenticiteit en de integriteit van het erfgoed te beschermen dient het object nationaal beschermd te zijn middels wetgeving, waarbij het niet alleen om het object zelf gaat, maar ook om de ruimtelijke kaders daarvan. De ruimtelijke begrenzing van het object is zodanig gekozen dat de uitzonderlijke kwaliteiten hiervan afdoende wordt beschermd. Rondom het te beschermen object is daarom een zogeheten bufferzone gelegd die bepaald is op basis van de directe omgeving van het museum en de zichtlijnen vanuit de omgeving naar het museum. De bufferzone ligt om het Teylers-museum heen en moet met name het vrije uitzicht garanderen. Dat betekent beperkingen aan het gebruik en de ontwikkeling van het gebied. Het gaat bijvoorbeeld om het voorkomen van belendende nieuwbouw van een geheel andere maat en schaal of karakter, waardoor de visuele integriteit van het erfgoed wordt aangetast. UNESCO legt zelf geen extra regels op en daarom moet de bestaande regel- en wetgeving in orde zijn op het moment dat de nominatie plaatsvindt.



Afbeelding 4.7 Bufferzone Teylers

Waarderingskaart

Voor het beschermd stadsgezicht is een waarderingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn alle gebouwen in het plangebied gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Gewerkt wordt met drie orden, nieuwbouw, ensembles & seriebouw en stedenbouwkundige accenten. Deze worden door de waarderingskaart gekoppeld aan de mate van bescherming in de planregels. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te worden. De orde aanduidingen worden gebruikt in de bouwregels daarom worden deze ook opgenomen op de verbeelding.

In voorliggend bestemmingsplan is het beschermd stadsgezicht met de dubbelbestemming 'waarde - beschermd stadsgezicht' aangegeven op de verbeelding. Om de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht te beschermen zijn de bouwregels voor gebouwen in dit artikel beschreven. Inhoudelijk wordt deze dubbelbestemming toegelicht in hoofdstuk 6.

De gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart weergegeven als orde 1. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden

gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

Behorend bij de waarderingskaart is voor Orde 2 panden de redengevende omschrijving opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 3.

Monumenten

Het plangebied bevat diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart weergegeven als orde 1. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

Zie verder paragraaf 6.8 van de toelichting

4.8 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) bouwden de mensen boerderijen en legden ze akkers aan. Vele eeuwen later, in de -8^e eeuw n. Chr. onstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, dat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten.

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

Beleid ten aanzien van archeologie

Rijksbeleid

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

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

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

Provinciaal beleid

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

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

Beleid gemeente Haarlem

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

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem.

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

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

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

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde -

archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

Plangebied Bakenes

Rijks- en Provinciale kaarten archeologie

Het plangebied staat op de AMK als een terrein van hoge archeologische waarde. Er zijn geen wettelijk beschermde terreinen in het plangebied aanwezig. Op de IKAW heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Er zijn enkele tientallen archeologische waarnemingen en onerszoeksmeldingen geregistreerd.

Het plangebied staat niet vermeld op de CHW als een terrein met archeologische punten, lijnen of vlakken.

Voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

In het plangebied Bakenes zijn de afgelopen dertig jaar op verschillende locaties archeologisch onderzoeken uitgevoerd. Het betroffen telkens slechts kleine kijkgaatjes in de bodem waarbij deze veelal bemoeilijkt werden doordat ze gelijktijdig met de bouwwerkzaamheden plaatsvonden. De gegevens zijn summier, maar veelbelovend.

Zo zijn er bijvoorbeeld bij onderzoek bij de Kokstraat restanten van een woonterpje gevonden die duiden op bewoning die na 12^{de}-eeuwse overstroming van Bakenes en net vóór de stadswording te dateren is. Bij rioleringswerkzaamheden in de jaren '70 aan 't Krom is een tot nog toe onbekend gebleven 'gracht' waargenomen. Dergelijke aanwijzingen voor een 14^{de}-eeuwse en mogelijk oudere bewoning in het stadsdeel Bakenes zijn zeer bijzonder. Zeker sinds historicus Johan Huizinga (1872-1945) de hypothese opgeworpen heeft dat juist in dit gedeelte van de stad zich de oorsprong van de stad Haarlem moest bevinden. Deze veronderstelling is nog niet bevestigd, de meeste historici nemen aan dat het stadsdeel Bakenes als eerste, dan wel als tweede in een reeks van drie middeleeuwse stadsuitbreiding is gerealiseerd.

Over hoe de bewoning er exact uitzag in dit deel van Haarlem voordat het een stad was zijn nog vele vragen. Vaststaat dat 'ergens in de 14^{de} eeuw' Bakenes is opgehoogd met decimeters grond en stadsafval. Verder is er een hoge kans op het aantreffen van stedelijke industrie uit de 15^e tot en met de 17^e eeuw langs de Bakenessergracht verwachting. Langs de gracht hebben veel bierbrouwers gewerkt en gewoond. De bierindustrie was naast de lakennijverheid één van de twee bedrijfstakken waar de 17^{de}-eeuwse Haarlemse economie op dreef.

Om vragen omtrent dit stadsdeel te kunnen beantwoorden is het noodzakelijk extra alert te zijn op ingrepen die de bodem dreigen te verstoren. Niet alleen de wat grotere bodemingrepen, maar ook kleinere bodemingrepen, zoals

rioleringswerkzaamheden, kunnen hierover nuttige informatie verschaffen.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Voorlopige ABH, plangebied Bakenes

Het plangebied behoort volgens de voorlopige ABH tot categorie 1B. Categorie 1B is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de RACM. Op deze plaatsen is de aanwezigheid van belangwekkende archeologische waarden aangetoond.

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 0 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm – mv archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied. In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit. Daarnaast is een checklist energiemaatregelen beschikbaar die toepasbaar is voor gebieden met herontwikkeling en nieuwbouw.

Duurzaam bouwen

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

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

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

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op. (Zie voor meer informatie www.gprgebouw.nl)

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld door 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 investeren in andere energiemaatregelen buiten het gebied.

4.10 Vliegverkeer

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

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

Voor het bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen. Er is een hoogtebeperking die oploopt van 100 meter aan het Spaarne tot 120 meter aan de Jansstraat. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 meter N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 100 meter een hoogtebeperking oplevert van 96 meter N.A.P.

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

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

4.11 Externe veiligheid

Voor het beschouwen van de Externe veiligheid is een tweetal AMvB's relevant, te weten het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Daarnaast is een AMvB Besluit Transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. In deze AMvB's staat beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. Als de afstand tot de risico-ontvanger groot genoeg is, daalt de invloed van de risicobron voor de ontvanger tot 0: er is dan geen externe veiligheidsrisico meer. De hiervoor bedoelde afstand markeert de grens van het invloedsgebied van de risicobron. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

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

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

Er liggen blijkens de bij het streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/ regionale leidingstroken in of nabij het plangebied die planologisch relevant zijn.

4.13 Milieu Effect Rapportage

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. De Wet milieubeheer bevat bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan), dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. De MER wetgeving is in 2011 aangepast (Besluit van 21 februari 2011). De verandering gaat om de D-lijst met activiteiten, plannen en besluiten, waarvan het uitvoeren van een MER-beoordeling verplicht is. Dit geldt voor zover de drempel, zoals bij iedere activiteit genoemd, wordt overschreden. Is dit niet het geval dan moet een zogeheten vormvrije MER-beoordeling worden uitgevoerd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarde vallen moet een toets worden uitgevoerd.

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

4.14 Molenbiotoop

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

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

Binnen het plangebied Bakenes komen geen molens voor. Aan de overkant van het Spaarne staat molen De Adriaan aan de Papentorenvest 1a. De molen staat op meer dan 100 meter van de binnen het plangebied Bakenes

gelegen bebouwing. Het molenbiotoop heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan Bakenes. Bij nieuwe bouwwerken en beplantingen in de directe nabijheid van de molen zal de handleiding molenbiotoop moeten worden geraadpleegd. Via een vrijstellingsbevoegdheid kan van deze maximale hoogtematen afgeweken worden.

Er wordt in dit bestemmingsplan geen molenbiotoop opgenomen op de verbeelding aangezien:

- het hier een binnenstedelijk gebied betreft waar de huidige situatie niet voldoet aan de bepalingen van de molenbiotoop;
- er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de molenbiotoop;
- het bestemmingsplan waar de molen in gelegen is; Papentorenvest ook geen biotoop heeft opgenomen.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de visie op het plangebied beschreven. Hierin worden ook de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen meegenomen.

5.1 Visie op het plangebied

In het plangebied hebben de afgelopen jaren grootschalige ontwikkelingen plaatsgevonden zoals de uitbreiding/bouw van de Philharmonie, Toneelschuur en de Appelaar. De komende jaren zijn er geen grootschalige ontwikkelingen gepland in het gebied die meegenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan. Ontwikkelingen die voorzien zijn maar nog niet concreet genoeg zijn om op te nemen in dit bestemmingsplan betreffen de locaties Koudenhorn 24 (Sloothaak), het terrein achter Bakenesserstraat 13- 27 en de parkeerplaats aan de Begijnesteeg. Deze ontwikkelingen zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan maar de huidige situatie is bestemd.

Voor dit bestemmingsplan is functiemenging met behoud van de bestaande economische functies (zoals kleine binnenstedelijke bedrijvigheid en kantoren) uitgangspunt. Daarbij is gekeken naar de stedenbouwkundige ligging en de functionele aard van de straten en gebouwen. De randen van het gebied en de Bakenessergracht zijn voornamelijk gemengd bestemd waarbij op de begane grond een economische functie (en woonfunctie) mogelijk is en boven gewoond wordt. De beperkingen van de milieuzonering zorgen ervoor dat deze functies passend zijn binnen een gemengd woongebied. Een ruimere functie voor rijksmonumenten wordt beperkt doordat deze panden beschermd worden via de Monumentenwet. Bij verbouwingswensen zal altijd een monumentenvergunning nodig zijn. Functieverandering zal daardoor niet kunnen leiden tot ongewenste gevel- of interieurwijzigingen.

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. Het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven.

De Bakenessergracht deelt het plangebied in tweeën. De westkant van het gebied heeft een ander karakter dan de oostkant. De westzijde wordt gedomineerd door de Toneelschuur, Philharmonie en de oude en nieuwe rechtbank. De Toneelschuur, het Teylersmuseum en de Philharmonie hebben de bestemming Cultuur en Ontspanning gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook horeca-achtige activiteiten toegestaan.

In het plan wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel of horeca op geheel nieuwe locaties. Ten aanzien van horeca is in beginsel gekozen voor een restrictief beleid dat wil zeggen dat bestaande (legale) horeca gelegenheden positief zijn bestemd. Over het algemeen gaat het om panden rond de grote kerk. De mogelijkheden voor een Bed and Breakfast zijn uitgebreid ten opzichte van het 'oude' bestemmingsplan. Behorend bij de woonfunctie is een Bed and Breakfastvoorziening toegestaan tot maximaal 4 bedden verdeeld over 2 kamers.

Conform het huidige prostitutiebeleid wordt de (legale) situatie zoals deze nu is bevroren. Uitbreiding van prostitutiebedrijven wordt niet toegestaan; er wordt echter ook geen 'uitsterfconstructie' gehanteerd. Daar waar prostitutie is toegestaan blijft dit ook toegestaan. Sexinrichtingen hebben een publieksaantrekkelijk karakter. Voorkomen moet worden dat deze functies een te grote belasting op het rustige woonmilieu in de binnengebieden opleveren. Daarom hebben de panden waar sexinrichtingen gevestigd zijn een hoofdbestemming gekregen die past bij de schaal van de buurt en bij de bestaande omringende functies. De sexinrichtingen zijn vervolgens met een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De opzet van het plan is als aangegeven in paragraaf 2.2 Ruimtelijke structuur grotendeels consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van het plangebied het hoofduitgangspunt is.

Uitbreidingsmogelijkheden

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

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

Visie op het daklandschap

Er is een studie gedaan naar de kwaliteiten van het Haarlemse daklandschap in het beschermd stadsgezicht. In deze studie is geconstateerd dat de variatie van verschillende kapvormen als een belangrijke kwaliteit van het Haarlemse daklandschap genoemd. In dit bestemmingsplan is dat beschermd door een kapverplichting op te nemen. Om grip te houden op het volume wordt er een ontheffing opgenomen die een andere hellingshoek, een hogere maximale hoogte en of een platte afdekking mogelijk maakt.

Het meervoudig gebruiken van ruimtes moet worden gestimuleerd in het dichtbebouwde centrum van Haarlem. De platte daken van binnengebieden lenen zich uitstekend voor toegankelijke buitenruimtes op aanbouwen. Uitgangspunt is dan ook dat dakterrassen stedenbouwkundig niet bezwaarlijk zijn, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die benoemd worden in het bestemmingsplan.

Visie binnengebieden

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Juridische planopzet

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

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

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

1. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels
2. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik

3. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels
4. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven. Om misverstanden over de bedoeling van het bestemmingsplan te voorkomen is het nodig voor sommige begrippen aan te geven hoe deze gemeten moeten worden. In het algemeen spraakgebruik is wel duidelijk wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de dakhelling, hoogte, goothoogte en lengte en breedte van een gebouw. Voor iemand die een bouwvergunning aanvraagt is het belangrijk dat duidelijk is hoe deze maten bij de toets aan het bestemmingsplan gemeten worden.

6.4 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming bedrijf is bedoeld voor bestaande bedrijfsgebouwen of gronden die uitsluitend bestemd zijn voor bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen. De bedrijfsbestemming is opgenomen voor de gronden achter de Bakenessestraat. De bedrijfsbebouwing is enkel toegestaan op de gronden waar een bouwvlak is opgenomen. Wanneer er geen bouwvlak is opgenomen heeft het de bestemming bedrijf-onbebouwd. Parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Bestaande nutsgebouwen met een oppervlakte groter dan 10 m² zijn bestemd als Bedrijf met de aanduiding (nv) nutsvoorziening. Kleinere nutsvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen. Als bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding nutsvoorziening is in dit bestemmingsplan de nutsvoorziening op de hoek van de Vrouwestraat en 't Krom en het Philip Frankplein opgenomen.

Artikel 4 en 5 Centrum 1 en 2

De bestemming 'Centrum' wordt alleen gebruikt als 'sprake is van een dorps- of stadskern in planologische/stedebouwkundige zin.' (SVBP 2008). Het betreft onder meer het gebied binnen de Haarlemse binnenstad waar het kernwinkelapparaat geconcentreerd is. Binnen de bestemming 'Centrum' wordt onderscheid gemaakt in Centrum 1 (C1), Centrum 2 (C2) en Centrum 3 (C3). In dit bestemmingsplan komen de bestemmingen Centrum 1 en Centrum 2 voor.

C1 (hoofdwinkelstraten in kernwinkelgebied):

Kenmerk: aaneengesloten front van winkels en publieksgerichte functies. Op de begane grond komt de woonfunctie niet voor.

Binnen deze bestemming is op de begane grond detailhandel, daghoreca (h=1), kantoren en dienstverlening met loketfunctie en een galerie toegestaan. Op de bovenverdiepingen is wonen toegestaan. Daarnaast is de begane grondfunctie ook op de verdieping toegestaan als dit op de verbeelding is aangegeven. Ondergeschikt aan de woonfunctie is op de verdieping aan-huis-verbonden- beroepen, Bed and Breakfast en gastouderschap toegestaan.

Via een afwijkingsbevoegdheid kan de begane grondfunctie toegestaan worden op de verdieping. Hotels (h=4) worden met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Naast daghoreca (h=1) is horeca toegestaan als dat via een functieaanduiding op de verbeelding is opgenomen.

C2 (aanloopstraten in kernwinkelgebied):

Kenmerk: Onderscheid met C1 is dat in C2 op de bovenverdieping alleen wonen is toegestaan. Op de begane grond komt de woonfunctie beperkt voor.

Binnen deze bestemming zijn op de begane grond detailhandel, kantoren en dienstverlening met loketfunctie, galerie, daghoreca (h=1) toegestaan. Op de bovenverdiepingen is alleen wonen toegestaan tenzij anders aangegeven d.m.v. een aanduiding op de verbeelding. Bestaande centrumfuncties op de verdieping worden hiermee gerespecteerd. Bestaande woningen op de begane grond worden ook gerespecteerd d.m.v. een aanduiding op de verbeelding. Ondergeschikt aan de woonfunctie is aan-huis-verbonden-beroepen, Bed and Breakfast en gastouderschap toegestaan.

Nast daghoreca (h=1) is horeca toegestaan als dat via een functieaanduiding op de verbeelding is opgenomen.

Via een afwijkingsbevoegdheid worden hotels (h=4) mogelijk gemaakt.

Functieaanduidingen

Binnen de bestemming Centrum komen vier typen horeca voor. De daghoreca (h=1) is overal mogelijk. H= 1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven.

Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

De andere typen horeca worden met een functieaanduiding mogelijk gemaakt

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

H<_3: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

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

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

De bestemming 'Cultuur en ontspaning' wordt gebruikt voor het Teylers museum, de Toneelschuur, de Philharmonie en de Stadschouwburg. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte voorzieningen mogelijk zoals (kleinschalige) horeca en (kleinschalige) detailhandel die samen niet meer dan 40% procent van het totale bruto vloer oppervlakte (bvo) mogen bedragen. De detailhandels functie en horecafunctie moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

Functieaanduidingen

Enkel waar op de verbeelding de aanduiding Wonen (w) is opgenomen is de woonfunctie toegestaan zowel op de begane grond als de verdieping.

Artikel 7 -9 Gemengd 1,2 en 4

De bestemming 'Gemengde Doeleinden' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Voor een aantal typen Gemengde Doeleinden is monofunctioneel gebruik toegestaan, maar uitgangspunt blijft het stimuleren van functiemenging ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden worden drie typen onderscheiden.

GD 1: (wonen en op begane grond beperkt verkeeraantrekkende functies):

Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige functies met een beperkte verkeeraantrekkende werking en hinder zijn toegestaan, zoals kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimten, ateliers en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

GD 2: (wonen en op begane grond meer verkeeraantrekkende functies):

Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als (beperkt dan wel meer verkeeraantrekkende) kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, dienstverlening, kleinschalige bedrijven, praktijkruimte en atelier. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

GD 4: (wonen en werken): Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar op de begane grond én op de overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties zijn toegestaan zoals kantoor, dienstverlening, praktijkruimte. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel en bedrijven zijn niet toegestaan.

Gerelateerd aan de woonfunctie is beroepsuitoefening aan huis, bed & breakfast en gastouderschap toegestaan.

Gemengd 1	Gemengd 2	Gemengd 4
Begane grond		
Wonen	Wonen	Wonen
Kantoor (zonder loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
	Dienst-verlening	Dienst-verlening
	Detailhandel	
Bedrijven	Bedrijven	
Verdieping		
Wonen	Wonen	Wonen
		Kantoor (eventueel met loketfunctie)
		Praktijkruimte/ atelierruimte
		Dienstverlening

Tabel 7.1 Gemengd

Functieaanduidingen

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

De maatschappelijke instellingen die als activiteit een kantooruitstraling hebben (stichtingen) worden als passend gezien in de bestemming waar ook kantooractiviteiten zijn toegestaan. Binnen de bestemming gemengd zijn praktijkruimten toegestaan zoals tandartspraktijk, dierenartspraktijk, fysiotherapiepraktijk etc. Andere maatschappelijke voorzieningen als een kinderdagverblijf (sm-kdv) en dagbesteding (m) zijn via een functieaanduiding mogelijk gemaakt.

Horecafuncties worden niet standaard binnen de bestemming gemengd toegestaan, maar altijd met een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Binnen de bestemming Gemengd 1, 2 en 4 komen vier typen horeca voor. Dit is via een functieaanduiding mogelijk gemaakt.

H= 1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

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

H<_3: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

H= 4: horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van

bijeenkomsten/vergaderingen/congressen. Horecabedrijven zoals hotels en pensions onderscheiden zich door verkeersaanrekening (af en aanrijden van taxi's en/of bussen, gebruik van de hotelfunctie vooral door gasten, verder weinig publiekaanrekening, in de regel minder overlast dan bij cafés of discotheken mede door een beperkter alcoholgebruik ter plaatse en geen grote bezoekersaantallen.

Voor de panden waar legaal sexinrichtingen gevestigd zijn hebben een hoofdbestemming gekregen die past bij de schaal van de buurt en bij de bestaande omringende functies. De sexinrichtingen zijn vervolgens met een aanduiding (si) weergegeven op de verbeelding. Er is geen onderscheid gemaakt in typen sexinrichting zoals raamprostitutie, bordeel etc..Dit wordt geregeld in de benodigde vergunningen. **(check VVH)**

Kamerverhuur is mogelijk gemaakt voor de panden die nu als kamerverhuur gebruikt worden. Er is gekozen voor een aanduiding (kv) om de regie te houden op verder omzetting van grote panden naar kamerverhuur.

Artikel 10 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'; bermen en bomen langs wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'.

Binnen de bestemming 'Groen' is de bouw van gebouwen ten behoeve van groenvoorzieningen toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 11 Maatschappelijk

Met de bestemming "maatschappelijk" wordt bedoeld op activiteiten, gebouwen of terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, openbaar bestuur, cultuur, welzijn, religie, maatschappelijke opvang, uitvaartcentrum en/of gezondheid(szorg).

De maatschappelijke instellingen die als activiteit een kantooruitstraling hebben (stichtingen) en parktijkruimten worden als passend gezien in bestemmingen waar ook een kantoor mogelijk is (Centrum 1 en 2 en Gemengd 1, 2, en 4)

Functieaanduiding

Er zijn ook maatschappelijke activiteiten die qua schaal en/of hinder voor de omgeving (geluid, parkeren) meer maatwerk verlangen. Het maatwerk vindt altijd plaats door middel van een aanduiding binnen de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn alleen de specifiek in de regels aangegeven activiteiten toegestaan zoals slaaphoek van Leger des Heils. Specifieke vorm van maatschappelijk- tijdelijk opvang (sm-to).

