

Garenkokerskwartier

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 INLEIDING	9
1.1 Bestemmingsplan	10
1.2 Begrenzing van het plangebied	10
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	10
1.4 Doel van het bestemmingsplan	11
1.5 Geldende planologische regelingen	11
1.6 Bestemmingsplanprocedure	12
1.7 Leeswijzer plantoelichting	12
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Historische schets	13
2.2 Ruimtelijke structuur	15
2.3 Functionele structuur	20
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	23
3.1 Europese richtlijnen	23
3.2 Rijksbeleid	24
3.3 Provinciaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	45
4.1 Inleiding	45
4.2 Milieuzoneringen	45
4.3 Geluid	46
4.4 Bodemparagraaf	47
4.5 Groenparagraaf	48
4.6 Waterparagraaf	51
4.7 Natuurwaarden	54
4.8 Luchtkwaliteit	56
4.9 Externe veiligheid	57
4.10 MER-beoordeling	58
4.11 Cultuurhistorische waarden	58
4.12 Archeologie	59
4.13 Duurzaamheid en energie	61
4.14 Vliegverkeer	61
4.15 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	62
4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking	62
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	65
5.1 Inleiding	65
5.2 Ruimtelijke aspecten	65
5.3 Functionele aspecten	75
5.4 Ontwikkelingen	77
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	81
6.1 Inleiding	81
6.2 Juridische planopzet	81
6.3 Hoofdpzet waarderingskaart	98
6.4 Hoofdpzet verbeelding	99
6.5 Overzicht bouwmogelijkheden	102

Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID	111
7.1	Economische uitvoerbaarheid	111
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	111
7.3	Handhaving	115
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		117
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	119
Bijlage 2	Milieuonderzoek luchtkwaliteit	123
Bijlage 3	Milieuonderzoek bodem	129
Bijlage 4	Cultuurhistorisch onderzoek en redengevende omschrijving	137
Bijlage 5	Waarderingskaart	211
Bijlage 6	Trendkaart	215
Bijlage 7	Ruimtelijke onderbouwing Garenkokerskade 81	219
Bijlage 8	Ruimtelijke onderbouwing Zijlsingel 1	247
Bijlage 9	Vooroverlegreacties conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	281
Regels		291
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	293
Artikel 1	Begrippen	293
Artikel 2	Wijze van meten	301
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	305
Artikel 3	Cultuur en ontspanning	305
Artikel 4	Dienstverlening	307
Artikel 5	Gemengd - 2	309
Artikel 6	Gemengd - 3	311
Artikel 7	Gemengd - 4	313
Artikel 8	Groen	315
Artikel 9	Horeca	317
Artikel 10	Maatschappelijk	319
Artikel 11	Tuin - 1	321
Artikel 12	Tuin - 2	323
Artikel 13	Tuin - 3	327
Artikel 14	Verkeer	329
Artikel 15	Water	331
Artikel 16	Wonen	333
Artikel 17	Waarde - Archeologie	335
Artikel 18	Waarde - Groeiplaats monumentale boom	339
Hoofdstuk 3	Algemene regels	341
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	341
Artikel 20	Algemene bouwregels	343
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	349
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	351
Artikel 23	Overige regels	353

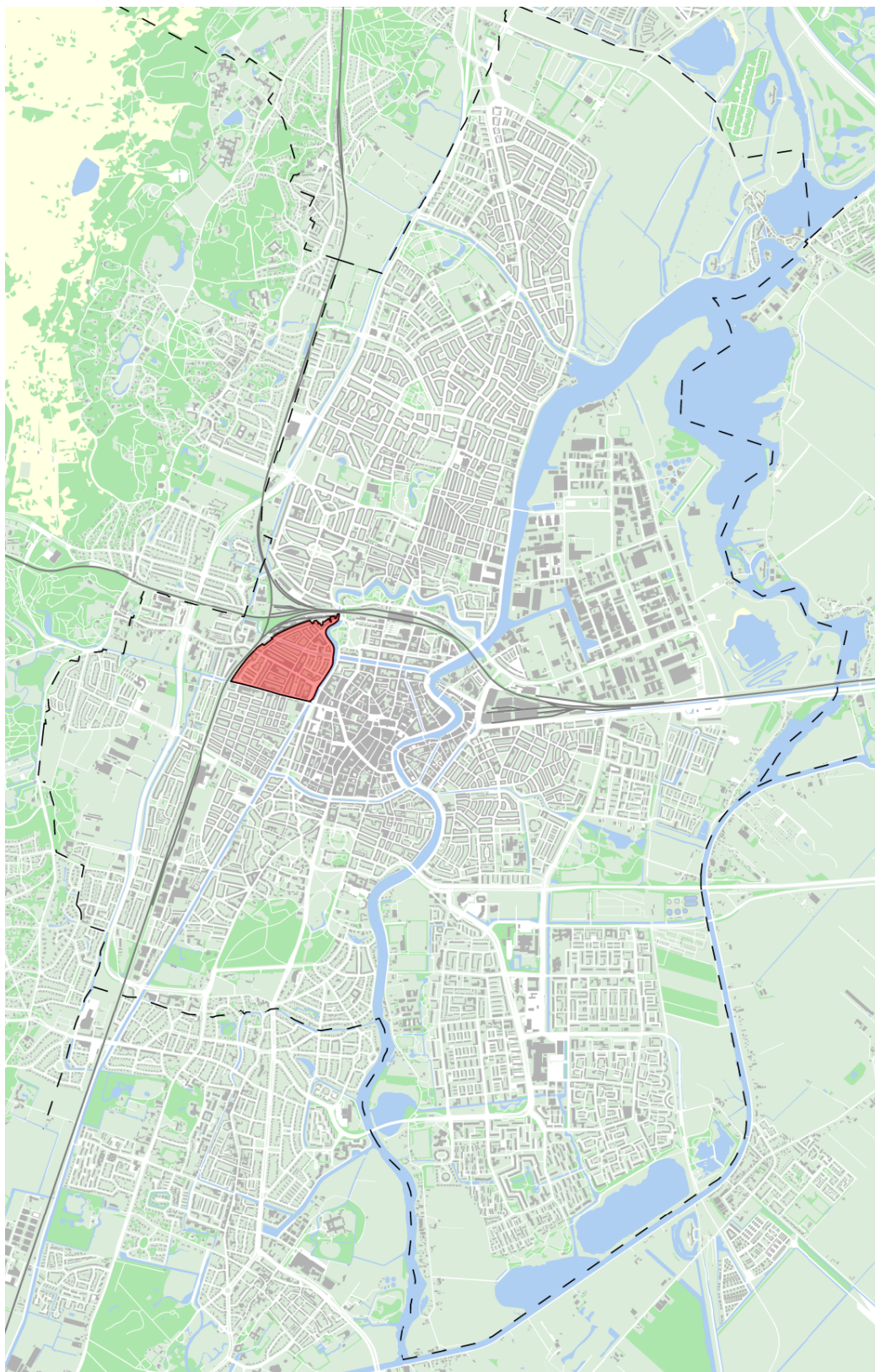
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	355
Artikel 24	Overgangsrecht	355
Artikel 25	Slotregel	357
BIJLAGEN BIJ DE REGELS		359
Bijlage 1	Zoneringslijst	361

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Toelichting

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied in Haarlem

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Garenkokerskwartier bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De regels bevatten juridische voorschriften over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels. De toelichting is de onderbouwing van de regels en de verbeelding. Hierin staan het doel van het bestemmingsplan en de mogelijkheden in het gebied voor de bebouwing en functies. De toelichting gaat onder andere in op de verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen, milieu- en omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem en is ongeveer 34 hectare groot. Het plangebied bestaat uit de overgrote delen van de Hasselaersbuurt en de buurt Garenkokerskwartier. De achtertuinen van de Hoofmanstraat en de Duvenvoordestraat vormen de westelijke en noordelijke grens van het plangebied. De Kinderhuissingel is de oostelijke grens van het plangebied. Aan de zuidzijde vormt de Brouwersvaart de grens van het plangebied.



Afbeelding 2: Het bestemmingsplangebied

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren. Het geldende bestemmingsplan Garenkokerskwartier werd in 2006 onherroepelijk en moet daarom worden geactualiseerd.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Garenkokerskwartier is het opstellen van een actueel juridisch kader, met een goede planologisch-juridische regeling voor de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter moeten worden behouden.

Het tweede doel van het bestemmingsplan is aangeven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor het gebruik als voor de bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan biedt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor aanpassing van het bestemmingsplan nodig is.