Artikel 12 Tuin 1

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder

andere woningen en gemengde doeleinden worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

Functieaanduiding

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding (p) in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Artikel 13 Tuin 2

De andere andere bij de bestemming Wonen en Gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogenaamde erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt.

Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Functieaanduiding

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

Artikel 14 Tuin 3

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

Functieaanduidingen

Parkeren op onbebouwde gronden in tuinen met bestemming 'Tuin 3' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van

voertuigen.

Voor de achterbebouwing waar legaal sexinrichtingen gevestigd zijn, is dit met een aanduiding (si) weergegeven op de verbeelding. Er is geen onderscheid gemaakt in typen sexinrichting zoals raamprostitutie, bordeel etc.. Dit wordt geregeld in de benodigde vergunningen. **(check VVH)**

Artikel 15 Verkeer

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

Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m². Uitzondering is een de maximale bouwhoogte voor een brugwachtersvoorziening, deze bedraagt 5 meter.

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. In de regels wordt de bestemming 'verkeer' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Functieaanduidingen

Binnen de bestemmingen w.o. Centrum Gemengd, Maatschappelijk zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan, de in- en uitrit van de parkeervoorzieningen is vastgelegd middels een functieaanduiding (sv- iupg).

Artikel 16 Water

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

aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven.

Fiets-/ voetgangersbruggen zijn mogelijk in de waterbestemming, bruggen voor autoverkeer niet.

Het water is in beheer bij Hoogheemraadschap. Naast een toets aan het bestemmingsplan dient voor alle werkzaamheden op, onder en nabij watergangen ook advies c.q. keurvergunning aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap. Ook voor het graven, verbreden of dempen van oppervlaktewater is een keur- c.q. aanlegvergunning nodig. Het bestemmingsplan neemt de toetsingscriteria voor deze voorziening niet over.

Functieaanduidingen

In dit bestemmingsplan wordt via een aanduiding steigers (ste) een zone aangegeven waar steigers mogelijk zijn die afwijken van de maten zoals beschreven in de bouwregels artikel 16.2

De ligplaats voor vaartuig een met bedrijfsmatige activiteit is via een aanduiding mogelijk gemaakt (lp). Alleen hier is een vaste ligplaats opgenomen en enkel voor een vaartuig met bedrijfsmatige doeleinden. Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn niet toegestaan.

Artikel 18 Wonen

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

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het brutovloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m², mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

Aan huis verbonden, dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris.

Bed & breakfast is toegestaan voor zover het maximaal 4 bedden over maximaal 2 kamers betreft en Gastouderopvang is toegestaan voor maximaal 4 kinderen.

Functieaanduidingen.

Voor de bebouwing waar legaal sexinrichtingen gevestigd zijn, is dit met een aanduiding (si) weergegeven op de verbeelding. Er is geen onderscheid gemaakt in typen sexinrichting zoals raamprostitutie, bordeel etc.. Dit wordt geregeld in de benodigde vergunningen. **(check VVH)**

Artikel 19 Waarde – archeologie (dubbelbestemming)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die

gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

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

Categorie	bij een oppervlak
1b	> 0 m ²
2	> 50 m ²
3	> 500 m ²
4	> 2.500 m ²
5	> 10.000 m ²
6	n.v.t.

Het plangebied valt onder Categorie 1b. Voor de historische stadskern van Haarlem hebben archeologische waarnemingen en opgravingen aangetoond dat de stadskern vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevat die teruggrijpen op resten van het prehistorische, pre-stedelijke en stedelijk leven. Het betreft onder meer fundamenteën van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen, gereedschappen en beerputten. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouwen/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 0 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Artikel 20 Waarde – beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)

Een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over alle andere bestemmingen. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Haarlem (zie ook paragraaf 6.8). 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 bebouwde bestemmingen en dan met name in de bebouwingsregelingen van de panden vastgelegd.

6.4.1 Nadere eisen

Nadere eisen ten aanzien van:	
Waarde - archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden
Waarde - beschermd stadsgezicht	- plaats en afmetingen - kaprichting

	- kapvorm - dakhelling - indeling en vormgeving van de bebouwing
--	--

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

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

De cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden dan wel versterken van deze waarden.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

6.4.2 Afwijken van bouwregels

Nog verbeteren

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

- a. het straat en bebouwingsbeeld;

- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Afwijking ten behoeve van:	
Bedrijf, Gemengd 1, 2	

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

6.4.3 Afwijken van gebruiksregels

Nog invullen

6.5 Algemene regels

Artikel 21 Anti dubbeltelbepaling

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

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is.

Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

6.6 Overgangs- en slotrecht

Artikel 23 Overgangsregels

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

Artikel 24 Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van bestemmingsplan 'Bakenes'.

Bijlage 1 Zoneringslijst

De zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten.

Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Bedrijvenlijst verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

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

6.7 Hoofdopzet verbeelding

Bestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Lijn- en puntbestemmingen komen niet voor. De verbeelding van een bestemming bestaat dus nooit uit een lijn of een punt.

Dubbel bestemmingen

Er is sprake van een dubbelbestemming, indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen aangegeven.

Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen doorgaans een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere bestemmingen betrekking hebben. Een dubbelbestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Dubbelbestemmingen in de vorm van een lijn of een punt komen niet voor. In het bestemmingsplan Nieuwstad komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

Waarde - archeologie (WR-A1B t/m WR-A5; Artikel 21)

De dubbelbestemming 'Waarde archeologie 1b, 2,3,4,5' zijn overgenomen uit het 'Facetbestemmingsplan archeologie'. De regels staan beschreven in artikel 21. Op de analoge verbeelding wordt waarde archeologie aangeduid met WR-A1B, WR-A2, WR-A3, WR-A4 en WR-A5.

Waarde - beschermd stadsgezicht

Het gehele bestemmingsplan Nieuwstad valt binnen de aangewezen gronden voor beschermd stadsgezicht. In de planregels wordt beschreven wat er mag op deze gronden. Omdat het gehele plan beschermd is zijn de bouwregels voor alle gebouwen in dit artikel opgenomen. Op de analoge verbeelding wordt waarde Beschermd stadsgezicht aangeduid met WR-BS .

Bebouwingsgrenzen / Rooilijnen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebauwingsgrenzen en in de regels bebouwingsvoorschriften opgenomen. De bebauwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebauwingsgrenzen op de plankaart in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de bereikbaarheid en de woonomgeving.

Over het algemeen zijn de bebauwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het vigerend beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

De bebauwingsgrens aan de openbare weg wordt de rooilijn genoemd. In bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht is de rooilijn dwingend. Dat wil zeggen dat bebouwing in de rooilijn moet staan.

Bestemmingsgrenzen

Over het algemeen vormen de aaneengesloten bebauwingsgrenzen (gesloten) bouwblokken. Het particulier bezit binnen de bouwvlakken wordt als T1, T2 of T3 bestemd.

De tuinbestemmingen worden met een bestemmingsgrens omsloten. In de regels staan bebouwingsregels voor de tuinbestemmingen. Als bestaande bebouwing qua oppervlakte of hoogte niet in deze bouwregels past maar wel wenselijk is wordt de hoogte met een bouwvlak en een hoogteaanduiding opgenomen. Afwijkingen van de geregelde oppervlakte wordt met een percentage aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Ook de verkeers- en de groenbestemming zijn met bestemmingsgrenzen omsloten. Bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemmingen is in de betreffende regels omschreven.

Aanduidingen

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

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen (zie ook 6.8 hoofdobzot waarderingsskoot)
3. maatvoeringssanduidingen

1. Functieaanduidingen

Functieaanduidingen worden beschreven in het bestemmingsartikel waar de aanduiding in wordt geplaatst. Deze aanduidingen kunnen de mogelijkheden van de bestemming beperken maar ook verruimen.

2. Bouwaanduidingen

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

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

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

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

3. Maatvoeringssanduidingen

Maatvoeringssanduidingen hebben betrekking op: afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel tan aanzien van het bouwen

als ten aanzien van het gebruik.

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

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

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

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

Goothoogte

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

Bouwhoogte

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

Maximale bouwhoogte

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

Minimale- en maximale goothoogte

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

Minimale- en maximale bouw- en goothoogte

Net als bij de aanduiding minimale- maximale goothoogte wordt deze aanduiding alleen gebruikt bij orde 3 bebouwing. Deze aanduiding wordt

gebruikt bij bebouwing met een hoofdzakelijk platte afdekking. Afdekken met een kap wordt op deze manier ook mogelijk gemaakt.

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Het bestemmingsplangebied Bakenes is aangewezen tot beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden en een nadrukkelijke plaats te geven bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied.

In het geheel als beschermd stadsgezicht aan te wijzen gebied is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. In het grootste deel van het beschermd stadsgezicht is het historisch karakter in sterke mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimten en de structuur van verkaveling en bebouwing is in een groot deel van het gebied nog blijven bestaan.

De waarderingskaart is een combinatie van de afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te regelen. De waarderingskaart vormt juridisch onderdeel van de verbeelding.

De waarderingskaart is door middel van een indeling in drie verschillende orden, ensembles en seriebouw gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels.

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

Stedenbouwkundige waardering

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

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

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

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

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

Het plangebied Bakenes valt volledig in zone A

Objectwaardering (waardering van afzonderlijke gebouwen)

Orde 1 (rood) betreft gebouwen die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijk monumentenverordening.

Orde 2 (oranje) betreft gebouwen (ook bruggen) die ouder zijn dan vijftig jaar en die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht, maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Behoud van de specifieke waarden van deze gebouwen voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage 3 van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

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

Bij de nieuwbouw (grijs) aanduiding gaat het om gebouwen die de afgelopen vijftig jaren zijn gebouwd. Deze zijn niet gewaardeerd.

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

Herstel stedenbouwkundige structuur wordt aangegeven op de waarderingskaart. Dit zijn plekken in de historische gevelwand of in de historisch stedenbouwkundige plattegrond die tijdens het opstellen van het bestemmingsplan onbebouwd zijn. Bebouwing van deze plekken draagt bij aan herstel van de karakteristiek van het stadsbeeld. Daarom zijn voor deze locaties de mogelijkheden voor bebouwing vastgelegd op de verbeelding en de planregels.

Stedenbouwkundig accent

Er is sprake van een stedenbouwkundig accent als er in de gevelwand van "orde 1", "orde 2" of "orde 3" gebouwen duidelijke hoogte-accenten zijn aangebracht, bijvoorbeeld in de vorm van torentjes, zodanig dat deze een stedenbouwkundige meerwaarde opleveren voor het straatbeeld. Uitgangspunt bij de op de waarderingskaart aangegeven "stedenbouwkundige accenten" is behoud.

Toetsing

Bij het toetsen van verzoeken om omgevingsvergunning, toepassing van nadere eisen of vrijstelling, en uitwerkings- en wijzigingsplannen moeten de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
- voor bebouwing aangegeven als orde 1 of 2 op de waarderingskaart geldt de bestaande goothoogte, zoals aangegeven op de verbeelding;
- toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat het straat- en bebouwingsbeeld van het beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- bij de beoordeling van het straat- en bebouwingsbeeld zijn onder meer rooilijnen, de schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, alsmede dakkapellen raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm van belang.

Uitvoering en afstemming

A Ruimtelijke structuur

- De ruimtelijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door het openbare gebied bestaande uit het bestaande patroon van straten, waterlopen en structurele groenvoorzieningen in samenhang met de schaal van de aanwezige bebouwing.
- Uitgangspunt is behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld. Dit beeld bestaat uit de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het plangebied inclusief de daarin voorkomende ruimtelijke, functionele en cultuurhistorische waarden.
- Bij de beoordeling of nieuwe ontwikkelingen planologisch aanvaardbaar zijn zullen deze waarden dan ook uitgangspunt vormen. De grenzen van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald door de mogelijkheid van een goede ruimtelijke inpassing van deze ontwikkelingen in de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.

- Het wordt van groot belang geacht de straatwanden te behouden, beschermen en waar mogelijk te versterken. Bij nieuwbouw, vervangen of verandering van de bestaande bebouwing in de straatwanden wordt beoogd de structuur van de gevelwand zoveel mogelijk te behouden.
- Hierbij is het van groot belang dat de afmetingen, de ritmiek en de gevelbeëindiging van de bebouwing, evenals aspecten van welstand zoals detaillering, materiaalkeuze en kleur, zodanig op de omgeving worden afgestemd dat de straat- en bebouwingsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- Uitgangspunt is instandhouding en/of herstel van de ensembles en seriebouw. Deze zijn aangegeven op de waarderingskaart.
- Uitgangspunt is de instandhouding en/of herstel van stedenbouwkundige accenten. Deze zijn aangegeven op de waarderingskaart.
- Uitgangspunt is instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze bebouwing is op de waarderingskaart respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).
- Uitgangspunt is het tegengaan van een langdurige leegstand van bebouwing of langdurig braak liggen van te bebouwen grond.
- Bij herinrichting van het openbaar gebied zal voor wat betreft profielindeling en materiaalkeuze aangesloten worden op het historische karakter. (HIOR- binnenstad, Nota Ruimtelijke kwaliteit en nota daklandschappen)

B Functionele structuur

- Uitgangspunt is behoud en versterking van het woonkarakter van de rustige binnengebieden
- Naast het woonkarakter vormt functiemenging in de doorgaande straten een wezenlijke bijdrage aan het gebied. Tevens is aan deze bestemmingen zoveel mogelijk de woonbestemming op de verdieping mogelijk gemaakt waardoor de gevarieerdheid in het straatbeeld behouden kan blijven.

C Afstemming

- Burgemeester en Wethouders zullen aanvragen van sloopvergunningen als bedoeld in artikel 37 van de Monumentenwet 1988 toetsen aan het hiervoor genoemde beleid over de waarderingskaart.
- Rijksmonumenten opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart zijn tegen sloop beschermd via de Monumentenwet.
- Gemeentelijke monumenten opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart zijn tegen sloop beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening.
- Voor alle waardevolle bebouwing in de Nieuwstad (binnen beschermd stadsgezicht) geldt het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 (beschermd stads- of dorpsgezicht). Dit houdt in, dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van Burgemeester en Wethouders verboden is om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend.

Hierbij kan worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die de afgelopen vijftig jaar zijn (aan)gebouwd.

- Voor het beschermd stadsgezicht gelden de welstandscriteria van welstandsniveau I, zoals opgenomen in de welstandsnota.
- Voor beeldbepalende gebouwen (orde 2) is behoud van specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing dient daarom zoveel mogelijk te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap.
- De redengevende omschrijving van beeldbepalende gebouwen, ensembles en seriebouw, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de toelichting, zal betrokken worden bij het welstandsadvies.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3" is behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "nieuwbouw" is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens welstandscriteria, die zijn opgenomen in de welstandsnota.
- Voor ensembles is een gezamenlijke aanpak het uitgangspunt. Dit houdt in dat voor (gedeeltelijke) sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in principe geen vergunning zal worden verleend.
- 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.
- Bij seriebouw die een orde 3 heeft, kan een sloopvergunning worden verleend voor sloop van gebouwen die onderdeel uitmaken van de serie, mits de eenheid van de serie niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- Voor stedenbouwkundige accenten is behoud het uitgangspunt. Voor de stedenbouwkundige accenten dient dan ook zoveel mogelijk te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak.

In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten *zijn* daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Aangewezen gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart voorzien van de aanduiding 'Orde 1'. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSpraak

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Recente nieuwe ontwikkelingen - bijv. hotel Frans Hals - vinden hun grondslag in andere ruimtelijke besluiten.

Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voorzien. Van een bouwplan is sprake bij:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Een exploitatieplan is niet verplicht als de gemeente de grond in eigendom heeft of als de gemeente met alle eigenaren van de gronden waarop ontwikkeld kan worden, overeenkomsten heeft.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een nieuw bouwplan, het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk bij dit bestemmingsplan.

7.2 Uitkomst watertoets

7.3 Uitkomsten overleg

7.4 Rapportering inspraak

De schriftelijk en via de website ingekomen inspraakreacties zijn hieronder samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat.

7.5 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg.

Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding.

Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Milieuzonering

Bijlage 2 Rekenbladen geluid

Bijlage 3 Redengevende omschrijving

Bijlage 4 Deelnemers, reacties en verwerking reacties van wettelijk vooroverleg

Bijlage 5 Inspraakreacties en verwerking inspraakreacties

Bakenes bestemmingsplan: Stramislijst d.d. 21 februari 2012

Naam inrichting	Straat	h. nr.		StraMis	cat.	SBI opmerking
Stichting Hervormde Diaconale Huiz	Jansstraat	27	-29	2779	1 A	Kantoorgebouw
J.W.M. Rijbroek	Jansstraat	71		1142	2 B	Elektrotechn./san.inst.bedr.
Arrondissementsrechtbank	Jansstraat	77	-85	63	2 A	Rechtbank
Gasstation arrond. rechtbank	Jansstraat		A	1543	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
In 't Goede Uur	Korte Houtstraat	1		1066	2 A	Café/lunchroom
Biabia	Korte Houtstraat	4		2644	2 A	Traiteur
KOV van Veller - GOO	Bakenessergracht	6		9719	0 B	
De Slaaphoek	Bakenessergracht	8	-10	2673	1 A	sociaal pension
St. Rozekruisers	Bakenessergracht	11		1950	3 B	Religieuze organisatie
KOV Bakenessergracht Op Stoom -	Bakenessergracht	26	b	9610	1 B	
de Hartekampgroep	Bakenessergracht	50		8349	1 A	Activiteitencentrum
de Hartekampgroep	Bakenessergracht	65		8351	1 A	Dagopvang geestelijk geh.
A. Loef	Bakenessergracht	68		1863	2 B	Interieurafwerking
A.P. Josseaud	Bakenessergracht	73		1786	2 B	Restauratie antieke meubels
Drukkerij Van Soest	Bakenessergracht	94		7	2 B	Boek- en offsetdrukkerij
Willendorf	Bakenessergracht	109		56	2 A	Restaurant
Teylertje, 't	Spaarne	4		512	2 A	Koffiesalon/galerie
Teylers Museum	Spaarne	16	-18	80	2 B	Museum
Gasstation	Spaarne	16		1676	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Milieuschip Berezina (Spaarne); Ene	Spaarne	16	T.O.	8589	2 A	
Tandartspraktijk R.A.R. de Munck	Spaarne	24		1532	2 A	Tandartspraktijk
Bread & Delicious	Spaarne	32		8608	2 A	Bakkerij
Nobel (vh Korenbeurs)	Spaarne	36		7812	2 A	Restaurant
DHW Panini di Mama	Spaarne	40		536	0 A	
Spaarne Droom Monumenten BV	Spaarne	42		8764	1 A	
van Beinum	Klokhuisplein	1	3	8410	2 A	Horeca
DHW Braza BV / Brasserie van Bein	Klokhuisplein	3		8913	0 A	horeca
Stempels	Klokhuisplein	5	-7-9	8273	2 A	Hotel/café/restaurant
Café Koops	Damstraat	4		1806	2 A	Café

Bakenes bestemmingsplan: Stramislijst d.d. 21 februari 2012

Pasta di Mamma	Damstraat	10		8209	2 A	Restaurant
Grand Hotel Frans Hals	Damstraat	10		8338	3 A	hotel
B	Damstraat	12		2496	2 B	parkeergarage ondergronds capaciteit ruim 300
de Waag	Damstraat	29		511	2 A	Café
SEX Het Poortje	Lange Begijnestraat	1		8975	0 A	
Toneelschuur - Theater	Lange Begijnestraat	9		2855	3 A	Theater-cafe
DHW Café De Toneelschuur	Lange Begijnestraat	9		9341	0 A	
Tierneys Irish Pub	Lange Begijnestraat	10		1082	2 A	Café
Philharmonie Haarlem (concertgebo	Lange Begijnestraat	11		142	2 A	Concertruimte/foyer
Popocatepetl	Rivervismarkt	1	-3	378	2 A	Mexicaans Restaurant
Bij Stooft in de stad	Rivervismarkt	5		1803	2 A	English Pub
Murphy's Law	Rivervismarkt	7		1390	2 A	Café
De Haerlemsche Compagnie	Rivervismarkt	9		1856	2 A	eetcafe
Eetcafe Hasta (failliet)	Rivervismarkt	11		377	3 A	Cafe-restaurant
In den Uiver	Rivervismarkt	13		1089	2 A	Café
El Pincho	Rivervismarkt	17	-19	2925	2 A	Café-restaurant
GWZI plandeel Noord (Grondwaterz	Wijde Appelaarsteeg		B	2930	2 A	Grondwaterspoelsysteem
Wapen van Bakenes	Korte Begijnestraat	21		1658	2 A	Cafébedrijf
SEX De Rode Lantaarn	Korte Begijnestraat	27	29	8800	0 A	besloten club
SEX Begijnhof 4B zwart (vd Berg)	Begijnhof	4	B zw	8863	0 A	besloten club
SEX begijnhof 4B zwart (Adema)	Begijnhof	4	B zw	8864	0 A	besloten club
VERLOF Buster	Begijnhof	23		8906	0 A	horeca
KOV Het Bonte Huis KDV	Donkere Spaarne	16	zw	9046	1 B	
Slow World BV	Donkere Spaarne	28	zw	8097	2 A	woonwarenhuis met levensmiddelenverkoop en kookschool
J.P. van der Pol	Donkere Spaarne	36		102	2 B	Aannemer
t Spaarne Huys	Donkere Spaarne	52		48	2 B	Zwembad/sauna/snookercentrum
Hoofdbureau van Politie	Koudenhorn	2		78	3 A	Politiebureau
Heliomare, dagbesteding	Koudenhorn	6		7958	3 B	produceren keramische- en houten produkten en kaarsen
Sloothaak Autoverhuur	Koudenhorn	24	-30	126	3 B	Autoverhuurbedrijf

Bakenes bestemmingsplan: Stramislijst d.d. 21 februari 2012

H.T.C Haarlemse Tegelhandel	Koudenhorn	42		2128	1 B	Doe het zelfbedrijf
Bouwbedrijf R.J.L. Overdevest B.V.	Koudenhorn	50	zw	8540	2 B	aannemer met werkplaats
Loodgieters en installatiebedrijf A. H.	Koudenhorn	52		1143	2 B	Loodg.fitter, san.inst.bedr.
Proline Mobile	Koudenhorn	54	A	8056	2 B	Auto-onderdelenservicebedrijf
Dutch Joint	Koudenhorn	58		1068	2 A	coffeeshop
VERLOF Willie Wortel Indica	Koudenhorn	58		8893	0 A	
Pand met bedrijfsruimte	Koudenhorn	82		7535	0	
Gasstation 186	Koudenhorn		A	124	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Schildersbedrijf Johanna Kuijpers V.	Bloemertstraat	7		2612	2 B	werkplaats schildersbedrijf
W.J.G. Krieger	Kokstraat	5	-7	2343	2 B	Detailhandel met werkplaats tbv bewerken glazen voorwerpen
Stichting Exploitatie Schuilkkerk Haar	Kokstraat	11		8278	1 A	bedrijfsverzamelgebouw
Boxtel, J.F.van	Krom, 't	22		129	2 B	Houtbewerkingsbedrijf
Limited Production	Krom, 't	2		2010	3 B	Metaalbewerking
Bakenesserkerk	Vrouwestraat	12		2474	2 B	Cultureel centrum
Ondergronds pompput (t.h.v. numme	Vrouwestraat		Ong.	8505	1 A	
Stichting Toneelschuur Produkties	Bakenesserstraat	11		7577	3 B	Oefenruimten toneel, met opslag en decorbouw
Rhythmical Concepts	Vroonhof	40		7396	2 B	geluidstudio/oefenruimten



Wegvaknaam : Koudenhorn 2022

Opmerkingen :

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
4,5	58,66	57,29	51,16	61,16	60,35
7,5	58,55	57,17	51,04	61,04	60,24

Leq-contouren op 4,5 [m] : **48,0 dB :** 91,0 [m] **53,0 dB :** 47,5 [m]
 58,0 dB : 24,1 [m] **63,0 dB :** 8,6 [m]

Rijlijnen

Naam	Koudenhorn			Bus		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	16,0			16,0		
Afstand hard [m]	16,0			16,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	8989			26		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10	8,00	1,00	0,00
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	74,79	73,47	67,35	56,61	47,58	0,00



Wegvaknaam : Donkere Spaarne 2022

Opmerkingen :

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
4,5	56,27	54,95	48,83	58,83	58,01
7,5	55,65	54,33	48,21	58,21	57,38

Leq-contouren op 4,5 [m] : **48,0 dB :** 41,1 [m] **53,0 dB :** 20,3 [m]
 58,0 dB : 8,5 [m] **63,0 dB :** 0,0 [m]

Rijlijnen

Naam	Donkere spa arne DAB (Ref.)		
Wegdekverharding			
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	8,5		
Afstand hard [m]	8,5		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	2828		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	69,77	68,45	62,33



Wegvaknaam : Spaarne 2022

Opmerkingen :

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
4,5	56,44	55,12	49,00	59,00	58,17
7,5	55,87	54,55	48,43	58,43	57,61

Leq-contouren op 4,5 [m] : **48,0 dB :** 43,8 [m] **53,0 dB :** 21,8 [m]
 58,0 dB : 9,4 [m] **63,0 dB :** 0,0 [m]

Rijlijnen

Naam	Spaarne		
Wegdekverharding	Klinkers		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	9,0		
Afstand hard [m]	9,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	2828		
Snelheid	30		
Snelh. vv.	30		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	70,16	68,84	62,72



Wegvaknaam : Jansstraat 2022

Opmerkingen :

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
4,5	55,81	51,84	45,14	55,81	55,80
7,5	54,40	50,42	43,73	54,40	54,39

Leq-contouren op 4,5 [m] : **48,0 dB :** 19,6 [m] **53,0 dB :** 8,6 [m]
 58,0 dB : 0,0 [m] **63,0 dB :** 0,0 [m]

Rijlijnen

Naam	Jansstraat		
Wegdekverharding	Klinkers		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	4,5		
Afstand hard [m]	4,5		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	1313		
Snelheid	30		
Snelh. vv.	30		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	7,00	2,80	0,60
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	67,19	63,21	56,52

Straat	Huisnr	Korte omschrijving	Steden- bouwkun- dige zone
Bakenesser- gracht	1	RM	
	2	Woon-bedrijfspand met laat 19de-eeuwse lijstgevel (1893) met neorenaissancistische kenmerken; drie bouwlagen onder schilddak, haaks op de straat. Bedrijfsruimte begane grond (1893 slachtplaats) met twee toegangen, waarvan in midden breder en links venster. Verdiepingen (woning) twee vensterassen breed; lijst en spekband tussen bouwlagen, hoekblokken bij vensters, ontlastingsbogen en strekken met sluitstenen. Deuren en ramen oorspronkelijk. Dak met rode golfpannen, dakkapel met decoratief gesneden wangen. Linker zijgevel aan steeg gepleisterd met cement. Overeenkomstige architectuur als Bakenessergracht 4. Vermoedelijk 17e eeuwse kern.	
	3	RM	
	4	Woon- bedrijfspand met laat 19de-eeuwse lijstgevel (1892) met neorenaissancistische kenmerken (architect J.H. Welsenaar); twee bouwlagen onder mansardedak, haaks op de straat georiënteerd met dakschild aan de gracht. Bedrijfsruimte begane grond met twee toegangen, waarvan in midden breder en linker venster. Verdieping (woning) twee vensterassen breed; lijst tussen bouwlagen, hoekblokken bij vensters en ontlastingsbogen met sluitstenen. Deuren en raam begane grond vervangen. Schuiframen verdieping roedenverdeling verwijderd. Dak met gesmoorde golfpannen, dakkapel met pilasters en fronton. Rechter zijgevel aan steeg gepleisterd met cement. Links recent overbouwde steeg. Overeenkomstige architectuur als Bakenessergracht 2	
	5	Bedrijfspand met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de gracht, met lijstgevel uit 1903 (architect ?) met neorenaissancistische kenmerken (speklagen, sluitstenen, sierkoppen). Verdieping in schoon metselwerk drie vensterassen breed. Begane grond gepleisterd, links verbouwde pui en rechts twee toegangen, waarvan rechter voor overbouwde steeg en linker met pilasteromlijsting en hoofdgestel voor bovenwoning. Als hoofdgestel uitgevoerde kroonlijst. Dak met gesmoorde kruispannen. Dakkapel met fronton.	
	6a en 6b	Huis van twee bouwlagen onder mansardedak, haaks op de straat georiënteerd, met dakschild aan de gracht. Driebouwlagen hoge lijstgevel uit ca. 1900 (1901?), elementen uit de neorenaissance (muurwerk) en chaletbouw (overkragende lijst). Indeling begane grond 1961 en later gewijzigd. Verdiepingen vier vensterassen breed; lijst tussen bouwlagen, hoekblokken bij vensters en ontlastingsbogen met sluitstenen. Ramen allemaal vervangen. Dak met gesmoorde (golf?) pannen, dakkapel met pilasters en fronton. Beide zijden overbouwde steeg, zijgevels aan steeg schoon metselwerk.	
	6	Overbouwde steeg	
	7a	Zie: Bakenessergracht 7	
	7	Dubbel woon- bedrijfspand van drie bouwlagen onder een plat dak met dakschild aan de gracht. De lijstgevel uit het midden van de 19e eeuw is twee bouwlagen hoog, vier vensterassen breed en uitgevoerd in schoon metselwerk met een hardstenen plint onderlangs. De strekken boven de gevelopeningen zijn aan de onderzijde licht getoogd. De indeling is symmetrisch met op de begane grond links en rechts de toegangen tot de bovenwoningen en daartussen de bredere doorgangen voor de voormalige bedrijfsruimten. Deuren zijn vervangen. In de vensters van de linker woning bevinden zich vermoedelijk nog de oorspronkelijke 9 ruits ramen. Dakschild gedekt met rode golfpannen. Centrale dakkapel	

8 en 10	Voormalige cavalerie kazerne. Eenlaags gebouw onder een L-vormig (rechts) en vierkant (links) schilddak. Voorgevel 1903, gebouwd ten behoeve van functiewijziging tot gymnastieklokaal, symmetrisch ingedeeld met uitgemetseld trasraam en twee risalerende ingangspartijen waarvan linker nog met oorspronkelijke trapgevel. Aan weerszijden van elke risaliet een venster. Bij de linker ingang zijn deze naderhand verbouwd zijn tot toegangen. Behalve in trapgevel zijn de deuren en ramen vervangen. Metselwerk is geschilderd. Dak met overwegend gesmoorde golfpannen. Zakgoot linker dak overdekt.	
9	RM	
12	Woon-bedrijfspand van twee bouwlagen en een mansardedak, haaks op de straat, met dakschild aan de gracht. 'Topgevel' uit ca. 1905 (Bouwkundige H.J.L. Klein Schiphorst) van drie vensterassen op de verdieping en grotendeels houten pui op de begane grond. Siermetselwerk met neorenaissance kenmerken (speklagen, boogvelden) in gele verblendsteen en geprofileerde geglazuurde baksteen. Ramen en deuren winkelpui en geveltop nog oorspronkelijk, ramen verdieping kunststof. Dak met dakleer bedekt.	
11	RM.	
13	RM	
15	Pakhuis met 19e eeuwse lijstgevel van twee bouwlagen onder een haaks op de gracht georiënteerd zadeldak met schild aan de gracht. De achterzijde is uitgebouwd. De lijstgevel in schoon metselwerk is drie vensterassen breed met op de begane grond in het midden een brede doorgang. Boven het middelste venster op de verdieping hijsbalk. Als hoofdgestel uitgevoerde gootlijst. Dak gedekt met rode golfpannen.	
16	RM	
17	RM	
19	Woon- bedrijfspand met lijstgevel uit ca. 1800 van twee bouwlagen onder een platdak. De voorgevel is op de verdieping in schoon metselwerk en twee vensterassen breed. Mogelijk oorspronkelijke draairamen in vensters. De begane grond is in 1902 verbouwd en nadien gewijzigd, waarbij een pleisterlaag is aangebracht. De toegang tot de bovenwoning links heeft nog de deur uit 1902. Als hoofdgestel uitgevoerde gootlijst met guttae.	
20	Huis met sobere lijstgevel uit tweede helft 19de eeuw van twee bouwlagen onder een haaks op de straat georiënteerd zadeldak, met dakschild aan de gracht. De linkerhelft van de twee vensterassen brede gevel risaleert. Op de begane grond bevinden zich in dit deel de toegangen tot de boven en benedenwoning met paneeldeuren. Uit de ramen is de roedenverdeling verwijderd. Het voegwerk is vervangen. Dak gedekt met rode golfpannen. Dakkapel. Linker zijgevel aan steeg in schoon metselwerk. Voorgevel met bloktand in verband gewerk. Waarschijnlijk dus oudere kern.	
21	Woon- bedrijfspand met 19e eeuwse lijstgevel van twee bouwlagen onder een schilddak, haaks op de gracht. De drie bouwlagen hoge lijstgevel in schoonmetselwerk is op de verdiepingen drie vensterassen breed met hanenkamstrekken boven de gevelopeningen. De indeling van de begane grond dateert mogelijk uit 1902, maar vermoedelijk later en bestaat uit twee brede doorgangen. De gootlijst is als hoofdgestel uitgevoerd. Het dak is afgewerkt met mastiek.	
22	BB Huis met lijstgevel uit tweede helft 19e eeuw van drie bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de gracht. Begane grond en eerste verdieping zijn drie vensterassen breed, de tweede verdieping twee vensterassen. Hardstenen plint en onderdorpels bij de begane grond vensters. Voordeur vervangen. Roedenverdeling op de begane	

		grond geheel en bij verdiepingen waarschijnlijk deels uit schuiframen verwijderd. Overkragende gootlijst op gesneden klossen. Dakbedekking onbekend.	
	23	Zie: Bakenessergracht 21	
	24	Zeer gaaf bewaard herenhuis uit 1907 met beneden- en bovenwoning in historiserende stijl met neorenaissancistische kenmerken; twee bouwlagen met schilddak met de nok parallel aan de gracht en vier vensterassen breed; gevelmetselwerk met siermetselwerk (speklagen, boogvelden) van verblendstenen en gevelopeningen met de oorspronkelijke raam- en deurkozijnen; kapverdieping met stenen dakkapel, roodgeglazuurde kruispannen en sierkam op de nok met pironen.	
	25	Pakhuis met bovenwoning uit 1893 van drie bouwlagen onder een platdak met dakschild aan de gracht. De gevel aan de gracht is gebouwd in neorenaissancestijl naar een ontwerp van architect S.J.W. Mons, met speklagen, siermetselwerk (in ondermeer de boogvelden) en een geveltop met klauwstukken. Het rechter deel van de gevel met aanzet voor een trapgevel risaleert en is drie vensterassen breed. Centraal op de begane grond een brede doorgang met deuren uit 1893. Dat is ook bij de toegang tot de bovenwoning in het een vensteras brede linker deel van de gevel. Vensters verdieping met glas-in-lood bovenramen. Onderramen niet verdeeld. Dakschild afgewerkt met mastiek. Dakkapel uit 1893. Bovenste deel van de geveltop verdwenen.	
	26	RM	
	26a	RM	
	26b	Gaaf bewaard verenigingsgebouw uit de late 19e eeuw in neorenaissance stijl, architect J.A.G van der Steur; één bouwlaag met dwars zadeldak (gesmoorde, geglazuurde kruispannen) opgesloten tussen trapgevels; symmetrisch opgebouwd met monumentale entree-omlijsting met pilasters en fronton op de frontale stoep voor de verdiept liggende entree, ter weerszijden dubbele drieruits schuiframen met gedecoreerde houten middenstijl, onder segmentbogen met boogvelden in verblendsteen; kroonlijst in baksteen met wit geschilderde, gepleisterde detaillering, aan het eind opgesloten tussen de eveneens wit geschilderde kraagstenen van de onderste trappen van de eindgevels; de zijgevel aan de Kalverensteeg met zandstenen dekplaten gedekte trapgevel (ook bij de noordelijke zijgevel); achteruitbouw met plat dak met deels gepleisterde gevellijst.	
	27 en 27 b/g	RM	
	28	RM	
	29	RM	
	30	RM	
	31	RM	
	32	RM	
	33	RM (één geheel met Kokstraat 11).	
	34	BB Huis met lijstgevel uit ca. 1895 van twee bouwlagen en een zadeldak evenwijdig aan de gracht. Begane grond en verdieping zijn drie vensterassen breed met in de linker as op de begane grond de toegangen tot de beneden- en de bovenwoning. Boven de gevelopeningen korfbogen met gebeeldhouwde sluitstenen (terracotta?). Siermetselwerk met neorenaissance kenmerken (speklagen, boogvelden, fries onder gootlijst). Voordeuren oorspronkelijk. Ramen vermoedelijk vervangen. Dak gedekt met rode golfpannen. Dakkapel met geschulpte wangen en fronton. Waarschijnlijk oudere kern	

	35 en 35a	RM	
	36	BB Huis met een gecementeerde lijstgevel van twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de gracht. Voorgevel twee (ongelijke) vensterassen breed met aan de rechterzijde op de begane grond de toegang tot de beneden- en bovenwoning onder kroonlijst. Deuren vervangen, vensters met T-ramen mogelijk oorspronkelijk. Dak met rode golfpannen en recent dakraam. Cementpleister en indeling wijzen op oudere gevel dan 19e eeuw.	
	38	Woon- bedrijfspand van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de voorzijde. De lijstgevel uit 1920 aan de straat telt twee bouwlagen en is voorzien van spekbanden van gele verblendsteen. Links op de begane grond bevindt zich de toegang tot de bovenwoning met nieuwe voordeur. Rechts bevindt zich de bredere ingang voor het bedrijfsgedeelte met aan weerszijden een venster. Deuren en ramen zijn nog oorspronkelijk. Op de verdieping bevindt zich links een in drieën verdeeld venster en rechts een erker, beide oorspronkelijk met glas in lood in de bovenramen. Het dakschild is gedekt met gesmoorde golfpannen. Brede dakkapel uit 1920.	
	39	Eenlaags uitbouw onder een platdak uit 1908 bij Kokstraat 2 van H.Schornagel. De gevels zijn met cement gepleisterd. Aan de Kokstraat een klein oorspronkelijk venster met roedenverdeling. In de gevel aan de gracht links een toegang en rechts een venster waarvan raam en deur uit 1908 dateren. De achtergevel is bij een herindeling van de uitbouw in 1916 vervangen. Bovenlangs de gevels een uitkragende goot op klossen.	
	40	RM	
	41	Woon- bedrijfspand opgebouwd uit een voorhuis en los achterhuis verbonden door een gang. Voorhuis met lijstgevel, twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de gracht. Achterhuis een bouwlaag onder zadeldak. Lijstgevel van twee bouwlagen gepleisterd met cement, horizontale belijning. Indeling begane grond met toegang bovenwoning links centrale doorgang voor bedrijf en venster tussen 1908 en 1941 gemaakt. Indeling verdieping met enkel en tweelichtvenster uit 1941. ramen en deuren 2001. Dak met rode golfpannen en dakkapel met fronton uit 1941. Achterhuis behoorde in 1908 nog bij Bakenessergracht 43	
	42	RM	
	43	RM	
	44	Pakhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de gracht. Tuitgevel tweede helft 19de eeuw in schoon metselwerk met brede toegang op begane grond en aan weerszijden rondboog venster, twee vensters op de verdieping met in opzet 6 ruits schuiframen en tweelicht in geveltop. Dak gedekt met rode opnieuw verbeterde golfpannen. Rechter zijgevel aan Groene Buurt schoon metselwerk. In 1897 is de verdieping ingericht als woning.	
	45	RM	
	46a	RM	
	46b	RM	
	47	RM.	
	48	RM	
	49	RM	
	50	RM	
	51	RM	
	52	Woon- bedrijfspand van drie bouwlagen onder een haaks op de straat georiënteerd zadeldak, met dakschild aan de gracht. Metselwerk lijstgevel wit geschilderd. Begane grond en verdieping drie	

		vensterassen breed, tweede verdieping twee assen breed. Indeling van de begane grond en tweede verdieping dateert uit 1905. Rechts op de begane grond de toegang tot de bovenwoning. Centraal de toegang tot de voormalige winkel, beide met oorspronkelijke deuren. T-ramen op de verdieping dateren vermoedelijk uit 1905, wat ook geldt voor de draairamen op de tweede verdieping. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen.	
	53	RM	
	54	Huis met laat 19de-eeuwse lijstgevel, drie bouwlagen hoog, gedekt door een schilddak, met dakschild aan de gracht. De gevel is drie venstertassen breed met in de linkeras op de begane grond de toegangen tot de beneden- en bovenwoning met paneeldeuren. T-ramen op de begane grond vermoedelijk 19e eeuws. Draairamen op de verdieping recent vervangen. Middelste venster op de tweede verdieping vermoedelijk in opzet hijsluik. Overkragende gootlijst op geprofileerde klossen. Dak gedekt met rode golfpannen.	
	55	RM	
	56	Voormalig woon-winkelpand met L-vormige plattegrond en lijstgevel op hoek Korte Begijnenstraat van drie bouwlagen onder een platdak met schild langs de straat. De hoek is afgeschuind. Hierin toegang tot voormalige winkel (thans benedenwoning) met nieuwe voordeur. Aan de gracht is de gevel twee vensterassen breed, waarbij het rechterraam op de begane grond minder hoog vanwege (dichtgezet) kelderlicht er onder. Dit deel van de begane grond gevel is evenals de verdieping uitgevoerd in schoon metselwerk. Het overige muurwerk voorzien van pleisterlaag met horizontale groeven en lijst ter hoogte van verdiepingsvloer, 1924. In de gevel aan de Korte Begijnenstraat hierin groot winkelvenster en toegang bovenwoning met (mogelijk 19de-eeuwse) paneeldeur. Schuiframen op verdieping zonder roedenverdeling. Het dakschild is overwegend voorzien van een mastiek dakbedekking. Boven een lijst, gelijkt met de bovenzijden van drie dakkapellen (1924), zijn pannen aangebracht. Uit de plaats van de kelder kan worden opgemaakte dat het gebouw vermoedelijk een 17e eeuwse kern heeft.	
	57	Huis met voorhuis uit 1927 van twee bouwlagen onder een platdak en ouder achterhuis van één bouwlaag onder een zadeldak met schild aan de achterzijde en achterbouw van één bouwlaag onder een platdak uit 1959. Voorgevel van twee bouwlagen met geknikte uitkragende lijst tussen stompe pinakels in schoon metselwerk. Begane grond met brede bedrijfstoegang uit 1932 en toegang tot bovenwoning met pilasteromlijsting uit 19e eeuw. Verdieping (boven rollaag) drie vensterterrassen in 1927 gebouwd.	
	58	Één geheel met Korte Begijnestraat 40, zie aldaar	
	58b en c	RM	
	59 en 59a	Woonhuis van twee bouwlagen, bestaande uit een voorhuis met lijstgevel onder een dubbelzadeldak, evenwijdig aan de gracht en (verbonden door een gang langs binnenplaats) een los achterhuis van twee bouwlagen onder een platdak (tweede bouwlaag uit 1912). Lijstgevel uit 19e eeuw van drie vensterassen in schoonmetselwerk met strekken boven de gevelopeningen. Begane grond rechts voordeur met pilasteromlijsting en hoofdgestel, vensters met T-ramen. Ramen verdiepingvensters nieuw. Uitkragende gootlijst als hoofdgestel. Dak gedekt met rode golfpannen, recente dakkapel.	
	60	RM	
	61, 61 a/e	Woon- bedrijfspand van twee bouwlagen, bestaande uit een voorhuis met lijstgevel onder een dubbelzadeldak, evenwijdig aan de gracht en (verbonden door een gang langs binnenplaats) een los achterhuis van twee bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel uit 1899 van vier vensterassen in schoonmetselwerk met strekken boven de	