Het derde doel is het opnemen van een regeling die zorgt voor een zo goed mogelijke bescherming van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Het vierde doel is het planologisch-juridisch mogelijk maken van enkele ontwikkelingen. Daarvoor zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld die de planologische haalbaarheid aantonen. Die ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

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

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Nummer	Naam van het plan	Vastgesteld	Onherroepelijk
201bp001	Garenkokerskwartier	23-03-2005	09-08-2006
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	02-07-2009	21-08-2009

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen op het moment van opstellen van het bestemmingsplan

Bij het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan Garenkokerskwartier verliezen de in de tabel genoemde plannen hun rechtskracht voor die delen die binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan liggen. Afwijkende bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals die op basis van afgeronde vrijstellings- of ontheffingsprocedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk zijn gemaakt, zijn ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Garenkokerskwartier doorloopt de formele procedure. Het conceptontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Omdat er tijdens het opstellen van het bestemmingsplan geen wijkraad actief was in het plangebied kon daarmee geen overleg gevoerd worden. De gemaakte reacties naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders gaf na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerp vrij voor tervisielegging op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie ligt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage. In die tijd kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen, ligt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage. Op dat moment start de beroepstermijn.

Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brachten of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanbrengt. De Raad van State behandelt eventuele beroepen en doet uiteindelijk een uitspraak op basis waarvan het bestemmingsplan geheel, gedeeltelijk of niet onherroepelijk wordt.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting is de inleiding van het bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 2 in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. De ontstaansgeschiedenis van het gebied verklaart namelijk de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel. Hoofdstuk 3 behandelt het voor het plangebied relevante beleid. 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 op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 5 beschrijft de visie op het plangebied en gaat in op ontwikkelingen die nu of mogelijk in de toekomst in het plangebied spelen. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels, milieuzoneringslijst, waarderingskaart, verbeelding en de regeling voor bebouwing toe. Het laatste hoofdstuk beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg toe. Bij de toelichting hoort ook een aantal bijlagen. Daarmee sluit de toelichting af.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Historische schets**

Pre-stedelijke ontwikkelingen

Haarlem ontwikkelde zich net als vele andere oude nederzettingen op de hoger gelegen gedeeltes van strandwallen. Tussen deze droge strandwallen in, lagen de strandvlaktes waarop zich na daling van de zeespiegel dikke lagen veen vormden. Die gebieden zijn later in gebruik genomen dan de strandwallen. In de 8e en 9e eeuw raakte de strandwal in de omgeving van Haarlem bewoond. Haarlem vormde zich eerst als een langwerpig akkercomplex op het hoogste deel van de strandwal. Het plangebied zelf bestond uit het lager gelegen gebied ten westen van de strandwal. Vanaf de 12e en 13e eeuw werd het veen vanuit de nederzettingen op de strandwallen ontgonnen en systematisch afgewaterd door een regelmatig patroon van rechte afwateringssloten en -vaarten zoals de Brouwersvaart. Dit afwateringssysteem zorgde voor het ontstaan van regelmatige verkavelingspatronen. De loop van al bestaande riviertjes hadden ook een belangrijke invloed op de verdere ontwikkeling van het verkavelingspatroon. Ook op de strandwal die ten westen van de strandwal ligt waarop Haarlem zich ontwikkelde ontstonden nederzettingen.

Dwarsverbindingen verbonden op enkele plaatsen de wegen op de parallel lopende strandwallen met elkaar. De Zijlweg is zo'n dwarsverbinding. In de veenontginning ten westen van Haarlem vormden de Delft en de Houtvaart de centrale noord-zuidlopende afwateringsstructuren naar het noordelijk gelegen IJ. Destijds waren de Delft en de Houtvaart met elkaar verbonden. Ook deze vaarten waren bepalend voor de richting en de vorm van de kavels in het gebied. De Delft stond zoals gezegd in open verbinding met de Houtvaart, maar eindigde iets ten noorden van de Zijlweg. Via de Garenkokersvaart was de Delft gekoppeld aan de stadssingel. De Garenkokersvaart, waarvan een belangrijk deel binnen het plangebied ligt, had net als de Brouwersvaart economische betekenis.

In de periode van de 12e tot de 17e eeuw ontwikkelde Haarlem zich tot een belangrijke en relatief grote stad. Het agrarische gebruik strekte zich inmiddels uit tot de hele strandwal en de veengebieden ernaast. Op de zandgrond van de strandwal vond onder andere akkerbouw plaats en in de randzones werd de grond ook als weide gebruikt. Nog tot ver in de 19e eeuw was het veengebied ten westen van Haarlem, waar het plangebied onderdeel van was, vooral als wei- en grasland in gebruik. Er ontstond al wel op kleine schaal bedrijvigheid die profiteerde van de aanwezigheid van het vele water. Zo vestigden zich hier enkele linnenblekerijen en brouwerijen. Woonbebouwing en niet agrarische bedrijvigheid concentreerden zich langs de oude linten de Zijlweg en de Brouwersvaart. Langs de Zijlweg bevonden zich enkele korenmolens.



Afbeelding 3: tekening van Jordanus Hooft uit ongeveer 1774 met links de Zijlweg (NHA_53004103)

In de 19e eeuw groeide Haarlem verder uit tot een stad van formaat. Bij stadsuitbreidingen waren in veel gevallen bestaande wegen- en waterstructuren en de aanleg van de spoorwegen leidend in de ontwikkeling. Het plangebied lag rond het midden van de 19e eeuw nog buiten het bebouwde stadsgebied van Haarlem, dat zich nog nauwelijks buiten de singels had uitgebreid. Op de westelijke kade van de Kinderhuissingel en de Zijlsingel lagen de stallen en gebouwen voor de trekvaart en in 1834 vestigde de stoomkatoenfabriek van Prévinaire zich aan de Kinderhuissingel, bij de hoek met de Zijlweg. De fabriek groeide in de loop van de 19e eeuw uit tot een omvangrijk bedrijfscomplex tot ver voorbij de Garenkokersvaart. Ten zuiden van de Zijlweg lag in het tweede kwart van de 19e eeuw de buitenplaats Rosehaghe. Verder bepaalden weiden het beeld, geordend binnen de oude ontginningsstructuren en gescheiden door smalle afwateringsloten van noord naar zuid.

Verstedelijking

Eerste fase

Eind 19e eeuw verdichtte de bebouwing van de Zijlweg snel. Dit zorgde voor het verdwijnen van de molens en het wijzigen van de oude rooilijn. De Garenkokersvaart, de Brouwersvaart en de Zijlweg zijn nog steeds aanwezig, maar opgenomen in een nieuw woongebied die vanaf toen in het gebied werd aangelegd. Van de historische sloten is niets meer aanwezig, maar veel straten volgen nog wel de vroegere loop van de sloten van noord naar zuid.

Vanaf ongeveer 1880-1890 werd er volop gebouwd in het plangebied. De

Zijlweg kreeg zijn herenhuisbebouwing en in de buurten aan weerszijden werd voor alle sociale klassen gebouwd. In enkele jaren werden hele straten volgebouwd, zoals de Coornhertstraat en de Hasselaerstraten. Het Hasselaersplein is één van de weinige locaties in dit gebied, waarin vanuit een stedenbouwkundig concept de woningblokken voor de hogere middenstand rond een rechthoekig plein werden geplaatst. Rond 1900 concentreerden de bouwactiviteiten zich in straten als de Duvenvoordestraat, de Gaelstraat en de Roosveldstraat. De uitbreiding van Haarlem zette in het begin van de 20e eeuw verder door en de Zijlweg raakte steeds intensiever bebouwd. Veel voormalige herenhuizen langs deze uitvalsweg werden tot winkel omgevormd. In 1902 werd op de hoek van de Zijlweg en de Zijlsingel het imposante complex van de N.V. Haarlemsche Melkinrichting De Sierkan gerealiseerd.