		gevelopeningen. Begane grond links brede toegang bedrijf (deuren 2001) en rechts dubbele voordeur (bovenwoning en achterhuis) en daartussen venster zonder roedenverdeling. Ramen verdiepingvensters links zonder roeden en rechts nieuwe draairamen. Uitkragende gootlijst als hoofdgestel. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen, recente dakkapel en dakramen.	
	62	Huis met eind 19e eeuwse lijstgevel van een bouwlaag onder een zadeldak haaks op en met een dakschild aan de gracht. Lijstgevel met neorenaissancekenmerken (spekbanden, hanenkamstrekken met diamantkop sluitsteen) van twee bouwlagen met drie vensterassen op de begane grond en centraal een breed tweelichtvenster op de zolderverdieping. Dak gedekt met rode golfpannen.	
	63, 63 a/b	RM	
	64	RM	
	65	RM	
	66	RM	
	67	RM	
	68	Woon- bedrijfspand met eind 19de-eeuwse lijstgevel van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op en met een dakschild aan de gracht. Tegen achtergevel smallere en lagere aanbouw. Lijstgevel met op de begane grond over de volle breedte houten winkelpui uit 1906 met glas in lood in bovenlichten. Links en rechts van de met deuren in 1911 gesloten etalage toegangen met bij de eerste opzet van de pui behorende deuren. Verdieping uitgevoerd in schoon metselwerk, drie vensterassen. Vensters met T-ramen. Als hoofdgestel uitgevoerde gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen en dakkapel in schild aan de gracht. Rechter zijgevel afgewerkt met cementpleister.	
	69	Gaaf voorbeeld van een kantoor met bovenwoning uit 1911, bestaande uit drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de gracht en één en twee bouwlagen onder een platdak achter naar ontwerp van de bouwkundige W.J. Nelissen (?). Voorgevel in schoon metselwerk met hardstenen onderdorpels en hoek- en sluitstenen bij strekken, twee bouwlagen hoog met rechts risaliet met tuitgevel. Risaliet met groot venster op de begane grond, twee vensters op verdieping en één in de top. Linker deel van de gevel vier vensterassen op begane grond met links en rechts toegangen, drie vensters op de verdieping. Ramen en deuren uit 1911, roedenverdeling uit bovenramen begane grond verdwenen. Overkragende goot op klossen. Dak gedekt met rode golfpannen. Dakkapel uit 1911.	
	70	RM	
	71 t/m 71j	RM	
	72	RM	
	73	Eénlaags berging onder een platdak uit 1910-1920. In opzet symmetrische gevel in schoonmetselwerk met centraal brede doorgang. Links dichtgemetseld venster, rechts doorgang op de plaats van venster. Overstekend dak op klossen.	
	74	Hoort bij Nauwe Appelaarsteeg 3, zie aldaar.	
	75	Gaaf bewaard prominent hoekhuis met bakkerswinkel uit 1902, gebouwd in opdracht van de Haarlemsche Brood- en Meelfabriek (Bakenessergracht 71) in traditionele stijl; twee bouwlagen op plattegrond met afgeschuinde hoek met een afgeplat omlopend schilddak en hoektorentje met tentdak; straatgevels in oranje- en roodverblende steen met siermetselwerk en hardstenen geboortestenen en deklijsten; deels originele kozijnen met roede- en roedenverdeling in de	

		bovenlichten; oorspronkelijke winkel deur op de hoek vervangen door raamkozijn en in de voorgevel een tot ingang gewijzigd raamkozijn.	
	76 en 78	Hoort bij Nauwe Appelaarsteeg 3, zie aldaar.	
	77	BB (één geheel met Vrouwestraat 2 en 2a). Woonhuis met één beneden en twee bovenwoningen (Vrouwestraat 2 en 2a) uit 1940, bestaand uit twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de gracht. Klokgevel in schoonmetselwerk, min of meer gekopieerd van de gevel die er tot dan toe stond. Begane grond vier vensterassen met voordeur in tweede van rechts. Verdieping drie vensterassen en zolder twee met klein venster in top. Ramen met roedenverdeling. Linker zijgevel symmetrisch ingedeeld met centraal een dubbele voordeur en aan weerszijden een venster. Twee grote en twee kleine vensters op de verdieping. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Twee dakkapellen uit 1940.	
	79	BB Woon- bedrijfspand opgebouwd uit een voorhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de gracht, een vast achterhuis van één bouwlaag onder een mansardedak haaks op de gracht en een aanbouw van één bouwlaag onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee bouwlagen uit eind 19e eeuw met neorenaissance decoraties in gele steen (speklagen, korfbogen, siermetselwerk in boogvulling), drie vensterassen breed. Links begane grond recent aangepaste toegang en in bovenlichten glas in lood uit ca. 1920 met L.J. Hilterman, Lederwaren, zadelmakerij. Roedenverdeling uit begane grond en verdiepingsramen. Uitkragende gootlijst als hoofdgestel. Dak gedekt met rode golfpannen, oorspronkelijke dakkapel met gebogen fronton.	
	80	Pakhuis met 19e eeuwse lijstgevel van een bouwlaag onder een schilddak, haaks op de gracht. Voorgevel met recent gemaakte garagedeur en aan weerszijden op ongelijke hoogte venster met nieuw kozijn en raam. Dak gedekt met rode golfpannen.	
	81	Bijzonder gaaf bewaard bouwblok van woningen, oorspronkelijk voor schoolpersoneel van de Christelijke School van de Werkende Stand; gebouwd in 1902 –1903 in neorenaissance-trant, architect J.A.G. van der Steur; twee bouwlagen met lessenaarsdak voor een overigens plat dak; asymmetrisch opgezette voorgevel met links een tot trapgevel opgetrokken gevelverhoging met in de as daarvan gekoppelde raamkozijnen en links twee stenen dakkapellen met trapgeveltopjes; monumentaal opgezette ingangspartij met bovenlicht en zijlichten links en entreedeuren met bovenlicht en één klein zijlicht in het rechter deel, alle met bijzonder gedetailleerde natuursteenomlijsting; waterlijsten ter hoogte van de onderdorpel van de verdiepings- en begane grondkozijnen en spekblokken in de kozijnomlijstingen; raamkozijnen met roederamen in de bovenlichten en bijzondere paneeldeuren met glasopeningen bij de entrees; siersmeedankers.	
	82	Pakhuis met 19e eeuwse lijstgevel van een bouwlaag onder een L-vormig schilddak, haaks op de gracht. Voorgevel met toegang en venster. Dak gedekt met rode golfpannen. Gemeenschappelijke muur met nr. 80 en de zolderbalklaag zijn in 1910 vervangen.	
	83	Woon- bedrijfspand uit tweede helft 19e eeuw van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de gracht en achterbouw onder platdak. Tuitgevel in schoon metselwerk. Begane grond met centrale brede en getoogde doorgang. Links twee vensters, rechts venster en toegang bovenwoning. Verdieping vier vensterassen. Roedenverdeling uit de onderramen verdwenen. In top laaddeur met half rond venster erboven en hijsbalk. Aan weerszijden rondboogvenster. Dak gedekt met rode (golf?)pannen.	
	84	RM	

	86	RM	
	87	Woonhuis met voorhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de gracht en vast achterhuis van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de linkerzijde, aan welke zijde ook een steeg. Gepleisterde lijstgevel aan de gracht van drie bouwlagen, waarvan de verdiepingen (evenals mansardedak) dateren uit 1928 en drie vensterassen breed. Begane 19e eeuw of ouder, rechts voordeur met getoogde bovenzijde en omlijsting. Vensters begane grond en verdiepingen met ramen met roedenverdeling. Buitenste vensters op tweede verdieping smaller. Uitkragende gootlijst als hoofdstel. Dak gedekt met rode golfpannen.	
	88	Pakhuis met 18e eeuwse lijstgevel (1714?) van een bouwlaag onder een zadeldak haaks op en een dakschild aan de gracht. Voorgevel met twee toegangen. Dak gedekt met rode golfpannen.	
	89 a/c en 91b – 93b	Nieuwbouw	
	94	Bedrijfspan met een laat 19de-eeuwse lijst- en trapgevel van drie bouwlagen onder een platdak met schild langs de gracht, waarvan de begane grond dieper is uitgebouwd. De twee bouwlagen hoge gevel met neorenaissancistische kenmerken (spekbanden, segmentbogen met sluitstenen) is aan de rechterzijde uitgevoerd met een risaliet waarboven een trapgevel. Hierin bevindt zich op de begane grond een in 1961 verbouwde toegang tot het voormalige bedrijf. Het als lijstgevel uitgevoerde deel aan de linkerzijde is drie vensterassen breed. Ramen op de begane grond zijn vervangen. In het met mastiek afgewerkte dakschild bevindt zich een bij de oorspronkelijke opzet van de gevel behorende dakkapel. De bovenwoning is pas in 1922 gerealiseerd.	
	95	RM.	
	96	Huis met 19de-eeuwse lijstgevel van drie bouwlagen onder plat dak met schild aan de gracht. De begane grond is door het bijtrekken van een voormalige schuur dieper. De lijstgevel van twee bouwlagen is gepleisterd en voorzien van horizontale groeven. Op de begane grond bevinden zich de toegang met paneeldeur en venster met schuifraam. Een enkel venster is midden op de verdieping aanwezig. Boven de als hoofdstel uitgevoerde gootlijst is het dakschild bekleed met zink. Centraal een smalle dakkapel met aan weerszijden dakraam. De derde bouwlaag is in 1966 op een platdak gemaakt en in 1995 uitgebreid tot aan de voorzijde. De indeling van de gevel en bepleistering geven aan dat de gevel vermoedelijk in opzet een topgevel is geweest van een eenlaags gebouw met zadeldak.	
	97	RM	
	98	BB Huis met 18e eeuwse lijstgevel van twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de gracht (voor) en drie bouwlagen onder een platdak (achter). Voorgevel metselwerk rood geschilderd, twee vensterassen breed met rechts op de begane grond toegang met pilasteromlijsting en hoofdstel. Naastgelegen venster en op verdieping T-ramen. Als hoofdstel uitgevoerde gootlijst. Dak voor gedekt met rode golfpannen. Links van pand steeg.	
	99	RM	
	100	RM	
	101	RM	
	102	RM	
	103	RM	

	104	Huis met 19e eeuwse lijstgevel van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de gracht en smallere uitbouw tegen de achtergevel. Voorgevel schoon metselwerk, twee vensterassen breed met rechts op de begane grond links toegang met paneel deur. Naastgelegen venster en op verdieping T-ramen. Als hoofdgestel uitgevoerde gootlijst. Dak voor gedekt met gesmoorde golfpannen. Dakkapel met fronton.	
	105	Redelijk gaaf bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900 in neorenaissancestijl, architect C.L.M. Robbers; drie bouwlagen met mansardedwarskap met stenen dakkapel met trapgevel; symmetrisch opgezette, rijk gedetailleerde voorgevel van drie vensterassen met op de begane grond in het midden bijzonder gedetailleerde bedrijfspui (moderne garagedeur) met zandstenen reliëfs en links en rechts hiervan entreedeuken; rood metselwerk met getoogde rollagen met spekblokken boven de kozijnen en siermetselwerk in de boogvelden, contrasterende waterlijsten, speklagen en diamantknoppen.	
	106	BB Huis met vermoedelijk 18e eeuwse lijstgevel van twee bouwlagen onder een schilddak, haaks op de gracht en smallere uitbouw tegen de achtergevel. Voorgevel gepleisterd, rood geschilderd en drie vensterassen breed op de verdieping. Lagere begane grond met links toegang tot bovenwoning en rechts in 1972 breder gemaakte toegang tot bedrijfsgedeelte. Deuren nieuw, ramen met 4x 3 roedenverdeling 1972. Als hoofdgestel uitgevoerde gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Dakkapel.	
	107	RM	
	108	BB Huis met vermoedelijk 18de-eeuwse lijstgevel van drie bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de gracht. Voorgevel schoon metselwerk, drie vensterassen breed. Middelste as begane grond breder voor oorspronkelijke toegang waarin recente glaspui. Ramen met 4x3 roedenverdeling op verdieping. Tweede verdieping alleen venster in middelste vensteras. Als hoofdgestel uitgevoerde gootlijst. Dak gedekt met rode. De omvang van het pand is door de gedeelde achterbouw met Bakenessergracht 110 niet duidelijk.	
	109	RM (één geheel met Donkere Spaarne 58).	
	110	RM (Eén geheel met Spaarne 2 – zie aldaar)	
Bakenesser-straat (Klerksteeg)	4 t/m 10	Vier huizen uit 1894 van twee bouwlagen onder een doorlopend mansardedak evenwijdig aan de straat, elk bestaande uit een beneden- en bovenwoning achter een gemeenschappelijke lijstgevel. Tegen de achtergevels éénlaags uitbouwen onder plat dak (oorspronkelijke bijkeukens?) Elk huis telt drie vensterassen, waarbij de beide buitenste en twee middelste assen breder zijn vanwege de dubbele voordeur. Bij nummer 10 zijn boven en benedenwoning samengevoegd en is een deur verbouwd tot venster. Nummers 4 en 6 bezitten nog de vermoedelijk oorspronkelijke T-ramen. Dak aan voorzijde gedekt met rode en achterzijde met gesmoorde pannen. In het dak aan de straat bij nummers 4, 6 en 10 vermoedelijk oorspronkelijke dakkapellen.	
	12	Voormalig pakhuis met bovenwoning uit 1892, twee bouwlagen onder een driesijdig schilddak met plat en topgevel aan achterzijde. Lijstgevel met brede toegang tot bedrijf links met bovenlichten en getoogde lijst en rechts toegang bovenwoning. Verdieping drie vensterassen breed, ongelijk over gevel verdeeld. Ramen lijken vervangen. Uitkragende gootlijst. Dak gedekt met rode pannen.	
	13	Voormalig pakhuis, eind 19e eeuw, van drie bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat. Topgevel van vijf vensterassen met in middelste as toegang op begane grond en op zolderniveau.	

		Vermoedelijk oorspronkelijke kozijnen en ramen. Vensters op begane grond verkleind en laaddeuren op de verdiepingen in 1953 verbouwd tot vensters. Dak gedekt met rode pannen. Linker zijgevel 6 vensterassen breed.	
	14	Voormalig kaaspakhuis, gebouwd in 1901-1902 voor de firma L.W. Heil en Zonen door het samenvoegen van twee panden, bestaande uit vier bouwlagen, gedeeltelijk onder een plat- en schilddak. Aan de linkerkant steeg en ondiepe binnenplaats halverwege het gebouw. Aan de Bakenesserstraat gevel van twee maal 3 vensterassen met horizontale beëindiging. Op begane grond in beide middelste assen toegang. Op tweede en derde verdieping vensters in doorlopende getoogde nissen waarvan de middelste hoger en in borstwering tussen bouwlagen siermetselwerk. Alle ramen en deuren 2006 geplaatst bij verbouw tot appartementen. Geveldeel op de linkerhoek overhoeks, met op begane grond brede toegang met bedrijfsnaam. Indeling verdiepingen als aan de straat, maar met uitkragend metselwerk bovenlangs de gevel. Indeling gevel langs steeg onbekend. Dakbedekking onbekend.	
	15	Voormalig pakhuis uit 1929 van drie bouwlagen onder een plantdak. Twee vensterassen brede voorgevel waarvan linkerhelft is gereinigd. Brede toegangen op begane grond, waarvan linker verbreed ten behoeve toegang bovenwoning. Verdiepingen vensters met Franse balkons. Ramen deuren en kozijnen recent vervangen. Ver uitkragende goot op klossen.	
	16 t/m 22	Vier pakhuizen met bovenwoningen uit 1910 van drie bouwlagen onder een platdak met schild evenwijdig aan de straat en bijbehorende uitbouwen van één en twee bouwlagen tegen de achterzijden. Gemeenschappelijke voorgevel van twee bouwlagen met uitkragende goot op klossen, waarbij telkens twee panden elkaars spiegelbeeld vormen. Elk pand bestaand uit een toegang tot de bovenwoning en een bredere toegang tot het bedrijf en drie vensterassen op de verdieping, waarbij het venster boven de voordeur als nis is uitgevoerd. Hardstenen plint, gedeeltelijk ketting van geglazuurde baksteen op hoeken toegangen, hoekblokken en spekbanden van cement. Toegangen bedrijfsgedeelten bij 16, 20 en 22 recent. Bij 18 is deze doorgang in 1965 verbreed. Behalve bij 22 nog oorspronkelijke voordeuren voor bovenwoning. Verdiepingsvensters met gedeeld onderraam en roedenverdeling in bovenraam bij 18, 20 en 22 nog oorspronkelijk. Bedekking dakschild onbekend. Bij elk huis dakkapel vermoedelijk oorspronkelijk. Rechter zijgevel gecementeerd en geel geschilderd; behoort mogelijk bij pakhuis dat hiervoor stond.	
	17	Nieuwbouw	
	24	Pakhuis van twee bouwlagen onder zadeldak haaks op de straat en schild aan de straat. Met cement gepleisterde gevel met horizontale beëindiging (boeihoofd). Excentrisch brede toegang begane grond en laaddeur verdieping. Achter cementering op verdieping bijzonder 17e eeuwse siermetselwerk zichtbaar. Dak gedekt met rode golfpannen. Linker zijgevel aan steeg diverse bouwsporen.	
	25	Nieuwbouw.	
	26	Voormalig pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder zadeldak haaks op de straat en schild aan de straat. Achter overbouwde binnenplaats. Recent met cement gepleisterde gevel met horizontale beëindiging (uitkragende bakgoot). Rechts begane grond brede toegang met nieuw pui en links voordeur bovenwoning. Verdieping drie vensterassen. Alle kozijnen, ramen en deuren nieuw. Dak gedekt met rode pannen.	
	27	Pakhuis van drie bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. 19e eeuwse gecementeerde lijstgevel met middenrisaliet, waarin boven elkaar laaddeuren. Gevels aan weerszijden één	

		vensteras breed. Alle ramen deuren en kozijnen recent vervangen. In linkerdeel toegang. Midden boven gootlijst hijsbalk. Dakbedekking onbekend.	
Begijnhof	1, 3, 5, 7, 9	Blok op hoek van vijf beneden- en vijf bovenwoningen van twee bouwlagen onder een platdak uit 1928, gebouwd in opdracht van de R.K. Parochiaal Arm Bestuur St. Joseph naar ontwerp van architect N. Nelis (?). Regelmatig, spiegelend ingedeelde gevels in schoon metselwerk met tandlijst onder uitkragende goot op klossen, onderbroken door expressionistische 'pinakels'. Ramen met roedenverdeling in bovenlicht en deuren met eveneens door roeden verdeelt venster vermoedelijk allemaal oorspronkelijk.	
	2	Waarschijnlijk in 1896 gebouwd pakhuis met stal en bovenwoning van twee bouwlagen onder een rondgaand mansardedak met de nok evenwijdig aan het Begijnhof. De voorgevel aan het Donkere Begijnhof is een lijstgevel met sobere neorenaissance kenmerken (spekbanden en diamantkoppen in de segmentbogen van cement) van drie vensterassen breed. Op de begane grond links winkel met toegang met vervangen deur en oorspronkelijke etalage. Rechts toegang tot werkplaats met oorspronkelijke deuren. Ramen in verdiepingsvensters vervangen. Uikragende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Oorspronkelijke dakkapel met fronton. Zijgevel aan begijnhof zelfde architectonische elementen. Begane grond links toegang tot werkplaats of stal met oorspronkelijke deur en rechts twee toegangen waarvan rechter met oorspronkelijke deur. Links op de verdieping twee oorspronkelijke vensters waarin ramen vervangen. Twee vensters rechts naderhand gemaakt. Dakkapel met fronton.	
	4	Winkel met bergplaats en drie afzonderlijke bovenwoningen uit 1901, (waarvan bergplaats en één bovenwoning aan Donkere Begijnhof 2a) van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Aan Begijnhof lijstgevel met spekbanden en segmentbogen van geperste baksteen. Begane grond oorspronkelijke winkelpui met links portiek waarin toegang winkel en bovenwoning en rechts toegang tot tweede bovenwoning en een overbouwde steeg. Deels oorspronkelijke deuren. Muurdammen van hardsteen, behalve in winkeletalage. Verdieping twee kruisvensters. Overkragende gootlijst. Dakdekking onbekend. Dakkapel met fronton.	
	6	Nieuwbouw	
	8	Voormalig pakhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, uit 1908. Topgevel met symmetrische indeling met centrale toegang en aan weerszijden een venster. Op de begane grond dateert deze situatie evenals het metselwerk uit 1979, ramen en deuren zijn toen allemaal vervangen. Dakbedekking onbekend.	
	10	Karakteristiek kerkgebouw van de Baptistengemeente uit het midden van de 20e eeuw in de traditionele, expressionistische stijl van Kropholler, oorspronkelijk als toneelzaal gebouwd (1915); één bouwlaag met plat dak in roodbruine handvormsteen met verdiepte voegen; oostgevel aan het Begijnhof, vijf traveeën breed, met segmentboogfries als afsluiting en penanten op de traveescheidingen, links het ingangsportaal onder een segmentboog en rond venster hierboven, overige vier traveeën met smalle drielichtvensters met stenen muurdammen.	
	11	Eénlaags woonhuis onder zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel, 19e eeuw, met in pleisterwerk uitgevoerde hoekpilaster aan linkerzijde. Twee vensters links met negen ruits schuiframen. Rechts ingang met voordeur uit ca. 1930. Dak gedekt met rode golfpannen. Grote dakkapel uit 1953. Bij die verbouwing is ook de achterzijde met een tweede bouwlaag onder platdak opgehoogd.	
	13, 15,	Twee garages met drie bovenwoningen uit 1937 van twee bouwlagen	