Tweede fase

Begin 20e eeuw werd er een nieuw uitbreidingsplan voor Haarlem opgesteld, mede bedacht door gemeente-architect en Directeur Openbare Werken L.C. Dumont. Een partieel uitbreidingsplan van 1916 geeft inzicht in de ideeën die bestonden voor een verdere ontwikkeling van het plangebied. Het ging om het invullen van terreinen die tot dan toe een andere bestemming hadden met woningbouw. In de jaren dertig van de 20e eeuw verrees in verschillende fasen een markante buurt met geschakelde middenstandswoningen op het terrein van de in 1920 gesloopte Prévinairefabriek. Na de oorlog vond de invulling van het Prévinaireterrein zijn voltooiing met de bouw van het complex van de Mons Aurea School aan de Garenkokerskade. Andere grootschalige vernieuwingen in de afgelopen vijftig jaar vonden plaats aan de Zijlsingel door de sloop van het Sierkancomplex dat plaats maakte voor de huidige bebouwing en het realiseren van vervangende woningbouw in de jaren tachtig in de Prévinairestraat. Eén van de laatste grootschalige ontwikkelingen binnen het plangebied is de sloop-nieuwbouw in de Ruychaverstraat.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Hoofdstructuur

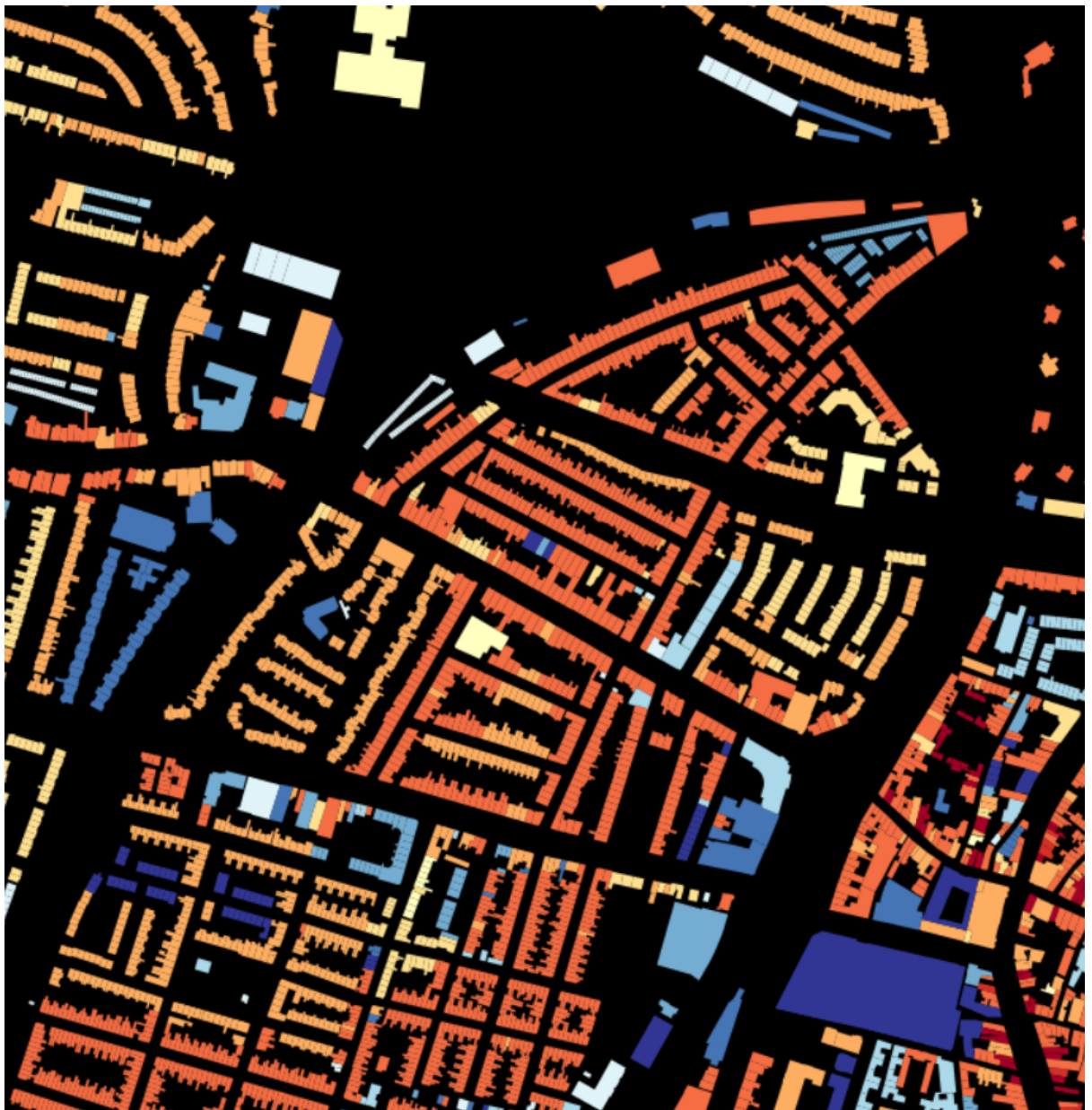
De Zijlweg en de Pieter Kiesstraat zijn hoofdbuurtstraten en vormen samen een assenkruis waarbij de Zijlweg het plangebied doormidden snijdt. De Zijlweg is een belangrijke oostwestverbinding. Deze oude route loopt van de binnenstad naar Overveen. De Pieter Kiesstraat zorgt voor de noord-zuid ontsluiting in het plangebied. Twee oude waterwegen doorkruisen het plangebied. Dit zijn de Garenkokersvaart ten noorden van de Zijlweg en de Brouwersvaart aan de zuidzijde. Daarnaast zijn de Kinderhuissingel en de Zijlsingel van belang voor het doorgaande verkeer. Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit eenvoudige, meest rechte straten van uiteenlopende lengte. Het plangebied is aan de noordzijde begrensd door bedrijfsbebouwing langs het spoor, aan de westzijde door de spoorlijn Haarlem-Leiden en aan de zuid en oostzijde door respectievelijk de Brouwersvaart en de Kinderhuissingel.

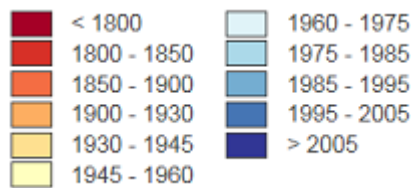
De Duvenvoordestraat volgt het gebogen verloop van de spoorlijn van Haarlem naar Leiden en de Kinderhuissingel volgt de contouren van deze voormalige vestinggracht.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

Het gebied is, zoals hiervoor omschreven, in verschillende stadia ontstaan. De buurten zijn vrij homogeen doordat er vrijwel alleen grondgebonden woningen staan. De uniforme bouwstijl van de typische 19e eeuwse bebouwing bestaande uit gesloten bouwblokken met grote middenstandswoningen van twee bouwlagen met een kap of dakschild, bepaalt hoofdzakelijk de ruimtelijke structuur van het plangebied. Een tweede belangrijke bouwstroom is de complexmatige bouw uit het interbellum (de periode tussen de Eerste en de Tweede Wereldoorlog) die zich concentreert op twee plekken in het gebied.

In de bijgaande afbeelding is duidelijk te zien dat de bebouwing in het plangebied in verschillende tijden is gebouwd.





Afbeelding 4: bebouwing in het plangebied met bouwperiode

19e eeuwse bebouwing

Een groot deel van het plangebied is gebouwd tussen 1875 en 1906. Basis hiervoor waren de Vestingwet uit 1874, die systematisch woningbouw buiten de stadswallen mogelijk maakte én de in 1906 in werking getreden Woningwet 1901. In het plangebied zijn toen vooral middenstandswoningen gerealiseerd. De 19e eeuwse bebouwing kenmerkt zich door strakke rooilijnen en harde overgangen, zonder voortuinen, tussen openbaar en privé gebied. Er is consequent een duidelijke scheiding van openbare ruimten (straatzijde) en private gebieden (privé achtertuinen) doorgevoerd. De kopse kanten van de 19e eeuwse bouwblokken zijn in de loop der tijd vaak afgebakend met hoge tuilmuren en schuttingen. Een enkele keer zijn deze hoeken opgevuld met eenlaagse bebouwing. Ook komen in het 19e eeuwse deel panden voor met een zogenaamde hypotheekkap. Een hypotheekkap is een soort sierkap die zich alleen aan de straatzijde manifesteert. Achter deze kap ligt het lager gelegen platte dak.

Basiskkenmerken

- orthogonaal stratenpatroon;
- hoofdzakelijk pandsgewijze invulling straten;
- gesloten bouwblokken met middenstandswoningen met overwegend twee bouwlagen afgedekt met een kap of dakschild;
- strakke rooilijnen met harde overgangen, zonder voortuin, naar openbaar gebied;
- bebouwing direct in de rooilijn bepaalt het straatbeeld. Consequente en duidelijke scheiding van openbare ruimte en private gebieden;
- dicht bebouwd, stedelijk karakter;
- ensembles van herenhuizen en bijzondere gebouwen langs hoofdstructuren en bijzondere plekken;
- hoofdzakelijk middenstands- en arbeiderswoningen;
- aaneengesloten gevelwanden;
- woonhuizen in series en/of ensembles;
- verbijzondering hoekpanden;
- dakopbouwen en dakkapellen komen veelvuldig voor;
- openbare ruimte: nauwe straten, weinig openbare ruimte, weinig voortuinen, weinig straatbomen, bijzondere plekken, pleinen en waterlopen, bijzondere plekken zijn het Hasselaerplein en de Kinderhuissingel.

Transformaties

- Door de verschillende manieren waarop woningen zijn uitgebreid zijn enkele

straten met arbeiderswoningen getransformeerd van straten met een eenduidig straatbeeld naar straten met verschillen op pandniveau met een wisselend straatbeeld tot gevolg.

- Soms volgen ingrepen een trendsetter, maar op andere plekken zijn ze niet uniform uitgevoerd, waardoor een heel divers straatbeeld is ontstaan.
- Plaatselijk is de gevelwand veranderd van een serie identieke of verwante panden naar een rij woonhuizen met ieder een eigen expressie.

Interbellum

De complexmatige uitbreidingen op het terrein van de voormalige katoenfabriek Prévinaire en op de gronden van de villa Rosehaghe hebben duidelijk een minder dichte stedenbouwkundige structuur. Dit wordt ook veroorzaakt door de ruimere overgangen tussen het openbaar en privé gebied door voortuinen, de flauwere hellingshoeken van de kappen in de uitbreiding op 't Land van Prévinaire en de lagere bebouwingshoogte in het complex Rosehaghe. Kenmerkend voor Rosehaghe zijn de grote verspringingen in de rooilijn en diepe voortuinen. De uniformiteit daar is sterk doordat het in één stijl is gebouwd en weinig transformaties heeft ondergaan.

Basiskenmerken

- hoofdzakelijk voegend in het orthogonaal stratenpatroon met enkele gebogen hoeken;
- ensembles van jaren '20 en '30 woningen;
- twee lagen met kap en sporadisch twee lagen plat;
- voortuinen;
- erkers;
- verspringingen in de rooilijn;
- bredere straten dan 19e eeuwse buurten met meer groene uitstraling;
- transformaties hebben nauwelijks plaatsgevonden.

Naoorlogse bebouwing

Naoorlogse bebouwing komt sporadisch voor in het plangebied. Soms is de nieuwbouw gepaard gegaan met schaalvergroting, vooral langs de Zijlsingel. Een eerste schaalvergroting vond plaats bij de bouw van de school Mons Aurea over de Garenkokersvaart. Het gebouw vormt een markant poortgebouw over de vaart en vergroot de zichtbaarheid van het gebied vanaf de Nieuwe Gracht. Nu is het één van de naoorlogse monumenten van de stad. Het tweede grote cluster aan de Zijlsingel tussen Zijlweg en Brouwerskade bestaat uit het kantoorgebouw van het UWV op de hoek met de Zijlweg, het Patronaat in het midden en het woonblok op de hoek met de Brouwersvaart. Aan de Prévinairestraat staat een grootschalig woonblok uit de volkshuisvestingsperiode. Pas geleden is een rij nieuwbouwwoningen aan de Ruychaverstraat gerealiseerd dat zich sterk voegt in de 19e eeuwse structuur.

Basiskenmerken

- grootschalige bouw binnen bestaande structuur;
- eigen architectuur;
- transformaties hebben nog niet plaatsgevonden.

2.2.3 Water- en groenstructuur

De aanwezigheid van water en groen in het plangebied is beperkt. De Garenkokersvaart en de watergang achter de percelen aan de uiterste westzijde van het plangebied zijn de enige aanwezige watergangen in het plangebied. De Garenkokersvaart voorziet in de afwatering van de westelijk van het plangebied gelegen binnenduinrand naar het Spaarne. Met uitzondering van de kaden langs de Kinderhuissingel en de Garenkokerskade en het groene Hasselaersplein, kent het plangebied weinig openbaar groen. Wel is een aantal straten voorzien van bomen, geveltuintjes of privé voortuinen.

2.2.4 Markante bebouwing

Het plangebied kent diverse markante gebouwen en complexen. Deze worden hierna toegelicht.

Rosehaghe

Het bekendst is het complex Rosehaghe ontworpen door J.B. van Loghem. Hij ontwierp een complex met 139 woningen, 3 winkels en een gemeenschapsgebouw voor woningbouwvereniging Rosehaghe. Van Loghem doorbrak het straatbeeld van een traditionele, vlakke straatwand en probeerde tegelijkertijd tot comfortabele woonhuisplattegronden te komen. Zo ontstond in de jaren '20 een bebouwing met een blokvormig, kubistisch karakter. De woonvertrekken zijn op de achtertuin georiënteerd. Het gemeenschapsgebouw werd schuin tegenover het (inmiddels afgebroken) oude landhuis geplaatst en dient nog steeds voor onder andere vergaderingen.

Sint Anna en Maria kerk

De oudkatholieke Sint Anna en Maria kerk aan de Kinderhuissingel ontworpen door H.T. Zwiers. Hij realiseerde in 1937 een kerk met pastorie, kosterij en vijf middenstandswoningen. De verhoogde ligging veroorzaakt een effect waarbij de kerk de omringende bebouwing lijkt te domineren. De kerk heeft een traditionalistische bouwstijl ontleend aan de baksteenarchitectuur van de Delftse school. De hoofdvorm van de kerk lijkt te zijn ontleend aan het type van de Romaanse Noord-Nederlandse kerk met zadeldakten.

Mons Aurea Industrie- en Huishoudschool

De voormalige Mons Aurea Industrie- en Huishoudschool (bouw 1964). Dit gebouw was tot voor kort in gebruik voor onderwijs maar zal in gebruik worden genomen voor de woonfunctie. Dit gebouw is aan beide zijden van de Garenkokersvaart gebouwd en door een luchtbrug verbonden. Volgens katholieke bouwtraditie is veel beeldende kunst toegepast.

Hollandsche IJzeren Spoorwegmaatschappij

Voormalig pakhuis Hollandsche IJzeren Spoorwegmaatschappij (HJSM). Vroeger werden goederenwagens via een draaischijf dit pakhuis binnen gereden voor de overslag en opslag van goederen. De opmerkelijke bouwstijl wordt gekarakteriseerd door gekoppelde rondboogvensters, een uit geometrische patronen gemetselde fries onder de dakrand en een flauw hellend, overstekend schilddak.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de in het plangebied aanwezige functies. De woonfunctie is de meest voorkomende functie in het plangebied, maar daarnaast bevinden zich tal van andere functies in het plangebied. In het plangebied zijn onder andere bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies aanwezig. Deze paragraaf beschrijft deze functies.

2.3.2 Wonen

De meest voorkomende functie in het plangebied is de woonfunctie. Het plangebied kent een hoge bevolkingsdichtheid in vergelijking met andere delen van Haarlem. Meer dan de helft van de totale woningvoorraad in de buurten bestaat uit eengezinswoningen. Ruim twee derde van de woningen is een koopwoning. De afgelopen tien jaar nam het aantal woningen in het plangebied toe. De toename van het woningaantal is voornamelijk te verklaren door het omzetten van de gebruiksfunctie van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie en het splitsen van woningen in meerdere wooneenheden. Vanuit een aantal panden vindt een aan-huis-verbonden-beroep plaats.

2.3.3 Bedrijvigheid en voorzieningen

De grootste concentratie van voorzieningen is te vinden aan de Zijlweg. Ook op diverse andere plekken in de buurten bevinden zich niet-woonfuncties zoals aan de Gaelstraat en de Zijlsingel. Verder is alleen nog een beperkt aantal panden, voornamelijk hoekpanden, verspreid door de buurten in gebruik voor een niet-woonfunctie. Dit aantal is in de loop van de jaren wel gedaald. Tot slot is er ook een aantal maatschappelijke functies in het plangebied aanwezig.

Bedrijven

Bedrijventerreinen zijn in het plangebied niet aanwezig. Voor zover er bedrijvigheid aanwezig is, betreft het vooral kleine bedrijven, vaak aan huis. Ook in de Gaelstraat is in diverse panden bedrijvigheid aanwezig. Van diverse panden daar is de begane grond in gebruik voor het parkeren van motorvoertuigen. Ook loopt in een aantal panden de functie van de Zijlweg door tot in de Gaelstraat.

Cultuur en ontspanning

Een belangrijke culturele voorziening binnen het plangebied is het Patronaat aan de Zijlsingel. Het Patronaat behoort tot de grotere poppodia van Nederland. Verder bevinden zich langs de Zijlweg ook nog een dansschool en een yoga- en meditatie ruimte.