	17	onder een gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel van negen vensterassen breed in traditionalistische stijl met strekken boven verdiepingsvensters. Drie brede garagedeuren op de begane grond met aangrenzend de toegang tot een bovenwoning. Deuren oorspronkelijk. Verdiepingsvensters vermoedelijk met oorspronkelijke ijzeren tuimelramen. Dak gedekt met gesmoorde of geglazuurde verbeterde golfpannen. Brede dakkapel bij elke woning.	
	20	RM	
	21, 23	Vermoedelijk 19e eeuwse woon- bedrijfspand van twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Muurwerk zwart geschilderd. Begane grond links brede doorgang. In midden toegang woning met rechts venster. Op de verdieping twee vensters met negenruits ramen. Bakgoot op klossen. Bitumineuze dakbedekking.	
	22	RM	
	24	RM	
	25, 27	Woonhuis van één bouwlaag onder een zadeldak, haaks op de straat. Mogelijk 17e eeuwse tuitgevel met vlechtingen in top en rollagen boven gevelopeningen. Voegwerk vervangen en gevel gereinigd. Begane grond links toegang en rechts venster met negenruits ramen. In top venster met draairamen. Ramen, deuren en kozijnen lijken recent vervangen. Dakbedekking onbekend.	
	26	BB Eenlaags huis met zadeldak, evenwijdig aan de straat. Gevel grijs geschilderd, vijf vensterassen met centraal toegang. Sobere lijstgoot op klossen. Dak gedekt met rode golfpannen. Dakkapel met wangen.	
	29	Voormalige werkplaats met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak, haaks op de straat. 19e eeuwse lijstgevel, twee vensterassen breed, gereinigd en voegwerk vervangen. Begane grond links toegang bovenwoning, rechts toegang bedrijf. Zes ruits ramen in verdiepingvensters. Ramen en deuren vervangen. Dak gedekt met rode golfpannen.	
	30	RM (28+30+32)	
	31, 33	Twee voormalige werkplaatsen met bovenwoningen uit 1919 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, naar ontwerp van de bouwkundige W.J. Matijssen. Sobere symmetrisch ingedeelde lijstgevel met op de begane grond twee brede toegangen met aan weerszijden een smal venster en twee vensters voor elke woning met T-ramen. Metselwerk gereinigd en gevoegd. Ramen en deuren waarschijnlijk vervangen. Dakschild gedekt met gesmoorde golfpannen of tuile du nord..	
Begijnebrug		Boogbrug gebouwd in 1962 met gewapend betongewelf, met baksteen en natuursteenbekleding, eveneens op de landhoofden, giet- en smeedijzeren balustrades.	
Begijnesteeg	1	BB Woon-winkelpand van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat en afgeschuinde éénlaags uitbouw aan linkerzijde. In de bepleisterde gevel aan de steeg zijn horizontale groeven aangebracht. Links bevindt zich op de begane grond een laat 19e eeuwse winkelruit en rechts een toegang. Op de verdieping één centraal venster met 9ruits roedenverdeling. Overkragende bakgoot. Dak gedekt met rode pannen. Dakkapel.	
	1A	In 1915 gebouwd éénlaags woonhuis onder een zadeldak evenwijdig aan de steeg. Lijstgevel van drie vensterassen met in de rechter as de toegang in een portiek. Boven langs gevel dubbele tandlijst en rechts decoratieve uitmetseling. Overkragende bakgootlijst op gesneden klossen. Dak gedekt met gesmoorde pannen. Dakkapel met wangen.	

	2	BB Woonhuis van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de steeg. Met blokverdeling gepleisterde 19e eeuwse lijstgevel van twee vensterassen breed, voordeur links. Ramen met roedenverdeling 1977 geplaatst. Overkragende gootlijst. Dak gedekt met rode golfpannen. Zijgevel gecementeerd.	
	4	BB Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de steeg met schild aan achterzijde. In opzet 17e eeuwse, maar meerdere malen gewijzigde klokgevel van twee vensterassen breed, voordeur rechts. Dak gedekt met rode golfpannen.	
	6	In 1939 tot werkplaats verbouwt woonhuis van twee bouwlagen onder een schilddak evenwijdig aan de steeg. Deels gecementeerde en in opzet waarschijnlijk uit de 17e eeuw daterende gevel met links brede toegang uit 1939 en rechts venster. Verdieping twee vensters. Dak gedekt met rode golfpannen.	
	10	Voormalige paardenstal uit 1905 van één bouwlaag onder een in 1941 gemaakt zadeldak met lichtkap. Topgevel aan de steeg met hoekpilasters en decoratief pleisterwerk. Brede tussen 1919 en 1941 gemaakte doorgang links en oorspronkelijk venster rechts met strek van gele baksteen. Dak van betonplaten.	
Damstraat	1	RM	
	3, 5, 7 en 9	nieuwbouw	
	19	RM	
	21	RM	
	23	RM	
	25	RM	
	27	RM	
	29	RM	
Donkere Begijnhof	1	Eénlaags toegangsportaal met platdak uit 1937 voor de sacristie van de St. Josefkerk.(Jansstraat 43), uitgevoerd in schoon metselwerk.	
	2, 4 en 6	Drie woningen uit midden jaren 20 van de 19e eeuw van twee bouwlagen onder een platdak. Maken deel uit van een ensemble van woningen aan het Begijnhof (1, 3, 5, 7 en 9), maar zijn vermoedelijk kort daarvoor gebouwd. Gemeenschappelijke gevel verdeeld in drie gelijke delen van elk twee vensterassen breed, waarbij in de linker as de voordeur en in de rechter as een venster op de begane grond en verdieping met vrijwel allemaal de oorspronkelijke kozijnen en ramen, Het venster boven de voordeur op de verdieping is in 1971 toegevoegd. Bovenlangs de gevel een uitkragende goot op klossen die door pinakels is verdeeld in drieën.	
	2a	Bergplaats met bovenwoning uit 1901 (die in opzet behoort bij Begijnhof 4) van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Lijstgevel met spekbanden en segmentbogen van geperste baksteen. Begane grond toegang bergplaats en bovenwoning met oorspronkelijke deuren. Tweelicht op de verdieping met nieuwe ramen. Overkragende gootlijst. Dakdekking onbekend. Dakkapel met fronton.	
	2b	RM	
	3	Catechismuskamers uit 1902 bij de St. Josefkerk.(Jansstraat 43); gebouwd als eenheid met een kosterwoning op nr. 5. Schoolgebouw van twee bouwlagen onder een platdak met hoekrisaliet aan de rechterzijde waarin toegang met rond bovenlicht (glas-in-lood) en oorspronkelijk kruisvenster op de verdieping. Linker geveldeel vier vensterassen breed, waarbij de vensters uit twee door een steens muurdam gescheiden openingen bestaan. Boeiboord bovenlangs gevel recent vervangen.	

	5	Kosterswoning uit 1902 bij de St. Josefk. (Jansstraat 43); gebouwd als eenheid met de Catechismuskamers op nr. 3. Gedeeltelijk onderkelderde woning van drie bouwlagen onder een platdak met aan drie zijden schilden. De voorgevel van twee bouwlagen hoog is uitgevoerd met middenrisaliet waarin getoogde toegang tot portiek met voordeur en op verdieping venster met T-raam. Links van de risaliet één vensteras, bestaande uit twee smalle gevelopeningen gescheiden door een steens muurdam, en rechts van de risaliet twee vensterassen met T-ramen. Overkragende goot op geprofileerde klossen. Dak gedekt met kruispannen. Boven de risaliet dakkapel met geschulpte wangen en fronton.	
	8	RM	
Donkere Spaarne	2	Bedrijfspan met twee bovenwoningen uit 1908 van drie bouwlagen onder een platdak. Voorgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed en overstekend dak op geprofileerde klossen. Begane grond links en rechts de toegang tot de bovenwoningen en in het midden links de toegang tot het bedrijf en rechts twee smalle vensters. Verdiepingsvensters met schuiframen en bij meeste oorspronkelijke roedenverdeling in bovenraam. Gevelopeningen met gepleisterd blokjes aan onder- en bovenzijde dagkanten en bij begane grond en verdieping met segmentbogen..	
	4	Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat en uitbouwen onder platte daken aan achterzijde. Gepleisterde lijstgevel (19de eeuw?) van drie vensterassen met links de toegang met pilasteromlijsting en kroonlijst op consoles. Vensters begane grond breder dan verdieping, 6 ruits schuiframen. Op begane grond ontbreekt middenstijl in het bovenlicht. Uitkragende gootlijst. Dak gedekt met rode golfpannen. Dakkapel met geschulpte wangen. Vermoedelijk 17e-eeuwse kern.	
	6	RM	
	8	RM.	
	10	RM	
	12	Bedrijf met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Voorgevel in schoon metselwerk ca. 1910 van twee bouwlagen hoog en twee vensterassen breed. Begane grond met toegang bedrijf links en bovenwoning rechts onder rondbogen met gepleisterde vlakken. Vensters verdieping onder segmentbogen met eveneens gepleisterde vlakken. Ramen vervangen. Overkragende goot op klossen, onderbroken door Vlaamse gevel met kroonlijst. Dakschild gedekt met golfpannen.	
	14	Bergplaats met bovenwoning uit 1912 van drie bouwlagen onder een platdak met dakschild aan de straat. Voorgevel in schoon metselwerk van twee bouwlagen hoog en drie vensterassen breed met boven de twee linkerassen een topgevel. Gevelopeningen onder segmentbogen. Begane grond met links de toegang tot de bovenwoning en in het midden het bedrijf. Rechts klein hoog geplaatst venster (opkamer) boven kelderlicht in koekoek. Verdiepingsvensters met door roeden verdeelde bovenramen. Dubbel draairaam in topgevel. Dak gedekt met pannen. Oorspronkelijke dakkapel.	
	16	Bergplaats met bovenwoning uit 1920 van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat. Geschouderde tuitgevel van drie vensterassen breed in schoon metselwerk, met deels strekken boven de gevelopeningen en vervangen voegwerk pui. Links op de begane grond de toegang tot de bovenwoning met oorspronkelijke deur, centraal de brede toegang tot het bedrijf en rechts daarvan venster. Verdiepingsvensters met oorspronkelijke ramen met roedenverdeling in bovenraam. Bolkozijn met draairamen in geveltop. Dak gedekt met rode pannen.	

18 en 18r	Dubbel woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met dakschild aan de straat. Links bevindt zich een overbouwde steeg waardoor de plattegrond van het pand L-vormig is. Bruin geschilderde 19e eeuwse? lijstgevel van vier assen op de begane grond en drie ongelijk verdeelde vensters op de verdieping. Links bevindt zich op de begane grond de toegang tot de steeg met daarnaast de twee voordeuren van beide woningen. Rechts twee vensters voor de benedenwoning. Vensters op de verdieping gewijzigd (bovenramen klap) en draairamen in het middelste venster voor recent tegen de gevel geplaatst balkon. Overkragende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde pannen. Dakkapel met hijsbalk. Mogelijk oudere kern.	
20	RM	
22	RM.	
24	RM	
26 en 26r	Gaaf bewaard woonhuis met bedrijfsruimte met eclectische gevel uit ca.1880 vóór een mogelijk oudere kern; lijstgevel van twee bouwlagen met mansarde-kap; vier vensterassen breed, op de begane grond met hardstenen pui, op de eerste verdieping de penanten behandeld als lisenen van metselwerk in roodbruine handvormsteen met speklagen; alle kozijnen met getoogde bovendorpels, de ramen met T-indeling; kroonlijst met consoles en vakverdeling in het fries.	
28r en 28z	RM.	
28a en 28ar	RM	
30	Bergplaats met bovenwoning uit 1923 van twee bouwlagen onder een platdak en smaller ouder achterhuis van eveneens twee bouwlagen onder een zadeldak met schild aan de achterzijde. Gevel in schoon metselwerk met rollagen als spekbanden, twee vensterassen breed. Links toegang tot bovenwoning en rechts tot het bedrijf met nieuwe indeling. Verdieping met links venster met nieuwe ramen en rechts erker. Overkragende goot op klossen. Zijgevel aan de Bakenesserstraat indeling 1923 met drie vensters begane grond en twee verdieping waarin nieuwe ramen. Gevel achterhuis gepleisterd. Indeling begane grond na 1923 gewijzigd en verdiepingvensters verkleind in 1991. Dak gedekt met rode pannen. Dakkapel 1991.	
32	Garage met bovenwoning uit 1938 van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in historiserende stijl van drie vensterassen in schoon metselwerk. Pui met links recente indeling en rechts toegang tot bovenwoning. Vensters op de verdieping met gewijzigde indeling. Overkragende gootlijst.	
34	RM.	
36	RM	
38, 40, 42 en 44	Gebouw van de Coöperatieve Broodbakkerij en Verbruiks Vereeniging 'De Eendracht' uit 1933-34, ontworpen door architect K. Jonkheid, met aan de voorzijde het hoofdgebouw van drie bouwlagen hoog onder zadeldaken, waarin bedrijfsruimten op de begane grond en op de verdieping vergaderruimten tussen vier woningen. Aan de achterzijde nog restant van de productiehal met sheddak en gebouw voor opslag van twee bouwlagen onder platdak. Voorgevel in schoon metselwerk bestaat uit twee hoekrisalieten (waarvan linker gereinigd) met geschouderde topgevels van drie vensterassen breed en een breed middendeel van acht vensterassen breed met centrale, in 1956 gewijzigde poortdoorgang naar het achterliggende bedrijfsgedeelte. Rechts van de poort winkleetalage met aan weerszijden toegang. Zelfde opzet in 1956 aan de linkerzijde gewijzigd in een toegang met twee vensters, die daarvoor in	

		linkerrisalië zat en waarvoor de winkelpui in de plaats is gekomen. Rechter risalië nog toegang en twee vensters. Boven poortdoorgang erker, verdiepingsvensters met 6ruits indeling waarvan onderramen draaibaar en bovenramen met glas in lood. Tweede verdieping zelfde, maar zonder glas in lood. Bij rechter risalië alle ramen op de verdiepingen recent vervangen. Middendeel met overkragende goot. Dak gedekt met geglazuurde blauwe pannen.	
	46	RM.	
	48	RM	
	50	RM	
	52 en 52c	RM.	
	54	In 1912 tot woonhuis met magazijn verbouwd pand uit ca. 1600 van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat, bestaande uit een voorhuis en los achterhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat waartussen rechts een verbindingslid van twee bouwlagen onder een zadeldak langs een op de begane grond overbouwde binnenplaats. Lijstgevel uit 1912 in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, met strekken boven de gevelopeningen waarin sluitsteen. Op de begane grond een dubbele voordeur van later datum en twee oorspronkelijke vensters met roedenverdeling in het bovenraam. Verdieping links balkon met twee openslaande deuren en twee vensters als begane grond. Overkragende gootlijst op klossen. Dak gedekt met rode golfpannen. Dakkapel met wangen en fronton.	
	56	RM	
	58	RM (één geheel met Bakenessergracht 109)	
Goudsmids-pleintje	1	RM?	
	2	RM	
	3	RM?	
	6	RM	
Groene Buurt	1	Nieuwbouw 1974	
	2 en 4	Pakhuis uit ca. 1910 van twee bouwlagen onder een mansardedak, evenwijdig aan de steeg, met topgevel aan linkerkant. Gevel in schoon metselwerk met trasraam en spekbanden in gele steen ter hoogte van de betonnen lateien boven de gevelopeningen. Begane grond twee toegangen met oorspronkelijke deuren en aan weerszijden oorspronkelijke vensters met diefijzers. Verdieping links (nr. 4) laaddeur met nieuwe ruit en aan weerszijde oorspronkelijk venster. Overkragende goot op geprofileerde klossen. Dak met rode pannen.	
	5	Pakhuis van twee bouwlagen onder een platdak met gecementeerde gevel waarin blokverdeling is aangebracht. Begane grond links nieuwe voordeur en rechts brede, recent tot venster verbouwde toegang. Verdieping excentrisch venster met draairamen. Boeiboord.	
Jansstraat	1	RM	
	3	RM	
	5	Winkel met bovenwoning uit 1919 van drie bouwlagen onder een platdak naar ontwerp van (aannemer) J.P.A. Nelissen. Lijstgevel met op de begane grond winkelpui met hardsteen stijlen en puibalk met opschrift. Verdiepingen uitgevoerd in schoon metselwerk met gele verblendsteen. Eerste verdieping oorspronkelijke erker met roedenverdeling in bovenramen en bovenlangs lijst. Op de erker het balkon voor de tweede verdieping. Venster met toegang grotendeels dichtgetimmerd. Gootlijst op geprofileerde klossen.	
	7	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder (aan de voorzijde) een zadeldak evenwijdig aan de straat en (aan de	

		achterzijde) een platdak. Gepleisterde lijstgevel eind 19de eeuw met eenvoudige houten winkelpui (20e eeuw) en twee vensters op de verdieping met glas in lood in bovenramen. Overkragende gootlijst. Zadeldak gedekt met rode pannen.	
	9	Winkel met bovenwoning uit 1891 van drie bouwlagen onder een platdak met dakschild aan de straat. Wit geschilderde lijstgevel van twee bouwlagen met eenvoudige houten winkelpui uit 1941. Twee vensters op de verdieping met glas in lood in bovenramen. Overkragende gootlijst. Dakschild met gesmoorde pannen en dakkapel met fronton.	
	11 en 13	Twee samengevoegde huizen van drie bouwlagen onder een platdak met dakschild aan de straat. Twee gepleisterde lijstgevels (eind 19de eeuw) van twee bouwlagen hoog en elk twee vensterassen breed, waarvan het linkerhuis een hogere borstwering heeft dan het rechter. Winkelpuien begane grond recent vervangen. Verdieping kraagt iets uit, vensters met vermoedelijk nieuwe kozijnen en ramen links minder hoog en breed en rechts hoog en smal. Overkragende gootlijst. Dakschild met rode pannen en nieuwe dakkapellen waarvan rechter met wangen en fronton. Ook van belang in verband met de samenhang met Jansstraat 1 t/m 9.	
	23	RM	
	25	RM	
	27	Kantoor met bovenwoning van het Haarlemsch Ziekenfonds uit 1935, bestaande uit een onderkeldert voorhuis van drie bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat en een achterhuis van drie bouwlagen onder een platdak. Lijstgevel in schoon metselwerk boven hardstenen plint, twee vensterassen breed, met op de begane grond brede portiek met aan de gevel pilasters en hoofdgestel en teruggeplaatste pui waarin doorgang met twee deuren en rondom ramen met roedenverdeling. Uit de ramen op de verdieping is de roedenverdeling verdwenen. Op de tweede verdieping zijn de roeden nog aanwezig conform de situatie van 1935. Overkragende gootlijst. Dak gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Centrale dakkapel.	
	29	RM	
	31	Winkel met bovenwoning uit 1896 van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, naar ontwerp van C.L.M. Robbers. Lijstgevel met van snijwerk voorziene vermoedelijk oorspronkelijke houten winkelpui. Verdieping in schoon metselwerk met neorenaissance elementen (spekbanden, ontlastingsbogen met siermetselwerk in boogvelden), twee vensterassen breed met vervangen ramen. Overkragende gootlijst op gesneden consoles. Dak gedekt met gesmoorde pannen, oorspronkelijke dakkapel met fronton.	
	33	Winkel met bovenwoning uit 1892, gedeeltelijk onderkeldert waarboven twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, naar ontwerp van C.L.M. Robbers. Lijstgevel met in 1982 verbouwde, maar vermoedelijk nog deels oorspronkelijke houten winkelpui. Verdieping drie vensterassen breed, uitgevoerd in schoon metselwerk met neorenaissance elementen (spekbanden, ontlastingsbogen met siermetselwerk in boogvelden en fronton boven middelste venster). Overkragende gootlijst op gesneden consoles. Dak gedekt met rode pannen, centrale oorspronkelijke dakkapel.	
	35	BB Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een aan de voorzijde afgewolfd zadeldak, haaks op de straat. Lijstgevel van drie bouwlagen uit vermoedelijk 18e eeuw met houten winkelpui (ca. 1900) op hardstenen borstwering waarin centrale toegang en aan weerszijde etalage met bij de bovenhoeken afgeronde ramen.	