Detailhandel, dienstverlening en horeca

De meeste bedrijvigheid in het plangebied in de vorm van winkels, dienstverlening en horeca bevindt zich in de Zijlweg en langs de Zijlsingel. Daarnaast is de begane grond van vooral diverse hoekpanden in gebruik als of geschikt voor dienstverlening of een winkel. In de Zijlweg is een aantal voorzieningen al lange tijd aanwezig zoals een stomerij en een pianohandel.

Ook is er in de straat sprake van een aanzienlijke doorloop van voorzieningen wat zorgt voor een afspiegeling van actuele economische ontwikkelingen. Zo bevindt zich in de Zijlweg een Poolse supermarkt en een afhaalrestaurant en is onder meer een videotheek verdwenen. Aan de Zijlweg is ook een aantal horecavoorzieningen aanwezig in de vorm van een snackbar en restaurants. Aan de Bilderdijkstraat 1A bevindt zich sinds jaar en dag een veilinghuis.

Kantoren

Aan de Zijlsingel staat het enige kantoorgebouw in het plangebied. Kantoren aan huis komen wel op meerdere plekken voor in het plangebied.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn functies die hun doelstelling(en) verbinden aan de samenleving. In het plangebied zijn dat de kerk aan de Kinderhuissingel, een school aan de Nicolaas van der Laanstraat, een activiteitscentrum in de Hoofmanstraat, het sociëteitsgebouw aan het begin van de Zijlweg en een woonzorgvoorziening aan de Zijlsingel. De voormalige school aan de Garenkokerskade 81 is overigens niet langer als zodanig in gebruik en zal naar verwachting een andere bestemming krijgen in de nabije toekomst.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan Garenkokerskwartier. Achtereenvolgens is er aandacht voor Europese richtlijnen, het rijksbeleid, het provinciale beleid, het beleid van het hoogheemraadschap en het gemeentelijke beleid. Paragraaf 4.12 beschrijft het rijks- en provinciale beleid voor archeologie .

3.1 Europese richtlijnen

3.1.1 Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die in 2009 is ingegaan en de lidstaten aanzet tot het waar nodig verbeteren van de ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Het doel van de KRW is om voor 2027 een goede ecologische toestand van het water te bereiken. Daarbij richt de KRW zich op de zogenaamde KRW-waterlichamen. De KRW onderscheidt natuurlijke, sterk veranderde en kunstmatige waterlichamen. Verder heeft elk waterlichaam van een bepaald type zijn eigen karakteristieke planten- en diersoorten. De KRW hanteert een stroomgebied benadering, met voor Nederland de stroomgebieden van Rijn, Maas, Schelde en Eems. Haarlem valt binnen het stroomgebied van Rijn-West. Het is aan de Rijksoverheid om deze richtlijn te vertalen in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Ook stelt de richtlijn kaders voor de taken en bevoegdheden van de waterbeheerder. Paragraaf 4.6 gaat verder in op het aspect water.

3.1.2 Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Hiervoor gelden twee Europese richtlijnen te weten de Europese richtlijn voor de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn voor de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld. Paragraaf 4.10 beschrijft dat en waarom er geen milieueffectrapportage vereist is voor dit bestemmingsplan.

3.1.3 Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben als doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. De richtlijnen zijn vertaald in landelijke wetgeving. Op basis van deze richtlijnen zijn er speciale beschermingszones aangewezen die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen. Dit zijn de Natura 2000 gebieden. Paragraaf 4.7 gaat in op de natuurwaarden in en nabij het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- 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 nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Ruimte moet zorgvuldig worden benut en overprogrammering dient te worden voorkomen. Om dat te bereiken is er in het Besluit ruimtelijke ordening een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Paragraaf 4.16 gaat daar op in.

Voor dit bestemmingsplan is vooral de bevordering van krachtige steden relevant. Behoud van het stedelijke draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke massa en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen zijn van groot belang.

Conclusie

Het bestemmingsplan stemt overeen met de SVIR omdat het bijdraagt aan het bevorderen van een krachtige stad.

3.2.2 Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water (2011) vervangt het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en geactualiseerd in 2008) en het Bestuursakkoord Waterketen (2007). In het Bestuursakkoord Water zetten het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven in op versterking van de watersector door te investeren in kennis, innovatie en samenwerking. Het doel is een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Paragraaf 4.6 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2.3 Nationaal Waterplan en Deltaprogramma

Het in december 2015 vastgestelde Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 met een vooruitblik richting 2050. In het plan zijn de afspraken uit het Bestuursakkoord Water en de Deltabeslissingen uit het Deltaprogramma opgenomen. Het NWP2 richt zich op een klimaatbestendige inrichting van het watersysteem met een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Deltaprogramma anticipeert op ons veranderende klimaat en heeft als doel Nederland te beschermen tegen overstromingen en te zorgen voor voldoende zoetwater. Uit het Deltaprogramma zijn vijf zogenaamde Deltabeslissingen voortgekomen, waaronder de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, dat zich richt op een klimaatbestendige (her)ontwikkeling in bebouwd gebied. Paragraaf 4.6 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2.4 Archeologie

De drie belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn:

- het behoud van archeologische waarden in de bodem;
- de initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek;
- de zorg voor het archeologische 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 vinden van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Paragraaf 4.12 gaat in op het aspect archeologie.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Inleiding

De provincie Noord-Holland stelde de Structuurvisie Noord-Holland 2040 op. De doorwerking van de structuurvisie vindt plaats door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Provinciale belangen

In de structuurvisie staan de provinciale belangen die een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Dit zijn:

- klimaatbestendigheid;
- ruimtelijke kwaliteit;
- duurzaam ruimtegebruik.

Klimaatbestendigheid

Door klimaatverandering is er in de toekomst meer bergingscapaciteit voor water nodig. Door meer drogere periodes kan een zoetwatertekort ontstaan. De hele provincie is daarom aangewezen als zoekgebied voor 'fijnmazige waterberging'. De provincie verwacht van de gemeenten en waterbeheerders dat zij deze waterberging waar mogelijk realiseren.

Om energieverbruik te beperken en de resterende vraag met duurzame energie in te kunnen vullen zet de provincie in op het bieden van ruimte voor het kleinschalig opwekken van duurzame energie. Het hele plangebied is aangeduid als 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'.

Duurzaam ruimtegebruik

Het hele plangebied is aangeduid als 'efficiënter benutten OV-knooppunt'. Ontwikkelingen rond OV-knooppunten dragen bij aan een optimale benutting van het openbaar vervoernetwerk, korte reistijden, de vraag naar centrummilieus, behoud van het landschap en de leefomgevingskwaliteit in de steden en dorpen binnen de provincie en die van de metropoolregio Amsterdam. Op dit soort locaties is het van belang om de stad optimaal te benutten en ruimte te bieden aan economie en woningbouw. Hierbij is verdere verstedelijking het streven.

Omdat er geen sprake is van agrarische bouwpercelen in het plangebied is de aanduiding 'gebied voor gecombineerde landbouw' niet relevant.

Het plangebied behoort verder tot het 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. Voor ontwikkelingen daarbinnen gelden geen aanvullende eisen uit de PRV.

De provincie zet in op een goede toegankelijkheid van groen. Bereikbaarheid van natuur- en recreatiegebieden is daarom van belang. Door het plangebied loopt een specifiek aangeduid 'fietsnetwerk'. Paragraaf 3.4.1 gaat hier dieper op in.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten stelden op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vast. Deze vaststelling wijzigt op een aantal punten de eerder op 3 februari 2014 vastgestelde verordening. Ook zijn de besluiten van 15 december 2014 en 2 maart 2015 over het beleid Wind op land inmiddels in werking getreden.

De PRV duidt het plangebied aan als 'Bestaand Bebouwd Gebied', 'gebied voor gecombineerde landbouw' en 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de provinciale belangen zoals genoemd in de PRV en levert geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt nog dat paragraaf 4.6 inzicht geeft in

de risico's van en bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

3.3.3 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015 - 2020

Op 15 december 2014 stelden Provinciale Staten het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015 - 2020 vast. Dit beleid gaat uit van drie hoofddoelstellingen: duurzaam ruimtegebruik, een vitale regionale economie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Om leegstand op een locatie op te lossen of te voorkomen wordt van gemeenten verwacht herstructurering en transformatie mogelijk te maken door daarvoor planologisch-juridische mogelijkheden te bieden. In het bestemmingsplan krijgt dit onder andere vorm door gebruik te maken van brede bestemmingen om transformatie te bevorderen.

3.3.4 Watervisie 2021

Met de Watervisie 2021 zoals vastgesteld op 16 november 2015 geeft de provincie Noord-Holland vervolg aan het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2012 en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

Paragraaf 4.6 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.3.5 Provinciaal Milieubeleidsplan

In het Provinciaal Milieubeleidsplan staan de milieudoelen van de provincie en hoe en wanneer die gerealiseerd moeten worden. Op 15 december 2014 stelden Provinciale Staten het Milieubeleidsplan 2015-2018 vast. Het biedt voor gemeenten een kader voor hun beleid.

De provincie zet in op het minimaal voldoen aan de wettelijke basiskwaliteit en daarnaast is het de ambitie om kansen te creëren en te benutten gericht op een duurzamer, gezonder en veiliger Noord-Holland.

Dit bestemmingsplan geeft op onderdelen uitvoering aan het gegeven beleid waar hoofdstuk 4 verder op ingaat. Voor het overige is het bestemmingsplan niet in strijd met het Provinciaal Milieubeleidsplan.

3.3.6 Archeologie

De provincie heeft een wettelijke taak op het gebied van archeologie. In het Verdrag van Malta ligt vast dat de provincie vindplaatsen in de bodem moet beschermen. Ten tweede moet, wanneer vindplaatsen verstoord worden, archeologisch onderzoek plaatsvinden. Ten derde moeten de archeologische vondsten toegankelijk zijn voor het grote publiek.

Het archeologische beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Provinciale Cultuurnota. Verder geeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie informatie over onder andere archeologische verwachtingen.

Paragraaf 4.12 werkt het aspect archeologie verder uit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Algemeen

De gemeenteraad van Haarlem stelde op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar weer. 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.

Bij het structuurplan hoort een hoofdkaart. Die kaart geeft diverse netwerken weer, onderscheidt gebiedstypes en geeft acties, reserveringen en zoekgebieden weer. Ook zijn zoekgebieden aangegeven voor een aantal gewenste ontwikkelingen en is er aandacht voor bepaalde reserveringen.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)





Afbeelding 5: uitsnede hoofdkaart Structuurplan Haarlem 2020

Voor het plangebied zijn de voorstellen in het structuurplan relatief bescheiden en gericht op versterking van de buurten zelf. Voor het grootste deel wordt geconsolideerd omdat de opzet van het plangebied en de verscheidenheid in voorkomende functies daarbij passen.

Netwerken

De Garenkokersvaart is onderdeel van het Haarlemse waternetwerk en de Zijlweg en de Kinderhuissingel zijn belangrijk voor het wegverkeer.

Acties/activiteiten

Als acties/activiteiten zijn nieuwe / te verbeteren waterverbindingen, nieuwe fietsverbindingen, verbetering van het buurtgroen en meer speelvoorzieningen genoemd.

Nieuwe / te verbeteren waterverbindingen

De te verbeteren waterverbinding betreft de smalle spoorsloot die onder de Zijlweg en op het tracé tussen de Zijlweg en de Garenkokersvaart over gaat in een ondergrondse duikerverbinding. Voor een goede waterhuishouding blijft het wenselijk om de spoorsloot te verbreden en de duikerverbindingen te verruimen en te verkorten en als dat kan op te heffen.

Nieuwe fietsverbindingen

Eén van de genoemde acties is verder het realiseren van een nieuwe fietsverbinding langs de noordzijde van de Garenkokerskade. De gewenste fietsverbinding waar het fietspad langs de noordzijde van de Garenkokerskade onderdeel van is, maakt dit bestemmingsplan niet onmogelijk. Een belangrijke schakel hiervoor is de in de afgelopen planperiode gerealiseerde fiets- en voetgangersbrug over de Kinderhuissingel.

Verbetering buurtgroen

Binnen het plangebied wordt aanleg van meer buurtgroen beoogd. Dit kan tot gevolg hebben dat nieuwe woningbouw (ter vervanging van verouderde woningen) op minder oppervlak gebouwd moet worden. Oplossingen zijn gestapeld bouwen en parkeren onder gebouwen. Dat betekent een inspanningsverplichting in toekomstige gebieden voor herstructureringen om te zoeken naar meer ruimte voor buurtgroen in verdichte gebieden.

Meer speelvoorzieningen

Het structuurplan stelt dat onder andere in het plangebied te weinig speelvoorzieningen aanwezig zijn. Als er bouw- of herstructureringsprojecten in de buurten plaatsvinden is het wenselijk om speelruimte toe te voegen.

Gebiedstypen

Wonen

Het plangebied is voornamelijk aangeduid als woongebied. Voor de woongebieden is handhaven van het woonmilieu het hoofdkenmerk, inclusief de bijbehorende buurtgerichte voorzieningen.

Funcatiemenging in woonwijken

Het structuurplan duidt het plangebied aan als woongebied waar funcatiemenging nagestreefd wordt. Funcatiemenging versterkt de levendigheid van het stedelijke milieu. Op deze plekken in de stad mag het drukker zijn dan elders in de stad. Funcatiemenging moet het verlies aan leefbaarheid compenseren ontstaan door het verdwijnen van bedrijvigheid door vooral stadsvernieuwing. Het kan bijvoorbeeld gaan om kleinschalige werkplaatsen in de plinten en op binnenterreinen of ateliers die zowel lokale voorzieningen zijn als broedplaatsen voor nieuwe bedrijven. Op plekken in de buurten waar dat mogelijk en gewenst is, is een brede bestemming toegekend. De bestaande rechten zijn in veel gevallen daarbij als uitgangspunt genomen.

Woon-werkas

De Zijlweg is aangeduid als woon-werkas. Het bestemmingsplan geeft aan de panden langs de Zijlweg een brede bestemming die past bij een woon-werkas. Ook hier zijn de bestaande rechten in veel gevallen als uitgangspunt genomen.

Zone versterken met sociaal-maatschappelijke functies

De zone rondom de Zijlweg is aangeduid als zone waar sociaal-maatschappelijke functies versterkt kunnen worden. De sociaal-maatschappelijke ontwikkelingszone omvat gebieden die kansrijk zijn

voor intensivering met allerlei (geclusterde) voorzieningen voor welzijn en zorg. De kansrijkheid is gebaseerd op nabijheid van bestaande publieksaantrekkende functies (detailhandelconcentraties), goede bereikbaarheid en/of doorkruising van of grenzend aan een groot aantal aandachtswijken. In het structuurplan staat dat de concrete ruimtebehoefte naar sociaal-maatschappelijke functies nog verder onderzocht zal worden.

Zoekgebied

Aan de westzijde van het plangebied is aangegeven dat zich daar een (deel van een) zoekgebied bevindt waar op lange termijn nieuwe sport- en/of onderwijsfuncties mogelijk zijn. Gelet op de huidige karakteristiek van het zoekgebied is het toch niet aannemelijk dat nieuwe sport- en/of onderwijsfuncties binnen dit plangebied gerealiseerd worden.

3.4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. De gemeenteraad stelde de nota op 28 juni 2012 vast. Het bestaat uit twee delen. In het eerste deel draagt Haarlem uit waar haar kracht en ambitie liggen. 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.

In de Beoordelingskaders Ruimtelijke kwaliteit geldt voor het plangebied een 'consolidatieregie'. De consolidatieregie is gericht op het behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en daarbinnen vrijheid voor individuele invullingen. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau.

Relevante gouden regels voor dit bestemmingsplan zijn onder andere:

- Kiezen voor toekomstbestendigheid. Haarlem legt de prioriteit bij toekomstbestendigheid: duurzame verstedelijking in relatie tot ruimtelijke kwaliteit.
- Synergie tussen toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde staat centraal in de planvorming. Bij elk ruimtelijk initiatief in de stad staat de vraag centraal hoe de mensen dit zullen ervaren.
- Bestaande kwaliteit is het vertrekpunt. Prioriteit ligt in Haarlem bij het vasthouden aan bestaande kwaliteit.
- De gebiedstypologie moet meegenomen worden in afwegingen. Vragen en opgaven moeten in hun onderlinge samenhang worden opgepakt op een manier waarbij de gebiedsidentiteit en gebiedskenmerken centraal staan. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en maakt afwegingsprocessen en consequenties transparant.

Nota Dak

De gemeenteraad stelde op 28 juni 2012 ook de nota Dak vast. Deze nota is een bijlage van de NRK. De nota Dak omschrijft intensief ruimtegebruik als een belangrijk thema in de hedendaagse ruimtelijke ordening. In de Nota Dak is ook vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensiever ruimtegebruik.