		Verdiepingen in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan buitenste assen op de tweede verdieping (=zolder) als nissen uitgevoerd. Ramen vervangen en gewijzigd. Hoofdgestel als gevelbeëindiging.	
	37 en 39	Winkel met bovenwoning uit 1891 van twee bouwlagen onder een vrijwel plat mansardedak, haaks op de straat, naar ontwerp van J.L. Welsenaar. Lijstgevel met van snijwerk voorziene vermoedelijk oorspronkelijke houten winkelpui met aan weerszijden van de etalage een toegang. Verdieping twee vensterassen breed, uitgevoerd in schoon metselwerk met neorenaissance elementen (spekbanden, hanenkamstrekken met blokken). De bovenramen zijn voorzien van decoratief gesneden middenstijl. Overkragende gootlijst op gesneden consoles. Dakbedekking onbekend, centrale dakkapel met hijsbalk.	
	41	RM	
	43	RM	
	45 en 47	RM	
	49	RM	
	51	Winkel met bovenwoning (uit 1897?) van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel met winkelpui uit 1928 met portiek en glas in lood bovenlicht over de volle breedte. Verdieping in schoon metselwerk met neorenaissance elementen (spekbanden, ontlastingsbogen met beeldhouwde sluitstenen), drie vensterassen breed met vermoedelijk vervangen ramen. Overkragende gootlijst op gesneden consoles. Dak gedekt met rode pannen, dakkapel uit 1961.	
	53 links	Winkel met bovenwoning (1897?) van drie bouwlagen onder een platdak met dakschild aan de straat, inpandig op de begane grond samengevoegd met nr. 53 rechts. Gevel in neorenaissance stijl met recent gemoderniseerde winkelpui uit midden 20e eeuw. Verdieping drie vensterassen breed, waarbij rechter as breder en risaleert en op niveau van tweede verdieping voorzien is van trapgevel, uitgevoerd in schoon metselwerk met spekbanden, ontlastingsbogen met beeldhouwde sluitstenen en siermetselwerk in boogvelden, en bij linkerdeel een boogfries onder de overkragende gootlijst. Dakschild gedekt met leien, twee dakkapellen met uitstekende schilddaken.	
	53 rechts	Onderkelderde winkel met bovenwoning uit 1897 van drie bouwlagen onder een platdak met dakschild aan de straat, naar ontwerp van J.L. Wellenaar, inpandig op de begane grond samengevoegd met nr. 53 links. Neorenaissance krulgevel van drie vensterassen breed met op de begane grond in 1996 vervangen pui en op de verdieping schoon metselwerk waarin spekbanden, ontlastingsbogen met blokken en boven de vensters kroonlijsten op consoles met daarop bij het middelste venster een fronton. Ramen vervangen. Dakschild gedekt met leien.	
	55	RM	
	57	RM	
	59	RM	
	61	RM	
	63	RM	
	65	RM	
	67	RM	
	69	RM	
	71	RM	
	73	RM	
	75	RM	
	77	RM	

	79	RM	
	81	RM	
	83	Nieuwbouw	
	85	RM	
	87	RM	
Kalversteeg	1	Achteringang van Bakenessergracht 26b (zie aldaar)	
	2	RM (één geheel met Bakenessergracht 28 en 28a)	
Klokhuisplein	1	RM	
	4	RM	
	5	RM	
	6	RM (Één geheel met Riviervismarkt 19)	
	7	RM	
	8	RM (Bovenwoning in Riviervismarkt 19)	
	9	RM	
Kokstraat	1	Aardappelpakhuis met bovenwoning uit 1930 van twee bouwlagen onder een zadeldak aan de voorzijde, evenwijdig aan de straat, en een met een derde bouwlaag opgetrokken achterzijde onder een plat dak. De voorgevel uitgevoerd in schoon metselwerk met centraal brede doorgang onder betonnen latei met oorspronkelijke deuren en rechts de toegang tot de bovenwoning met glas in lood in bovenlicht. Verdieping twee vensterassen breed. In elk venster oorspronkelijk drielicht met glas in lood in bovenramen. Overstekende goot op klossen. Dak gedekt met rode pannen, brede oorspronkelijke dakkapel.	
	2	BB Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat met links achter een aanbouw van twee bouwlagen onder een plat- of lessenaardak. Gepleisterde lijstgevel met vier assen op de begane grond en drie op de verdieping, onregelmatig over de gevel verdeeld. Toegang met pilasteromlijsting en links één en rechts twee vensters met 9 ruits roedenverdeling. Rechter venster is smaller en in 1907 gemaakt. Verdiepingsvensters ongedeeld (sinds 1916). Overkragende gootlijst. Dak gedekt met rode pannen. Linker topgevel recent gemaakt.	
	4	BB Woonhuis van twee bouwlagen onder een schilddak, haaks op de straat met rechts een vermoedelijk overbouwde steeg en tegen de achtergevel serre uit 1966. Lijstgevel in schoon metselwerk met gecementeerde plint. Op de begane grond rechts een toegang met pilasteromlijsting, in het midden en tot venster verbouwde doorgang en links een vensters met 9 ruits roedenverdeling. Twee verdiepingsvensters met 9 ruits roedenverdeling. Overkragende gootlijst. Dak gedekt met rode golfpannen. Dakkapel.	
	5	Pakhuis met bovenwoning uit ca. 1930 van twee bouwlagen onder een zadeldak aan de voorzijde, evenwijdig aan de straat, en een met een derde bouwlaag opgetrokken smallere achterzijde onder een plat dak. De voorgevel uitgevoerd in schoon metselwerk met over de volle breedte een terugliggende doorgang voor het pakhuis, op de toegang tot de bovenwoning rechts na, met glas in lood in bovenlicht. Verdieping drie vensterassen breed. In elk venster negenruits schuifraam met glas in lood in bovenraam. Overstekende goot op klossen. Dak gedekt met rode pannen, dakkapel.	
	6	RM	
	7 en 9	Winkel (nr. 7) en pakhuis (nr. 9) met twee bovenwoning uit 1933 van twee bouwlagen onder een zadeldak aan de voorzijde, evenwijdig aan de straat, en een met een derde bouwlaag opgetrokken	

		achterzijde onder een plat dak. De voorgevel uitgevoerd in schoon metselwerk met links de winkel met hardstenen plint en in 1977 ingedeelde etalage en rechts de brede toegang tot het pakhuis met rechts daarvan de toegang tot de bovenliggende woning. Verdieping zes vensterassen breed, vensters met oorspronkelijke draairamen en bovenramen met glas in lood. Overstekende gootlijst op klossen. Dak gedekt met rode golfpannen. Gemeenschappelijke gemetselde dakkapel van vijf vensterassen over bijna de volle breedte van de beide huizen met gootlijst. Twee linkerramen nog oorspronkelijk.	
	8	RM	
	10	RM	
	11	RM (één geheel met Bakenessergracht 33)	
	12	BB Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel, eind 19 ^{de} eeuw, met houten winkelpui met centrale toegang en aan weerszijden etalage met nieuwe roederamen. Twee verdiepingsventers met 9 ruits roedenverdeling. Overkragende gootlijst. Dak gedekt met rode pannen.	
	13, 13a en 13b	Blok van twee beneden en drie bovenwoningen uit 1908 van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, naar ontwerp van architect W.F. Doeglas. Voorgevel in schoon metselwerk met neorenaissance elementen als spekbanden en segmentbogen van verblendsteen en diamantkoppen als sluitstenen in de segmentbogen, acht vensterassen breed, waarbij de linker as breder vanwege een poortdoorgang met hardstenen hoekblokken op de begane grond. Drie toegangen, waarvan twee dubbel, waartussen telkens twee vensters met glas-in-lood in het bovenraam. Twee verdiepingsvensters aan de rechterzijde hebben nog glas-in-lood in het bovenraam. Bij drie linker vensters zijn de schuiframes vervangen door draairamen. Overstekende goot op klossen. Dakbedekking onbekend. Drie oorspronkelijke dakkapellen.	
	14	RM	
	15	Winkel met bovenwoning uit 1912 van drie bouwlagen onder een plat dak met schilden langs de Kok- en Bloemertstraat, naar ontwerp van architect W.F. Doeglas. Gevels uitgevoerd in schoon metselwerk met segmentbogen met siermetselwerk in de boogvelden op de begane grond en strekken op de verdieping. De hoek is afgeschuind voor de toegang tot de winkel met oorspronkelijke deur en glas-in-lood bovenlicht. Aan weerszijden etalages en aan Bloemertstraat 3 vensters met oorspronkelijke ramen en glas-in-lood bovenlicht. Verdieping vijf vensters verspreidt over de geveldelen met oorspronkelijke ramen. Overstekende goot op klossen. Dak gedekt met gesmoorde kruispannen. Nieuwe dakkapellen.	
	19	Winkel met bovenwoning, eind 19e eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel in schoonmetselwerk van twee vensterassen met gepleisterde winkelpui boven hardstenen plint. Etalage (links) en voordeur (rechts) en etalage aan de Bloemertstraat met gesneden houten omlijsting en vermoedelijk oorspronkelijke indeling. Verdiepingsvensters met nieuwe roedenramen onder segmentbogen met sluitstenen. Overkragende gootlijst op gebeeldhouwde consoles. Dakbedekking onbekend. Dakkapel voor mogelijk oorspronkelijke en aan de Bloemertstraat toegevoegd.	
	21	Woonhuis uit 1890 van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel in schoonmetselwerk van drie vensterassen met neorenaissance kenmerken als gepleisterde spekbanden en hanenkamstrekken met gebeeldhouwde sluitsteen.	

		Links op de begane grond de voordeur. Schuiframen zonder indeling. Linker as op de verdieping is nis. Overkragende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Nieuwe dakkapel.	
	23	Beneden en bovenwoning uit 1890 van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat op L-vormig grondplan. Lijstgevel in schoonmetselwerk van drie vensterassen, waarvan rechter risaleert, met neorenaissance kenmerken als gepleisterde spekbanden en hanenkamstrekken met gebeeldhouwde sluitsteen. Rechts op de begane grond dubbele voordeur. Schuiframen met glas in lood in bovenraam. Idem verdieping. Overkragende gootlijst bij risaliet op gebeeldhouwde consoles. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Nieuwe dakramen. Mogelijk oudere kern.	
Korte Begijnestraat	1	RM	
	2	Betreft het linkerdeel van nr. 2 dat verder in 200 is herbouwd. Voormalige woning van twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat en uitgebouwd trappenhuis rechts achter. Lijstgevel uit derde kwart 19e eeuw in schoonmetselwerk, twee vensterassen breed boven hardstenen plint. Vensters met afgeronde bovenhoeken en opvallend gebogen strekken erboven. Uitkragende gootlijst op zes rijk gesneden consoles. Dak gedekt met rode pannen.	
	3	BB Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de straat. Lijstgevel in schoonmetselwerk (verdieping) en met blokverdeling gepleisterde winkelpui met centrale toegang en aan weerszijden venster. Twee vensterassen op de verdieping. Ramen en deuren vermoedelijk recent vervangen. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde pannen. Dakkapel 1979.	
	5	Winkel met bovenwoning uit 1915 van twee bouwlagen onder een platdak waarachter overbouwde plaats en uitbouw verdieping links achter. Voorgevel in schoonmetselwerk (verdieping) en betegelde winkelpui onder stalen balk. Links toegang in portiek en rechts in tweeën verdeelde etalage. Twee vensterassen op de verdieping, schuiframen met door roeden verdeelde bovenramen. Overstekende goot op klossen.	
	7	Winkel met bovenwoning uit 1888 van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op en met schild aan de straat, naar ontwerp van A. Pottelier. Lijstgevel in schoonmetselwerk (verdieping) en winkelpui met centrale etalage en aan weerszijden een toegang. Drie vensters op de verdieping met getoogde bovenzijde. Ramen en deuren vermoedelijk recent vervangen. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met rode pannen. Vermoedelijk oorspronkelijke dakkapel met gebogen fronton.	
	9	BB Woning uit 1894 van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op en met schild aan de straat, naar ontwerp van G.P.J. Beccari. Lijstgevel in schoonmetselwerk met hardstenen plint en waterlijst ter hoogte van de verdieping. Begane grond links een venster en rechts de toegang. Breed tweelicht op de verdieping. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde pannen.	
	11	BB Vermoedelijk winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Lijstgevel, gepleisterd en met horizontale groeven van twee vensterassen breed. Begane grond met links voordeur en rechts breed venster met 3 x 3 roedenverdeling. Venster op verdieping 6 ruitsramen. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met rode pannen.	
	12	BB	

		Poortgebouw naar voormalig achterterrein van Johan Enschede en Zoon uit 1938 van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, naar ontwerp van architect A.A. Kok uit Amsterdam. Topgevel in traditionele stijl in schoon metselwerk met gevelsteen en tandlijst onder top. Brede poort op de begane grond met teruggeplaatste deuren in verband met toegang tot Korte Begijnestraat 2. Verdieping drie dicht tegen elkaar geplaatste kloostervensters. Getoogd venster met hijsbalk in top. Dak gedekt met rode pannen.	
	13	Woning van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat. Lijstgevel uit tweede helft 19e eeuw in schoon metselwerk van twee vensterassen breed en hardstenen kordonband onder verdiepingsvensters. Begane grond met rechts de voordeur en links venster Overstekende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde pannen.	
	14	RM	
	15 en 17	PVA Uitwendig gaaf bewaart pakhuis uit 1884 in neorenaissancestijl.	
	16	RM	
	19	Pakhuis of winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een schilddak. Wit geschilderde lijstgevel (in opzet schoon metselwerk met gepleisterde spekken) uit ca. 1900 met pui waarvan hoekpenanten van geglaazuurde baksteen. Links brede toegang en rechts smalle. Twee vensterassen op de verdieping met nieuwe kozijnen en ramen. Overstekende gootlijst.	
	21	RM	
	23	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een platdak. Gevel in schoon metselwerk met winkelpui uit 1911 met neorenaissance kenmerken, waarvan de etalage in 1999 voor het laatst is gewijzigd. Verdieping vermoedelijk in jaren 20 vervangen. Twee vensterassen breed. Nieuwe ramen. Overstekende goot op klossen.	
	25	RM	
	27	Winkel met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de voorzijde. Lijstgevel van twee vensterassen uit 1895 in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken spekken en boogfries onder gootlijst met gele en grijze geperste baksteen. Winkelpui in 1959 vervangen, gelijktijdig met maken derde bouwlaag. Bedekking dakschild onbekend, dakkapel uit 1959.	
	29	Winkel met bijbehorende woning en zelfstandige bovenwoning uit 1896 van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, naar ontwerp van W.F. Doeglas. Lijstgevel in schoonmetselwerk met neorenaissance kenmerken als hoekkettingen, spekken en segmentbogen met diamantkop sluitstenen. Begane grond met links oorspronkelijke winkelpui en rechts venster met daarnaast de toegang tot de bovenwoning. Verdieping drie vensterassen breed met T-ramen. Overkragende goot op gesneden consoles. Dak gedekt met rode pannen, dakkapel.	
	31	BB Winkel met zelfstandige bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat. Vermoedelijk 18e eeuwse halsgevel die in 1898 naar ontwerp van J. Miezarus is gepleisterde en van nieuwe winkelpui is voorzien. Winkelpui met centrale, vermoedelijk naderhand in tweeën verdeelde etalage met links de toegang tot de bovenwoning en rechts de toegang tot de voormalige winkel. Twee vensters op de verdieping met recent geplaatste ramen. Één venster in de top. Dak gedekt met rode pannen.	
	38	Winkel met bovenwoning van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel van drie vensterassen breed in schoonmetselwerk uit ca. 1900 met spekken van gele	

		geperste steen en houten winkelpui in neoclassicistische stijl. Verdiepingsvensters met door roeden verdeelde bovenramen. Uitkragende gootlijst. Dak gedekt met rode opnieuw verbeterde golfpannen. Oorspronkelijke dakkapel met wangen en fronton.	
	40	Vrij gaaf voorbeeld van een binnenstadshoekpand uit de tweede helft van de 19de eeuw maar met een oudere kern (één geheel met Bakenessergracht 58); twee bouwlagen met rode pannen gedekt zadeldak met een wolfeind; bakstenen voorgevel met kroonlijst, in blokverband gepleisterde zijgevel; om de hoek doorlopende vroeg 20e eeuwse winkelpui, voor- en zijgevel met T-schuiframes en aparte woningangansdeur in de zijgevel aan de gracht.	
Korte Jansbrug		Boogbrug, gebouwd in 1968, samengesteld uit een gewapend betongewelf met bakstenen bekleding, giet- en smeedijzeren balustrades.	
Korte Jansstraat	2	RM	
	4	Gaaf bewaard woonwinkelhuis uit het laatste kwart van de 19de eeuw met winkelpui uit de 20-er jaren van de 20e eeuw in Art-Decostijl (architect J. van Kempe Valk); twee bouwlagen met mansardedak; 3 vensterassen brede gevel, op de begane grond met winkelpui met diep middenportiek, op de verdieping met schuifraamkozijnen met glas-in-lood in het bovenlicht, metselwerk in paarsrode baksteen, kroonlijst met consoles en bewerkt fries, centrale dakkapel met tympaan.	
	6	BB Winkel met bovenwoning uit 1903, drie bouwlagen onder een platdak met dakschild aan de voorzijde. Lijstgevel met oorspronkelijke winkelpui. Verdieping twee vensterassen breed, uitgevoerd in schoon metselwerk met gepleisterde spekbanden ter hoogte van wisseldorpel en aanzet segmentbogen. Overstekende gootlijst. Dakschild gedekt met ?, dakkapel uit 1928.	
	8 en 10	RM	
Koudenhorn	2	RM.	
	4	Vrij gaaf bewaard hoekwinkelwoonhuis (hoek Zakstraat) uit 1899 in neorenaissancetrant; twee bouwlagen met afgeschuinde hoek en lessenaarddak met kruispannen op de beide gevels; twee stenen dakkapellen met trapgevel en twee houten dakkapellen in de dakschilden; rood metselwerk met contrasterende details in natuursteen en siermetselwerk (spekblokken waterlijsten, boogvullingen e.d.); gevelvelden ter weerszijden naast de afgeschuinde hoek licht risaliserend; gevel aan de koudenhorn met drie vensterassen, aan de zakstraat met 4/5 vensterassen, deels ingevuld door blindnissen; alle kozijnen met getoogde rollaag; winkelpuiframen met hardstenen sokkel.	
	6	Vrij gaaf bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit 1924-1925 in de trant van de Amsterdamse School, architect J. van Kempe Valk; symmetrisch opgezet in twee bouwlagen met plat dak, in het midden bekroond met een bakstenen timpaan met tegeltableau dat de oorspronkelijke eigenaar en functie aangeeft; ter weerszijden van de driezijdige erker in het midden op de verdieping, twee vensterassen en tegeltableaus boven de bedrijfsdeuren op de begane grond; in het midden op de begane grond asymmetrische ingangspui voor de bovenwoning; metselwerk in deels vertikaal gemetseld sierverband.	
	8 en 10	Vermoedelijk in opzet dubbel woonhuis uit 1901 van drie bouwlagen met een dakschild langs de straat en smalle uitbouwen op de hoeken	

		tegen de achtergevel. Lijstgevel met hoekrisalieten van twee bouwlagen hoog en zes vensterassen breed in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen boven de openingen. Begane grond in 1978 gewijzigd door maken van twee brede doorgangen ter plaatse van vensters en een enkele doorgang in de linker risaliet (was in 1953 van dubbele voordeur gewijzigd in venster). Ramen op de verdieping vervangen. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met kruispannen. Boven risalieten oorspronkelijke dakkapellen. Overige in 1991 geplaatst.	
	12	Beneden en bovenwoning uit 1895 naar ontwerp van J. van Gelder in neorenaissancestijl, van twee bouwlagen onder een mansardedak en een uitbouw rechts achter. Lijstgevel met rechts hoekrisaliet in schoon metselwerk met spekbanden, hoekblokken en kroonlijsten boven de begane grond vensters en venster in risaliet. In hoekrisaliet dubbele toegang met oorspronkelijke voordeuren. Ramen oorspronkelijk. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Boven risaliet oorspronkelijke dakkapel met fronton en nieuwe dakkapel links.	
	14	Boven- en benedenwoning uit 1895 van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van drie vensterassen breed met gepleisterde pui uit 1911, bestaande uit een winkel etalage met toegang en rechts een venster en links de toegang tot de bovenwoning. Onderramen verdieping vervangen, glas-in-lood in bovenramen. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met rode golfpannen. Centraal dakkapel.	
	16	Beneden- en bovenwoning (toegevoegd in 1898) van twee bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Sobere eclecticiestische lijstgevel van drie vensterassen breed, waarvan het metselwerk is geschilderd, met spekbanden, sluitstenen en een fries ter plaatse van de borstwering van de verdieping. Rechter as begane grond dubbele toegang met deuren uit ca. 1920. Bovenlichten en alle bovenramen glas-in-lood. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Oorspronkelijke dakkapel met fronton.	
	18	Vermoedelijk 17e-eeuws huis van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel van twee vensterassen breed, waarvan het metselwerk is geschilderd. Tussen begane grond en verdieping puibalk. Begane grond toegang en breed venster. Boven verdiepingsvensters opvallend hoge borstwering onder overstekende gootlijst. Dak gedekt met rode golfpannen. Centrale dakkapel.	
	20	RM	
	22	RM	
	32 A t/m R	RM	
	34 A/H	RM	
	40	RM	
	42	RM.	
	44	RM	
	46	Garage met twee aparte bovenwoningen uit 1924 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de achterzijde. Het hele perceel is op de begane grond bebouwd, met halverwege een pakhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak. Links bevindt zich een overbouwde steeg. De voorgevel is twee vensterassen breed en uitgevoerd in schoon metselwerk met rollagen als spekbanden. Begane grond met portiek uit 1999 op plaats garagedeuren en aan weerszijden daarvan oorspronkelijke opgangen voor bovenwoningen en links deur voor steeg. Vensters uitgevoerd als drielichten met oorspronkelijke verdeling in buitenste ramen. Bovenramen glas-in-lood.	