Intensief ruimtegebruik: Eén van de mogelijkheden is het intensiveren van het gebruik van het daklandschap. Er wordt zo meer gebruiksruijtte gerealiseerd. Voor een helder en rustig straatbeeld is het echter van belang naar eenheid te zoeken in de ingrepen op het dak. In 'straten die een overwegend eenduidig straatbeeld' hebben, zijn aan te wijzen voorbeelden (trendsetters) belangrijk om een rustig straatbeeld te behouden. In 'straten met een overwegend wisselend straatbeeld' kunnen op kleinere schaal bijvoorbeeld per ensemble of per straat trends worden aangewezen. De Nota Dak vormt dus de basis voor het werken met zogenaamde 'trends'.

Zonne-energie: In Haarlem zijn veel kansen voor de toepassing van producten om zonne-energie op te wekken. Afhankelijk van het type dak (plat of hellend) en de oriëntatie ervan, kan het rendement worden bepaald. In de Nota Dak zijn de kansen en mogelijkheden van de toepassing van zonne-energie uitgewerkt. De nota wijst het plangebied aan als gebied waar goede mogelijkheden om zonne-energie te winnen. Dit kan op individueel niveau (pandsgewijs) of juist op blokniveau. Ingrepen worden zorgvuldig ingepast en sluiten aan op de vorm en de gevel- of dakindeling van het gebouw of ensemble.

Windenergie: Het plangebied is bestempeld in de nota als 'geen gunstig windgebied'. Het bebouwde gebied is vanwege de beperkte bouwhoogte en het gebrek aan grote open ruimtes minder gunstig voor het opwekken van windenergie. Daarnaast kan de visuele impact en eventuele geluidhinder van een dergelijke ingreep aanzienlijk zijn.

Daktuinen: Versteende gebieden, daar waar weinig stedelijk groen is, zoals in het plangebied hebben het meeste baat bij groene daken. Volgens de nota is het plangebied dan ook deel van een zone waarbinnen (niet-toegankelijke) daktuinen moeten worden gestimuleerd. De voormalige groene binnenterreinen zijn vaak dichtgezet met aanbouwen en bijgebouwen met platte daken, waardoor ze voor een groot deel versteend zijn. Door het aanleggen van groene daken op aanbouwen en bijgebouwen wordt het verlies van groene ruimte in het binnenterrein gecompenseerd.

Structuurvisie openbare ruimte

Op 2 juli 2013 stelde het college van burgemeester en wethouders van Haarlem het voorontwerp van de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vast. Deze structuurvisie is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2020 en biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling, herstructurering en het beheer en onderhoud van het publieke domein in de stad.

De visiekaart is het eindresultaat na voorlopige afweging op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden en prioriteiten kunnen worden gesteld voor

gewenste veranderingen van de openbare ruimte in de periode tot 2040.

De SOR is in ontwikkeling. De uiteindelijke SOR zal kwantitatief aangeven welke ingrepen in de openbare ruimte waar worden gerealiseerd. De datum van vaststelling van de SOR is nog niet bekend.

3.4.3 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2016, met doorkijk naar 2020, voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatief goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt daarbij als uitgangspunt net als het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. Door functieverandering, vervanging en intensivering kan de ruimtelijke kwaliteit toenemen. Bouwen kan in Haarlem vaak alleen nog door slim om te gaan met de beschikbare ruimte en meervoudig ruimtegebruik. Het creëren van een goed en gedifferentieerd woonmilieu voor allerlei bewonersgroepen in Haarlem, liefst in alle buurten, is een belangrijke ambitie. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van onder andere historisch interessante woongebieden.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) 2012-2015. Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijke gebied moet worden gerealiseerd.

De grootste uitdaging in de komende planperiode ligt binnen de bestaande woningvoorraad waarbij het vooral gaat om verduurzaming. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

Het gemeentelijke woningbeleid heeft op het plangebied maar een beperkt effect. Behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit staat voorop. Ook is in het plangebied een groot aantal monumentale en waardevolle panden aanwezig waarvoor de wens bestaat om die te behouden.

In het plangebied speelt een aantal ontwikkelingen die niet passen in de geldende planologisch-juridische regeling. Voor deze ontwikkelingen is het noodzakelijk om afzonderlijk van dit bestemmingsplan procedures te doorlopen om de gewenste herontwikkelingen met omgevingsvergunningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Een aantal van deze ontwikkelingen neemt dit bestemmingsplan direct op waaronder de ontwikkeling aan de Garenkokerskade 81. Daar worden woningen gerealiseerd in een voormalige school. Deze ontwikkeling beschrijft paragraaf 5.4.2.

3.4.4 Economie

Haarlem doet het goed als ondernemersstad, maar de stad wil wel doorgroeien. De Economische Agenda uit 2012 benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad. Dit zijn toerisme, de creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en de zorg.

Detailhandel

Detailhandelsvoorzieningen moeten steeds afgestemd zijn op de veranderende vraag van de consument, die meer gebruik maakt van het internet. Hierdoor zijn er minder fysieke winkels nodig en is er behoefte aan meer concentratie en grotere winkels op sterke winkellocaties. Daarnaast moeten de kleine winkels op bepaalde locaties worden gekoesterd om Haarlem als winkelstad onderscheidend te houden.

Ingezet wordt op zoveel mogelijk ruimtelijke concentratie van voorzieningen en tegelijk een goede ruimtelijke spreiding van vooral dagelijkse voorzieningenclusters. Dit vraagt om behoud en waar mogelijk versterking van de bestaande hoofdwinkelstructuur. Waar nodig kunnen bestaande winkelvoorzieningen transformeren op niet-toekomstbestendige locaties door in het bestemmingsplan ook niet-detailhandelsbestemmingen op te nemen. Hiermee wordt geprobeerd om een bijdrage te leveren aan het voorkomen of beperken van structurele leegstand.

In het plangebied bevindt zich het winkelcluster Zijlweg. De Zijlweg is een aanlooproute naar het centrum ten westen daarvan. In het winkelcluster zijn naast detailhandel ook diverse vormen van dienstverlening en horeca aanwezig. Buiten de Zijlweg is alleen nog zeer sporadisch detailhandel aanwezig in het plangebied. Op niet-toekomstbestendige locaties wordt detailhandel niet langer toegestaan als er op het moment van opstellen van het bestemmingsplan geen detailhandel (meer) is gevestigd.

Standplaatsen

Op 16 februari 2010 stelde het college van burgemeester en wethouders het Standplaatsenbeleid 2010 vast. Dit beleid geeft onder andere criteria voor het nemen van een besluit over een aangevraagde standplaatsvergunning. Voor Haarlem als geheel mag een maximaal aantal standplaatsen worden uitgegeven. Het grondgebied is vervolgens verfijnd naar deelgebieden waarvoor ook een maximum is vastgelegd. Het plangebied is onderdeel van het deelgebied West waarvoor in totaal maximaal 11 standplaatsen zijn toegestaan.

Nieuwe standplaatsvergunningen worden alleen nog maar voor een termijn van maximaal 5 jaar verleend. Verleende standplaatsvergunningen voordat het standplaatsenbeleid in werking trad, blijven van kracht tot wederopzegging.

Toerisme

Haarlem behoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. De in 2012 vastgestelde nota Hotelbeleid Haarlem werkt dit verder uit. Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten. Het beleid is er op gericht marktinitiatieven te faciliteren. Wel zal de ruimtelijke inpasbaarheid bij nieuwe initiatieven leidraad zijn. Het aanbieden van bed & breakfast-accommodaties wordt daarnaast gestimuleerd in het plangebied.

Evenementen

Evenementen behoren tot de jaarlijkse hoogtepunten en zijn van grote economische, culturele en maatschappelijke waarde voor de stad. Evenementen trekken veel bezoekers, krijgen een hoge waardering en zetten

Haarlem verder op de kaart als toeristische bestemming. Het evenementenbeleid 2013-2016 wijst evenementenlocaties aan en deelt evenementen in drie categorieën in oplopend in schaal en mogelijke overlast. Per evenementenlocatie is in het beleid aangegeven welke evenementen zijn toegestaan. De aangewezen evenementenlocaties bevinden zich niet in of in de nabijheid van het plangebied. De drie gehanteerde categorieën zijn als volgt:

- categorie 1: evenementen met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties. Bij categorie 1 evenementen horen ook straat/buurtfeesten, georganiseerde picknicks, kinderfeesten etc.
- categorie 2: evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek met kleinschalig karakter, orkest, taptoe, etc.
- categorie 3: evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, Dj's, Rap, Dance-event en muziekprogramma's van radio en Tv-omroepen, etc.