	48	Woonhuis uit laatste kwart 19e eeuw van twee bouwlagen onder een platdak waarvan in 1923 een zelfstandige bovenwoning is afgescheiden. Gepleisterde lijstgevel van vier vensterassen breed, waarvan de linkerhelft risaleert. In de risaliet de toegang met venster uit 1923 links en de oorspronkelijke ingang rechts. Vensters met gepleisterde omlijsting. Op de verdieping T-ramen. Overstekende gootlijst.	
	50	Twee bergplaatsen met afzonderlijke bovenwoningen uit 1924 van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Het hele perceel is op de begane grond bebouwd. Tegen de achtergevel staat op de verdieping een uitbouw. De voorgevel is twee vensterassen breed en uitgevoerd in schoon metselwerk met rollagen als spekbanden en een donkerder baksteen voor de pui en bovenzijde. Begane grond met centraal dubbele toegang voor bovenwoningen met oorspronkelijke voordeuren en aan buitenzijde ingangen bergplaatsen met nieuwe deuren (1993). Op verdieping erkers met glas-in-lood in bovenramen en tweede verdieping drielichten. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Twee oorspronkelijke dakkapellen.	
	52 en 52r	Pakhuis met bovenwoning uit 1928 bestaande uit drie bouwlagen onder een platd. Het hele perceel is op de begane grond bebouwd. Wat betreft architectuur is aansluiting gezocht bij nr. 50 (zelfde opdrachtgever) De voorgevel is één vensteras breed en uitgevoerd in schoon metselwerk, waarbij voor de pui en de bovenzijde van de gevel een donkerder baksteen is gebruikt. Begane grond met rechts opgang bovenwoningen en links toegang bedrijf, beide met oorspronkelijke deuren. Erker op de verdieping en drielicht op tweede verdieping.	
	54	Twee bergplaatsen met afzonderlijke bovenwoningen, mogelijk uit 1895, van twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Aan de achterzijde is het perceel (met nr. 56) in 1919 geheel bebouwd met een éénlaags bedrijfsruimte tot aan een voormalige paardenstal van twee bouwlagen onder een platdak uit 1904. De voorgevel is een lijstgevel van twee maal drie vensterassen breed, op de verdieping uitgevoerd in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken als spekbanden, ontlastingsbogen en siermetselwerk in de boogvelden. Oorspronkelijke T-ramen (middenstijl weg) met glas-in-lood in bovenramen. De pui is gepleisterd en heeft nog grotendeels de oorspronkelijke indeling, maar met nieuwe ramen en deuren. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Twee dakkapellen uit 1978.	
	56	Waarschijnlijk bergplaats met bovenwoning uit laatste kwart 19e eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Achter het huis is het perceel in 1919 geheel bebouwd met een eenlaags bedrijfsruimte. De voorgevel is een lijstgevel van twee vensterassen breed, op de verdieping uitgevoerd in schoon metselwerk. De pui is gepleisterd en heeft nog de oorspronkelijke indeling, maar met jongere deuren. Vensters op de verdieping met gestucte omlijsting. Overstekende gootlijst op gesneden consoles en decoratief fries. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen.	
	58	Horeca gelegenheid met bovenwoning van twee bouwlagen onder twee zadeldaken haaks op en met schild aan de straat. Deze opzet zou er op kunnen wijzen dat het pand in de kern een 17e eeuwse brouwerij betreft. De begane grond is verder uitgebouwd in 1911 en 2003. Gepleisterde lijstgevel met pui uit 1907 waarvan de linkerzijde in 1958 is gewijzigd van een toegang tot het terras in een breed venster en de rechter toegang in 2003 is gemaakt op de plaats van een venster met doorzetting van de oorspronkelijke omlijsting van de voordeur. Drie vensters op de verdieping, onregelmatig verdeeld over de gevel met sobere omlijsting. Nieuwe gootlijst. Dak gedekt met rode	

		golfpannen. Twee dakkapellen.	
	60	Pakhuis met twee bovenwoningen uit 1925 van drie bouwlagen onder een platdak, waarbij begane grond geheel en de verdieping bij de hoeken verder is uitgebouwd aan de achterzijde. Voorgevel met horizontale beëindiging in schoon metselwerk waarin brede rollaag boven de pui. Pui verdeeld in toegangen tot bovenwoningen bij de hoeken, waarvan rechter met venster en naast linker toegang pakhuis. Behalve bij pakhuis oorspronkelijke ramen en deuren. Eerste verdieping twee uitgebouwde houten erkers en tweede verdieping twee 'kruisvensters' uit 1925. Overstekende goot op klossen. Zijgevel aan Valkenstraat in schoon metselwerk met oorspronkelijke indeling en ramen. Deur in toegang vervangen.	
	64 a t/m z	RM.	
	66	RM	
	68	RM	
	70	RM	
	72	In 1919 tot bergplaats met bovenwoning verbouwd woonhuis, in opzet uit 17de-eeuw, van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Achter het huis bevindt zich het restant van een éénlaags bedrijfsruimte uit 1922 die gedeeltelijk voor een binnenplaats in 2006 is verwijderd. Lijstgevel in schoonmetselwerk uit laatste kwart 19de eeuw. Begane grond met oorspronkelijke toegang links met gepleisterde omlijsting en oorspronkelijke voordeur. Rechts toegang tot het voormalig bedrijf uit 1922 met houten pui uit 2006. Verdieping drie vensterassen breed, waarbij middelste toegang tot balkon en buitenste met T-ramen. Gestucte omlijsting rond de gevelopeningen. Overstekende gootlijst op gesneden consoles en decoratief fries. Dak gedekt met rode golfpannen. 19e-eeuwse dakkapel met halfronde bovenzijde	
	74	Pakhuis met bovenwoning uit 1936 van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat met een schild aan de achterzijde naar ontwerp van architect Van den Anker, waarbij de achterzijde op de begane grond dieper is uitgebouwd. Topgevel in schoon metselwerk met op de begane grond pui met pilasters, links de toegang tot de bovenwoning en rechts de toegang tot het bedrijf met oorspronkelijke deuren. Verdieping drie en zolder twee vensters breed en klein venster in top met allemaal nieuwe (kunststof?) ramen. Dak gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen	
	76	Pakhuis met bovenwoning uit 1922 van drie bouwlagen onder een platdak, waarbij de begane grond over de volledige diepte van het perceel is uitgebouwd en de verdieping verder dan de tweede verdieping. Voorgevel met horizontale beëindiging in schoon metselwerk, twee vensterassen breed, waarbij de linker breder is dan de rechter. Alle ramen en deuren nog oorspronkelijk.	
	78	Woonhuis van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak met nr. 80 en 82 evenwijdig aan de straat. Het huis maakt architectonisch deel uit van een blok van drie huizen, waarvan de middelste (nr. 80) risaleert. Lijstgevel in schoon metselwerk uit laatste kwart 19e eeuw, drie vensterassen breed. Rechts op de begane grond toegang met hardstenen stoep. Onder verdiepingsvensters gordonband. Oorspronkelijke ramen waaruit indeling is verdwenen. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Oorspronkelijke dakkapel met wangen en fronton.	
	80	Voormalige boven en benedenwoning van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak met nr. 78 en 82 evenwijdig aan de straat. De benedenwoning in 1926 verbouwd tot pakhuis over het gehele oppervlak van het perceel. Het huis maakt architectonisch deel uit van een blok van drie huizen, waarvan nr. 80 risaleert. De voorgevel is een lijstgevel in schoon metselwerk uit laatste kwart 19e	

		eeuw, drie vensterassen breed. Links op de begane grond de toegang tot de bovenwoning met hardstenen stoep en nieuwe voordeur. Rechts de toegang met deuren uit 1926. Onder verdiepingsvensters kordonband. Oorspronkelijke ramen waaruit indeling is verdwenen. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Nieuwe dakkapel.	
	82	Pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak met nr. 78 en 80 evenwijdig aan de straat. Het huis maakt architectonisch deel uit van een blok van drie huizen, waarvan de middelste (nr. 80) risaleert. Lijstgevel in schoon metselwerk uit laatste kwart 19de eeuw, drie vensterassen breed. Links op de begane grond de toegang tot de bovenwoning met hardstenen stoep. Rechts de in 1986 verbrede toegang tot het bedrijf. Onder verdiepingsvensters kordonband. Oorspronkelijke ramen waaruit indeling is verdwenen. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Dakkapel uit begin 20ste eeuw. Rechts in 1989 met verdieping overbouwde steeg.	
	84 en 86	Twee bergplaatsen met bovenwoningen uit 1923 van drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Vanaf de verdieping heeft het gebouw een L-vormige plattegrond. Voorgevel met horizontale beëindiging in schoonmetselwerk met gele baksteen en rode baksteen voor trasramen, brede rollagen over de breedte van de gevel en het fries onder de goot, vier vensterassen breed. Toegangen op de begane grond met oorspronkelijke deuren. Roedenverdeling uit de verdiepingsvensters verdwenen. Dakbedekking onbekend, twee recente dakkapellen.	
	88	Pakhuis met bovenwoning van kort na 1900 van vier bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straat, op de hoek met het Donker Spaarne. Gevels in schoon metselwerk met rode verblendsteen waarin spekbanden van geglazuurde baksteen ter plaatse van de onder en bovendorpels van de vensters. Boven de gevelopeningen segmentbogen met hoek en sluitstenen. Oorspronkelijke ramen en deuren. Op de hoek ter hoogte van de eerste verdieping een erker met balkon er op. Overstekende goot op klossen. Dakschilden gedekt met rode kruispannen. Drie oorspronkelijke dakkapellen.	
't Krom	2	Pakhuis van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat. Tuitgevel uit eerste kwart 20e eeuw in schoonmetselwerk met rollaag langs top. Centraal brede toegang met aan weerszijden getoogd venster met gietijzeren raam. Boven toegang in top tot venster verbouwde laaddeur. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen.	
	4 en 6	Nieuwbouw 1999	
	5 t/m 57 oneven	Nieuwbouw	
	8	Nieuwbouw	
	10 t/m 14b	Drie pakhuizen met vijf afzonderlijke bovenwoningen uit 1894, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat en bij elke woning een smallere uitbouw aan de achterzijde. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk. Begane grond regelmatig ingedeeld met links en in het midden een brede toegang tot de bedrijfsruimte met aan weerszijden een venster en daarnaast de toegang tot de bovenwoningen. Aan de rechterzijde is deze opzet afwijkend en ontbreekt het venster naast de toegang van het bedrijf. Verdieping ingedeeld met vijf paar vensters waarvan enkele nog oorspronkelijke zesruits roedenverdeling. Overstekende gootlijst met gepleisterd fries. Dak gedekt met rode golfpannen. Excentrisch één dakkapel.	
	16	Pakhuis met bovenwoning uit ca. 1910 van twee bouwlagen onder	

		een platdak. Gevel in schoon metselwerk met anderhalfsteens rollagen boven openingen en tandlijst bovenlangs. Begane grond met links de toegang tot de bovenwoning en rechts de naderhand verbrede doorgang voor het bedrijf. Twee vensters excentrisch, waarvan rechter verbouwde laaddeur ?	
	18, 20 en 22	Drie pakhuizen met afzonderlijke bovenwoningen uit 1894, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel van zes vensterassen breed in schoon metselwerk, waarvan het rechterdeel op de begane grond is gepleisterd en regelmatig ingedeeld met een breede toegang voor het bedrijf en een smalle voor de bovenwoning. Verdieping met drie paar vensters waarin deels acht ruits roedenverdeling. Overstekende gootlijst boven baksteen fries. Dak gedekt met gesmoorde pannen. Drie dakkapellen van verschillende leeftijd en omvang.	
	24 en 26	Twee pakhuizen en twee bovenwoningen uit ca. 1905, bestaande uit twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. De verdieping is iets minder diep dan de begane grond en voorzien van twee ruglins geplaatste smallere uitbouwen. Lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed met neorenaissance kenmerken als gepleisterde spekbanden en segmentbogen. Symmetrische indeling met op de begane grond centraal toegangen bovenwoning en aan buitenzijde bredere doorgangen pakhuys. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met rode golfpannen. Twee dakkapellen.	
	28	Bergplaats met twee afzonderlijke bovenwoningen uit 1924 van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, waarbij de begane grond dieper is dan de verdieping. Gevel in schoon metselwerk met decoratieve rollagen (ter hoogte van de verdiepingsvloer en bovenzijde van de gevel) en banden met donkerder baksteen. Symmetrische indeling met op de begane grond centraal toegang tot bedrijf met kanteldeur en aan weerszijden hoogeplaatst, dichtgetimmerd venster en toegang tot bovenwoning. Verdieping centraal twee brede vensters en aan buitenzijde twee kleine vensters. Alleen rechter kleine raam nog oorspronkelijk. Dakschilden met gesmoorde golfpannen gedekt. Links recente dakkapel.	
	30 en 32	Twee pakhuizen en twee bovenwoningen uit 1905, bestaande uit twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Het eerste plan hiervoor is vrijwel identiek aan Krom 24-26. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruglins geplaatste smallere uitbouwen. Lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed met neorenaissance kenmerken als (gecementeerde) spekbanden en op begane grond segmentbogen met siermetselwerk in boogvelden. Symmetrische indeling met op de begane grond centraal toegangen bovenwoning en aan buitenzijde bredere doorgangen pakhuys. Verdiepingsvensters rechts oorspronkelijke T-ramen. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met rode golfpannen. Centrale oorspronkelijke dakkapel.	
	34 t/m 42 even	Nieuwbouw	
	44	In opzet drie woningen uit het einde van de 19e eeuw, waarvan de woning op de begane grond in 1929 is verbouwd tot bergplaats. Twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk, symmetrische indeling met op de begane grond centraal toegang uit 1929 met bijbehorende vouwdeuren en aan weerszijden toegang tot bovenwoning met voordeuren uit vermoedelijk 1929. Verdieping vier vensterassen met T-ramen en glas-in-lood bovenramen. Dak gedekt met rode golfpannen. Centrale dakkapel.	

Lange Begijnestraat	1	RM	
	3	RM (één geheel met Korte Begijnestraat 1)	
	3a	PVA	
	6	RM	
	8	RM	
	9	Herbouwd pakhuys op de hoek van de Lange en korte Begijnestraat, onderdeel van de Toneelschuur (= nr.9). Pakhuys van één bouwlaag onder een zadeldak, haaks op de straat. Tuitgevel in schoon metselwerk met tandlijst ter hoogte van de zoldervloer (ook in linker zijgevel) en overhoekse toppinakel. Rond de vensters en in de strek boven de toegang geperste gele baksteen. Centraal brede toegang met aan weerszijden een venster met halfronde bovenzijde. Drie vergelijkbare vensters in linker zijgevel met boven elk in de borstwering een venster met bolkozijn. In de top venster onder segmentboog. Dak gedekt met gesmoorde golfpannen.	
	10	Winkel met bovenwoning uit laatste kwart 19e eeuw, van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Aan de achterzijde een op de begane grond een in 1975 overbouwde binnenplaats. Lijstgevel in schoon metselwerk met sobere winkelpui met hardstenen plint, vier assen, waarvan de buitenste de toegang tot de winkel (rechts) en bovenwoning (links). Deuren en ramen vervangen. Verdieping drie vensterassen. Nieuwe ramen. Overkragende gootlijst. Dakschilden gedekt met rode pannen. Dakkapel.	
	11	BB – Philharmonie Concertzaal uit eind 19e eeuw op de hoek met de Wijde Appelaarsteeg, gebouwd in 1873 naar een ontwerp van A. van der Steur, op een L-vormige plattegrond (met recente kleine zaal in de binnenhoek) bestaande uit een gedeeltelijk onderkelderde voorbouw van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak en de onderkelderde concertzaal rechts achter. De voorgevel is een lijstgevel in schoon metselwerk boven een hardstenen plint van (op de verdieping) acht vensterassen breed en een hoektoren aan de rechterzijde met neorenaissance kenmerken zoals spekbanden, hoekkettingen, gemetselde kruisvensters en ontlastingsbogen. De gevel kan verdeel worden in een rechter- en een linkerdeel. Bij het linkerdeel is de meest linkse vensteras teruggeplaatst en op de verdieping de twee rechter, terwijl de tweede as van links hoger is doorgezet en eindigt met een tentdak. Bij het rechter deel van de gevel zijn de twee linker assen als risaliet uitgevoerd en ook hoger opgemetseld. Alle gevelopeningen op de begane grond zijn uitgevoerd met rondbogen aan de bovenzijde. In opzet bevond zich in het linkerdeel de toegang die in 2000 is verplaatst naar de risaliet in het rechter deel. Op de verdieping zijn kruisvensters gemaakt, waarbij er een verschil is tussen de vensters in het linker en het rechter deel van de gevel. Overstekende goot op klossen. Dak gedekt met leien. Verschillende oorspronkelijke dakkapellen met wangen en fronton of puntdak.	
	12	RM	
	14	RM	
	16	RM	
	18 en 20	Voormalige drukkerij, waarvan het rechter deel in 1891 is gebouwd en het linker vermoedelijk een oudere kern bezit, van twee en drie bouwlagen onder zowel schild als platte daken. Lijstgevel van twee bouwlagen in schoon metselwerk, waarvan het rechter deel uit 1891 dateert en het linker ouder, maar vermoedelijk 19e-eeuws met kordonband onder de verdiepingsvensters en gedeeltelijk ter hoogte van de verdiepingsvloer. Begane grond van links naar rechts een in 1954 gemaakte en naderhand versmalde voordeur op de plaats van	

		een venster, een venster met raam uit 1891, een portiek, een toegang met venster op de plaats van een winkelpui, een brede doorgang uit 1953 op de plaats van een breed venster en een oorspronkelijke doorgang. Op de verdieping is de gevel zeven vensterassen breed, waarbij de drie linker vensters zijn verhoogd, de middelste nog de oorspronkelijke 9-ruits raamindeling bezitten en de rechter twee draairamen en glas-in-lood bovenramen. Uitkragende gootlijst, dak gedekt met gesmoorde golfpannen. Drie dakkapellen uit 1891.	
	22	RM	
	24	Nieuwbouw	
	26	RM	
	28	Winkel met bovenwoning uit ca. 1930, kelder en twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Voorgevel met horizontale beëindiging in schoonmetselwerk met oorspronkelijke sobere winkelpui en drielicht op de verdieping. Overstekende goot waarschijnlijk vervangen. Dak gedekt met rode pannen, dakkapel. Koekoek voor kelderlicht in straat.	
	30	RM	
	32	Winkel met bovenwoning bestaande uit een kelder en twee bouwlagen onder een mansardedak evenwijdig aan de straat. Voorgevel met horizontale beëindiging in schoonmetselwerk, twee vensterassen breed met op de begane grond links toegang en rechts etalageruit. Verdiepingvensters dateren gelijk met ophoging van pand in 1927 en hebben glas-in-lood uit dat jaar in bovenramen. Overstekende goot op klossen. Dak gedekt met rode verbeterde golfpannen. Dakkapel uit 1927. Koekoek voor kelderlicht in straat.	
Lombardsteeg	5	Vermoedelijk tot bedrijfspand verbouwde woning van twee bouwlagen onder een platdak. Gevel gepleisterd. Twee toegangen en venster op begane grond en twee vensters op verdieping. Nieuwe ramen en deuren. Leeftijd onbekend. Mogelijk oude kern.	
	12	Pakhuis met bovenwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat en dakschild voor. Lijstgevel van drie vensterassen met cementpleister (eind 19e eeuw) waarin gebosseerde blokverdeling. Overkragende verdieping wijst op ouder achterliggen metselwerk. Centraal brede toegang met links venster en rechts toegang bovenwoning. Gootlijst. Dakbedekking onbekend. Dakkapel 1984.	
	14	BB Woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat. Trapbevel van twee vensterassen breed in schoon metselwerk, herbouwd in 1977. Dak gedekt met rode oudhollandse golfpannen. 17e-eeuwse draag- en kapconstructie.	
Nauwe Appelaarsteeg	1	Zie: Nauwe Appelaarsteeg 3.	
	3	Magazijngebouw, ontworpen door C. Wegener Sleswijk en Y. Kok, op de hoek van de Bakenessergracht en Nauwe Appelaarsteeg uit 1951 voor Johan Enschede en Zn., bestaande uit een gedeelte van 5 bouwlagen hoog en 14 vensterassen breed onder een zadeldak evenwijdig aan de steeg, een gedeelte van twee bouwlagen onder een lessenaardak t.p.v. Bakenessergracht 74, met 3 ongelijke vensterassen aan de steeg en een gedeelte van vier bouwlagen en 6 vensterassen onder drie zadeldaken t.p.v. Bakenessergracht 76 en 78. De plattegrond van het geheel onderkelderde en met betonskelet gebouwde complex is L-vormig met in de binnenhoek een hoger trappenhuis met liftschaft.	
	12 t/m	Nieuwbouw rechtbank	

	20		
Ravesteeg		Alleen achterbebouwing	
Rivervismarkt	3	Winkel met bovenwoning uit tweede helft 19e eeuw, bestaande uit een kelder en drie bouwlagen onder een afgeplat zadeldak, haaks op de straat, met schild aan de voorzijde. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1991 met luifel. Uitkragende gootlijst. Dakbedekking onbekend.	
	5	Winkel met bovenwoning uit tweede helft 19e eeuw van drie bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed boven winkelpui uit 1998. Vensters met getoogde bovenzijde en in 1967 vervangen ramen. Uitkragende gootlijst. Dak gedekt met pannen.	
	7	Winkel met bovenwoning uit 1892 van drie bouwlagen onder een mansardedak, haaks op de straat, naar ontwerp van J.H. Welsenaar. Lijstgevel van twee vensterassen breed in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken als spekbanden van hardsteen, een hoofdgewel boven de vensters en siermetselwerk in de boogvelden boven recent vervangen winkelpui. Ramen tweede verdieping vervangen. Uitkragende gootlijst. Dak gedekt met gesmoorde pannen.	
	9	RM	
	11	Zeer gaaf bewaard winkelhuis met bovenwoningen uit ca. 1875 in eclectische trant; drie bouwlagen met plat dak en zes vensterassen brede voorgevel met kroonlijst; symmetrische winkelpui over de volle breedte uit de bouwtijd met pilasters met kapitelen onder de doorgaande lijst en winkelingang met portiek; schuifraamkozijnen op doorgaande waterlijst en met segmentboogvormige bovendorpel.	
	13	Gaaf bewaard, als vishandel met bovenwoning, gebouwd pand uit 1905 in historiserende stijl, architect Jb. van den Ban; opbouw in drie bouwlagen met zolderverdieping; voorgevel als trapgevel opgezet met deel asymmetrische indeling; op de begane grond met grote winkelpui met omlijsting in decoratief tegelwerk en rechts de ingang van de bovenwoningen onder de driezijdig uitgemetselde en met een balkon afgesloten erker op de verdieping; metselwerk met spekblokken, gevelstenen, waterlijsten en traptegels in natuursteen; schuifraamkozijnen met vast kalf en roede-indeling in het bovenlicht.	
	17	RM	
	19	RM (één geheel met Klokhuisplein 6)	
Spaarne	2	RM	
	4	RM	
	6	RM	
	8	RM	
	10	RM	
	14	RM	
	16	RM	
	18	RM	
	20	RM	
	22	RM	
	24	Voormalig pakhuis met bovenwoning, drie bouwlagen onder platdak, haaks op de straat. Lijstgevel 1899 met neorenaissancistische kenmerken (spekbanden en blokken in ontlastingsbogen, siermetselwerk in boogvelden) van drie vensterassen breed, gemetseld met gele verblendsteen. Begane grond met links tot vensterverbouwde toegang pakhuis en midden tot toegang verbouwd venster. Rechts toegang bovenwoning met oorspronkelijke voordeur. Eerste verdieping met in het midden balkon en ramen met glas in lood bovenlicht. Op gootlijst staat klein driehoekig fronton.	

	26	Woon-winkelpand, drie bouwlagen onder zadeldak met schild aan voorzijde, haaks op de straat. Lijstgevel 1899 met neorenaissancistische kenmerken (hoekblokken naast vensters en in ontlastingsbogen, siermetselwerk in boogvelden) van twee vensterassen breed. Begane grond met links toegang en rechts getoogd venster. Verdiepingsvensters ramen met roedenverdeling. Gootlijst op klossen. Dakkapel met wangen en fronton. Dak gedekt met rode golfpannen, schild met zink.	
	28	RM	
	30	RM (één geheel met Damstraat 29)	
Teylershofstraat	1 t/m 6	RM	
Valkestraat	1 t/m 5	Nieuwbouw	
	7 en 9	'Twee pakhuizen met afzonderlijke opgaande bovenhuizen' uit 1924, bestaande uit twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat. De tweede verdieping is gedeeltelijk onder een platdak uitgebouwd. De begane grond van het rechterpand (nr. 9) is tot achter nr. 11 bebouwd. Gevels in schoon metselwerk in sobere expressionistische stijl. De beide toegangen tot de pakhuizen in het midden van de gevel zijn teruggeplaatst. Op de hoeken de toegangen tot de bovenwoningen. Deuren en ramen oorspronkelijk. Vier vensters op de verdieping van verschillend formaat. Roedenverdeling verdwenen. Overkragende goot. Dakschilden gedekt met pannen.	
	8 t/m 12	Blok van vier woningen uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. Symmetrisch ingedeelde lijstgevel in schoon metselwerk met neorenaissance kenmerken als spekbanden in gele strengpers steen die ook in de hanenkamstrekken is verwerkt. Links en rechts dubbele voordeur met aan weerszijden een tweelichtvenster. Deuren en ramen deels vervangen. Overkragende gootlijst. Dak gedekt met rode en gesmoorde pannen. Linker dakkapel met fronton en linker helft rechterdakkapel vermoedelijk oorspronkelijk.	
	11	In 1943 tot pakhuis verbouwd woonhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat. Tuitgevel in schoon metselwerk met vlechtingen langs de top, voegwerk recent vervangen. Begane grond met brede toegang uit 1943. Eén venster op de verdieping met recente indeling. Klein venster in top. Dak gedekt met recente bituumtegels.	
	13 en 15	Dubbele woning van één bouwlaag onder een geknikt dak uit 1913, evenwijdig aan de straat. Gepleisterde lijstgevel met blokverdeling uit ca. 1900, symmetrisch ingedeeld met in het midden twee vensters en toegangen aan de buitenzijde. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met opnieuw verbeterde rode golfpannen. Centrale dakkapel met wangen en overstekende gootlijst op klossen ca. 1900.	
	19	In opzet dubbele woning van één bouwlaag onder een zadeldak, evenwijdig aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk uit tweede helft 19e eeuw, symmetrisch ingedeeld met in het midden twee vensters en toegangen aan de buitenzijde. Ramen en deuren nieuw. Overstekende gootlijst. Dak gedekt gesmoorde golfpannen.	
	23	Winkel met woning uit het midden van de 19e eeuw, bestaande uit één bouwlaag onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met van links naar rechts twee vensters, de voormalige toegang tot de winkel, een venster en een tweede toegang uit 1911 op de plaats van een opkamer venster. Ramen en deuren vermoedelijk in 1996 vervangen. Overstekende gootlijst. Dak gedekt met rode golfpannen. Centrale dakkapel met	

		fronton.	
	25	Één geheel met Koudenhorn 60.	
Vroonhof		Nieuwbouw	
Vrouwestraat	1a en 1b	Twee woningen uit 1901 van één bouwlaag onder een mansardedak evenwijdig aan de straat, gelijktijdig gebouwd met Bakenessergracht 75 door de Haarlemsche Brood- en Meelfabriek. Symmetrisch opgebouwde lijstgevel in schoon metselwerk van geperste rode baksteen. Trasraam met hardstenen afdekking en nis, tandlijst en fries waarin gele geperste steen decoratief is verwerkt. Aan weerszijde van nis gespiegeld twee vensters en aan de buitenzijde de toegang tot elke woning. Naast linkerdoorgang en tot doorgang verbouwd venster. Oorspronkelijke ramen en deuren. Gootlijst op klossen. Dak gedekt met rode kruispannen. Drie oorspronkelijke dakkapellen in chaletstijl.	
	2 en 2a	Twee bovenwoningen behorend bij Bakenessergracht 77 (zie daar).	
	3 t/m 11	Nieuwbouw	
	6	Nieuwbouw	
	8	PVA	
	10	RM	
	12	RM	
	13	Nieuwbouw	
Wildemansbrug		Boogbrug gebouwd in 1962, gewapend betongewelf met bakstenen en natuurstenen bekleding, eveneens op de landhoofden, giet- en smeedijzeren balustrades.	
Wijde Appelaarsteeg	11	RM (Hofje)	
Zakstraat		Alleen nieuwbouw, behalve de hoeken, maar die hebben een ander adres	
Zandersbrug		Gebouwd in 1923, architect Dienst Openbare Werken Haarlem; plaatbrug samengesteld uit stalen liggers in gewapend beton steunenend op gietijzeren draagkolommen, bakstenen met graniet afgewerkte landhoofden en vleugelmuren, giet- en smeedijzeren balustrades.	

Bakenes

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Bedrijf	21
Artikel 4	Centrum-1	23
Artikel 5	Centrum-2	25
Artikel 6	Cultuur en ontspanning	27
Artikel 7	Gemengd - 1	29
Artikel 8	Gemengd - 2	31
Artikel 9	Gemengd - 4	33
Artikel 10	Groen	35
Artikel 11	Maatschappelijk	37
Artikel 12	Tuin - 1	39
Artikel 13	Tuin - 2	41
Artikel 14	Tuin - 3	45
Artikel 15	Verkeer	49
Artikel 16	Water	51
Artikel 17	Wonen	53
Artikel 18	Waarde - Archeologie	55
Artikel 19	Waarde - beschermd stadsgezicht	59
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 20	Antidubbeltelregel	65
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	67
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 22	Overgangsrecht	69
Artikel 23	Slotregel	71

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.2 aanbouw en uitbouw:

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:

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

1.6 achtergevelrooilijn:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 antenne-installatie:

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

1.9 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de 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 van archeologische waarden.
- 1.12 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.13 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.14 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 1.15 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.16 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplekken met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo).
- 1.17 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.18 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.19 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.20 begeleid wonen:

vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

1.21 beschermd stads- of dorpsgezicht:

beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP1080001-0001 met de bijbehorende regels.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.26 bijgebouw:

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

1.27 bouwen:

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

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.30 bouwmarkt:

een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak (VVO) van minimaal 1000 meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

- 1.31 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.32 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.33 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.34 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.35 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.36 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.37 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.38 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.39 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.40 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.41 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling 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.

1.42 dienstverlening:

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

1.43 ensemble:

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

1.44 evenement:

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

1.45 gastouderopvang

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.46 gebouw:

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

1.47 historisch woonschip

Een vaartuig met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, met een historisch karakter en een historische uitstraling, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als woning.

1.48 hoofdgebouw:

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

1.49 horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven gerelateerd aan openingstijden en detailhandel.

1.50 horeca 2:

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken, waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven.

1.51 horeca 3:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven.

1.52 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.

1.53 horeca 5:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven.

1.54 horecaschip:

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

1.55 kamerverhuurbedrijf:

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

1.56 kampeermiddel:

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

1.57 kantoor:

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

1.58 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.59 kas:

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

1.60 kiosk:

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

- 1.61 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.62 lessenaarsdak**
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.
- 1.63 molenbiotoop**
de vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.
- 1.64 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.65 onderdoorgang/overbouwing:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.66 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.67 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.
- 1.68 orde 3 bouwwerken:**
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- 1.69 peil:**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.
- 1.70 plan:**
het bestemmingsplan Bakenes van de gemeente Haarlem.

- 1.71 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.72 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.73 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.
- 1.74 seriebouw:**
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.75 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.76 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.
- 1.77 straatmeubilair:**
andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.
- 1.78 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.79 verkooppunt van motorbrandstoffen:**
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

1.80 verkoopvloeroppervlakte:

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

1.81 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.82 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.83 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.

1.84 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.85 windmolen:

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.86 windturbine:

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.87 woning:

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

1.88 woonschepenligplaats:

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

1.89 woonschip:

een vaartuig uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

1.90 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.91 woonwagenstandplaats:

een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.92 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

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

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel of geveloptrekking als goothoogte aangemerkt;
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- g. 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;
- h. 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;
- i. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- j. breedte dakvlak bij dakdoorbreking:
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, erkers, pothuizen, balkons en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.
- d. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven maximale goot- en bebouwingshoogten in beperkte mate te overschreiden, uitsluitend ten behoeve van topgevels, waarbij de achterliggende kap wel moet voldoen aan de regels van de betreffende bestemming.

bestemmingsplan "Bakenes" (concept)

bestemmingsplan "Bakenes" (concept)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeer-voorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2

3.2.2 Andere bouwwerken

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

oppervlakte andere bouwwerken

- d. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- e. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal, mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de richtafstandenlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

Artikel 4 Centrum-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.1.1 Begane grond

- a. Detailhandel
- b. Kantoor met loketfunctie
- c. Dienstverlening met loketfunctie
- d. Galerie
- e. Daghoreca(horeca-1)
- f. Horeca indien en zoals aangegeven op de verbeelding
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

4.1.2 Overige verdiepingen

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2

4.2.2 Andere bouwwerken

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. Het bepaalde onder a. geldt niet voor een bed & breakfast;
- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij het gebruik expliciet is toegestaan en aangeduid op de verbeelding

2. 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan, daaronder met name begrepen de functie hotel (Horeca-4);
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 5 Centrum-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. Detailhandel
- b. Kantoor met loketfunctie
- c. Dienstverlening met loketfunctie
- d. Galerie
- e. Daghoreca(horeca-1)
- f. Horeca indien en zoals aangegeven op de verbeelding
- g. Indien aangegeven op de verbeelding: wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

5.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang.
- b. voortzetting begane grond functies.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2

5.2.2 Andere bouwwerken

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. Het bepaalde onder a. geldt niet voor een bed & breakfast;
- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - 1. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij het gebruik expliciet is toegestaan en aangeduid op de verbeelding
 - 2. 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.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan, daaronder met name begrepen de functie hotel (Horeca-4);
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. atelier, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, theater, film, muziek- en concertzaal;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (categorie 1,2,3) ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak;
- c. wonen ter plaatse van de aanduiding "w";
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2

6.2.2 Andere bouwwerken

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

- 1. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij het gebruik expliciet is toegestaan en aangeduid op de verbeelding
- 2. 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.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelier en bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de milieuzoneringslijst,
- c. horeca indien en zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. seksinrichting ter plaatse van de aanduiding "si" op de verbeelding;
- e. dagopvang en opvang gehandicapten ter plaatse van de aanduiding "m" op de verbeelding;
- f. kamerverhuur ter plaatse van de aanduiding "kv" op de verbeelding;
- g. specifieke vorm van maatschappelijk-kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding "sm-kdv" op de verbeelding;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

7.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. Seksinrichting (si) (indien aangeduid op de verbeelding);
- c. bijbehorende voorzieningen.
- d. daktuinen

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2 .

7.2.2 Andere bouwwerken

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

- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. Het bepaalde in sub a geldt niet voor een bed & breakfast;
- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - 1. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij het gebruik expliciet is toegestaan en aangeduid op de verbeelding;
 - 2. 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.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed&breakfast of gastouderopvang;
- b. detailhandel, dienstverlening, praktijkruimte, kantoor, atelier en bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de milieuzoneringslijst;
- c. horeca, indien en zoals aangeduid op de verbeelding;
- d. zwembad, ter plaatse van de aanduiding "zb" op de verbeelding;
- e. seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding "si" op de verbeelding;
- f. dagopvang en opvang gehandicapten ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk (m) op de verbeelding;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

8.1.2 Overige verdiepingen

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

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2 .

8.2.2 Andere bouwwerken

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

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het bepaalde in sub a geldt niet voor een bed&breakfast;
- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - 1. prostitutie en seksinrichtingen;
 - 2. 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.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 9 Gemengd - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor;
- c. praktijkruimte;
- d. dienstverlening
- e. aanduiding (kv)
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

9.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. kantoor;
- c. praktijkruimte;
- d. dienstverlening;
- e. daktuinen;
- f. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 4' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2 .

9.2.2 Andere bouwwerken

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het bepaalde onder sub a geldt niet voor bed&breakfast;
- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - 1. prostitutie en seksinrichtingen;
 - 2. 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;

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bij de bestemming behorende wegen en paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, kunstobjecten, (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

10.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van "overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.
- d. de oppervlakte van andere bouwwerken mag niet meer dan 10m² bedragen;
- e. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- f. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m². Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de bouwhoogte van "overige andere bouwwerken" maximaal 6 meter bedraagt, mits geen oneveredige aantasting zal plaatsvinden van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de bezonningssituatie;
3. de verkeerssituatie ter plaatse;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, (openbare) dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen.
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten uit de categorieën 1 en 2, ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20 % van het bruto vloeroppervlak,
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- d. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk (sm-to.) tijdelijke opvang;
- e. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen en erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. bijbehorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2

11.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- e. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- f. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- g. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal, mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- h. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m². Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. prostitutie en seksinrichtingen en drugsopvang;
- 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.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 12 Tuin - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding "p" op de verbeelding;
- c. bijbehorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

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

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

Verticale diepte

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

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik 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. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding "p" op de verbeelding of ingevolge lid 4 onder b.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in

lid 1 onder b bepaalde teneinde parkeren binnen deze bestemming mogelijk te maken, op die plaatsen waar niet de aanduiding "p" op de verbeelding is weergegeven;

- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 13 Tuin - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding "p" op de verbeelding;
- d. parkeren van motorvoertuigen daar waar bebouwing is toegestaan;
- e. bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwdiepte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 2,5 m gerekend vanaf de achtergevel;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

Kap

- f. het afdekken van aan-, uit- en bijgebouwen met een kap is toegestaan, mits:
 - 1. de goothoogte van bijgebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer dan 5 m bedraagt.

13.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'ander bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;

Dakterrass

Voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2

Zonnepanelen

Voor zonnepanelen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2.

13.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub b voor een aan- en uitbouw tot maximaal 4,5 meter achter de achtergevelrooilijn;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 6 meter mits wordt afgedekt met een kap.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub f voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
- e. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder a t/m d of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de bezonningssituatie;
 3. de verkeerssituatie ter plaatse;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding "p" op de verbeelding of ingevolge lid 5 onder b.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder c bepaalde teneinde parkeren binnen deze bestemming mogelijk te maken, op die plaatsen waar niet de aanduiding "p" op de verbeelding is weergegeven ;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 14 Tuin - 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. seksinrichting ter plaatse van de aanduiding "si" op de verbeelding;
- c. bijgebouwen ten dienste van de hoofdbestemming;
- d. bijbehorende voorzieningen.
- e. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding "p" op de verbeelding;
- f. parkeren van motorvoertuigen daar waar zich reeds bebouwing bevindt.

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Gebouwen

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

Kap

e. het afdekken van aan-, uit- en bijgebouwen met een kap is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

14.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'benoemen ander bouwwerk' mag niet meer dan 3 m bedragen;

Dakterras

Voor dakterrassen gelden de bouwregels van artikel 19 lid 2.e

Zonnepanelen

Voor zonnepanelen gelden de bouwregels van artikel 19 lid 2.

14.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub e voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarden:
 - a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
 - b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.
3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub c voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.
4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub e voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
5. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder 1, 2, 3 en 4 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - f. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - g. de bezonningssituatie;
 - h. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen tenzij voorzien van de aanduiding "si".
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage

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

- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. bruggen;
- c. nutsvoorzieningen, kiosken, terrassen, standplaatsen (voor ambulante handel), uitstallingen;
- d. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, in- en uitritparkeergarage(sv- iupg), (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen; brugwachtershuisje, Warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, kunstobjecten, sanitaire voorzieningen pleziervaart, spelen, voetbalkooi
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend kiosken, brugwachtershuisjes en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van brugwachtershuisjes mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m².

15.2.2 Andere bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'overige andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

Oppervlakte andere bouwwerken

- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- d. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- e. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m². Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de bouwhoogte van "overige andere bouwwerken" maximaal 6 meter bedraagt, mits geen oneveredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de bezonningssituatie;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken, kunstobjecten;
- e. ligplaats voor een vaartuig tbv bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de aanduiding "lp";
- f. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, brugwachtershuisjes, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken;
- g. bijbehorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 12 m bedragen;
- d. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f. de oppervlakte van een steiger mag maximaal 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. t/m g., en steigers toestaan die de genoemde maximum afmetingen overschrijden mits daarvoor toestemming is van het Hoogheemraadschap.

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage

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

- b. ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
- c. woonschepenligplaats, voorzover dit niet specifiek is aangeduid;
- d. commercieel gebruik of bedrijfsvaartuig, voorzover dit niet specifiek is aangeduid;
- e. prostitutie en seksinrichtingen.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen;
- c. seksinrichting ter plaatse van de aanduiding "si" op de verbeelding;
- d. horeca indien en zoals aangegeven op de verbeelding.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19 lid 2 .

17.2.2 Andere bouwwerken

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

17.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. prostitutie en seksinrichtingen;
 2. 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;
 3. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van

- motorvoertuigen;
- 4. bijgebouwen als zelfstandige woning.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 18 Waarde - Archeologie

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de gronden in het plangebied zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

18.2 Bouwregels

1. Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 1B dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken in geval de oppervlakte van het project meer dan 0 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

18.3 Nadere eisen

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

18.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de

omgevingsvergunning aan de hand van:

- a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
- b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

18.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. de oppervlakte- en dieptematen niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de

activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch.

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 19 Waarde - beschermd stadsgezicht

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

19.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

gothoogte / bouwhoogte / bebouwingspercentage / ondergronds bouwwerk

- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogte te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage dient binnen het maatvoeringsvlak niet meer oppervlakte gebouwd te worden dan het aangegeven percentage;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goot-en bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd en dient tevens binnen het maatvoeringsvlak niet meer oppervlakte gebouwd te worden dan het aangegeven percentage;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage terrein' mag het op de verbeelding aangegeven bouwvlak maximaal tot dit percentage worden bebouwd;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte te worden gehandhaafd;
- n. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap / nokrichting / vorm

- o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting en kapvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.
- p. behoudens het bepaalde in sub j moet, indien boven de goothoogte wordt gebouwd, worden afgedekt met een kap waarvan:
 - 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

bijzondere dakopbouw

- q. ter plaatse van de aanduiding "bijzondere dakopbouw " mag de bestaande bouwhoogte van gebouwen worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 - 1. betreft ontwerp, constructie en uitvoering de extra bouwlaag los kan worden gezien van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - 2. de maximale hoogte van de dakopbouw niet meer bedraagt dan 4 meter.

dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- r. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
 - 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 - 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 - 5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 - 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- s. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
 - 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;

3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt.
5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

dakterras / daktuinen

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

Zonnepanelen

Zonnepanelen zijn toegestaan op aan-, uit- en bijgebouwen tot de maximaal toegestane bouwhoogte van 5m.

19.3 Afwijken van de bouwregels

kap

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakopbouw / gootverhoging

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en p. en toestaan dat de maximale goothoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. het gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw';
 2. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de minimale of maximale goothoogte bedraagt;
 3. gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
 4. de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 meter tot naastgelegen

hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

dakkapellen

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder m en n en toestaan dat:
1. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel in of binnen 0,9 meter van de de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt, mits deze dakkapel geplaatst wordt in een dakvlak van een schilddak;
 3. een dakkapel in de goot breder wordt dan $\frac{1}{3}$ van het voor- of zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter.

dakkapellen/ dakdoorbreking tussen twee aaneengesloten dakvlakken

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub k en toestaan dat een gootverhoging ten behoeve van een dakdoorbreking of dakkapel tussen twee aaneengesloten dakvlakken is toegestaan, mits:
1. geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger is dan de bouw/ nokhoogte van naastgelegen gebouw - 50 cm;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het hoofdgebouw;
 4. wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 meter gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
 5. d afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt.

dakterras

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder t, en toestaan dat:
1. een dakterras op minder dan twee m van de erfscheiding wordt geplaatst, mits de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 2. een dakterras dieper is dan 2,5 meter mits gesitueerd op een aanbouw;
 3. een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
 - de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

samenvoegen (parcelering)

- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c. en toestaan dat twee gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
1. de gebouwen zijn aangeduid als 'orde 2', 'orde 3', 'nieuwbouw' dan wel als 'herstel stedenbouwkundige structuur op de waarderingsskaart';
 2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 meter is;
 3. de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
 4. de individuele voorgevels van de gebouwen, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien intact blijven;
 5. de samenvoeging omkeerbaar is;
 6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

onderdoorgang/overbouwing

- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. en een onderdoorgang/overbouwing toestaan, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan 3 meter.

afwijkingscriteria

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Antidubbeltelregel

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

bestemmingsplan "Bakenes" (concept)

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - 1. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - 2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - 3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - 4. de bouw van 'andere bouwwerken' voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - 5. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van luifels, balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
 - 6. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut 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.
- c. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd onder b., sub 1 tot en met 6 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 4. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - 5. bestaande monumentale waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.2 Afwijken

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

22.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.4 Gebruik

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

22.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

22.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

22.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Bakenes.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....