Het evenementenbeleid wijst het plangebied niet expliciet aan als evenementenlocatie. Evenementen van categorie 1 staat dit bestemmingsplan onbeperkt toe. Gelet op de beperkte schaal en de te verwachten beperkte overlast van dergelijke evenementen worden deze onbeperkt mogelijk gemaakt.

3.4.5 Maatschappelijk

Het Structuurplan Haarlem 2020 wijst gebieden aan die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. Eén van deze gebieden is de zone rondom de Zijlweg.

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart beschrijft de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in Haarlem tot 2020. Binnen het stadsdeel Zuid-West is weliswaar genoemd dat er ruimte is voor nog een gezondheidscentra met een breed samengesteld pakket aan eerstelijns zorgaanbieders. Met het oog op de spreiding en huidige aanwezigheid van eerstelijns zorgaanbieders is gesteld dat een locatie in de nabijheid van bijvoorbeeld de Zijlweg de voorkeur verdient. In het plangebied, waar een deel van de Zijlweg in valt, zijn hiervoor echter geen concrete plannen.

3.4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) uit 2003 beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. Het plan beschrijft 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 buurten.

Wegencategorisering

Er vindt in de stad een categorisering plaats van het wegennet om binnen de

stad grote stadsleefgebieden te maken. Daarbinnen wordt geen gebiedsvreemd autoverkeer toegelaten om te komen tot een veiligere en leefbaardere stad. Verkeer dat het stadsleefgebied in of uit wil wordt via gebiedsontsluitingswegen type B het gebied uit geleid. Buiten de stadsleefgebieden liggen gebiedsontsluitingswegen type A voor de afwikkeling van het wijkvreemde en doorgaande verkeer. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De invalswegen zijn aangemerkt als stroomweg of gebiedsontsluitingsweg waar een snelheid van 70 km/uur of meer geldt. Alle overige wegen zijn erftoegangswegen waar men maximaal 30 km/uur mag rijden.

Langzaam verkeer

Het HVVP gaat uit van het creëren van verblijfsgebieden met een 30 km/uur beperking, waarbij doorstroming van het verkeer ondergeschikt is.

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

Het streven is om het fietsgebruik op korte afstanden te laten toenemen zodat de auto minder vaak wordt gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet. In het plangebied zijn de Zijlweg, de Zijlsingel en de Kinderhuissingel aangewezen als onderdeel van het fietsnetwerk. Binnen het plangebied bevindt zich daarnaast een gedeelte van een nieuwe schakel voor fietsers vanaf de binnenstad naar de Binnenduinrandzone. Op dit moment loopt deze schakel over de Zijlweg en kruist de Westelijke Randweg gelijkvloers. Het is nog steeds gewenst om deze schakel te verleggen naar de Garenkokerskade die onderdeel kan gaan uitmaken van de nieuwe noordelijker gelegen veilige verbinding tussen de binnenstad en de Binnenduinrandzone. Hiervoor zijn inmiddels een brug over de Kinderhuissingel en een verbinding aan de oostzijde van de Garenkokerskade onder de bestaande bebouwing door gerealiseerd.

Openbaar vervoer

Bij openbaar vervoer is er een onderscheid gemaakt tussen de regionale en de lokale functie. In het plangebied zijn geen verbindingen met een regionale functie aanwezig. Wel loopt er een lokale busverbinding over de Zijlweg door het plangebied heen. Om het openbaar vervoer aantrekkelijker te maken wordt ingezet op het verhogen van de kwaliteit en het realiseren van een verbeterde exploitatie.

Autoverkeer

Aan de oostzijde van het plangebied zijn de Kinderhuissingel en de Zijlsingel aangewezen als gebiedsontsluitingswegen type A. Ook de Zijlweg is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg type A. Alle overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen. Dit zijn gewone woonstraten die al zijn ingericht als verblijfsgebied.

Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte

aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem de Parkeervisie vast waarmee de gemeente inzet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De functie en de locatie bepalen de parkeernormen en liggen vast in de Beleidsregels parkeernormen. Uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden en/of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen. Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel gaan over het toevoegen van bouwactiviteiten als op het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Al bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan en voldoet aan de Beleidsregels parkeernormen.

3.4.7 Water

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelden eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vast. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor extra oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan bijvoorbeeld worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen en het graven van nieuwe watergangen. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water.

Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan

Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (VGRP) is een beleidsmatig en

strategisch plan dat het verbreed rioleringsbeheer (inclusief grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn beschrijft.

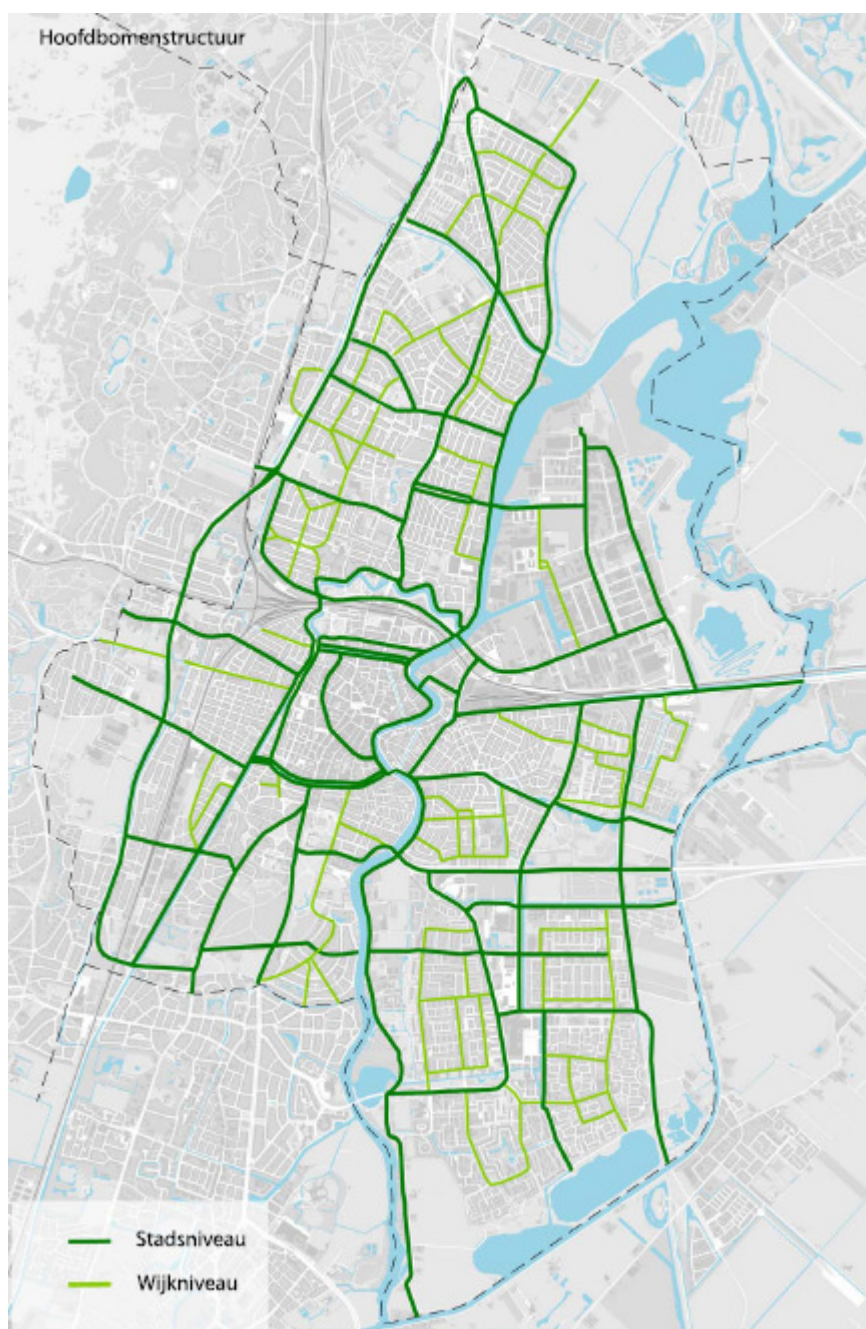
Met het VGRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het VGRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. De nadruk in het VGRP 2014-2017 ligt op onderzoek. Hierdoor kunnen in het opvolgende VGRP (2018 en verder) onderbouwde keuzes gemaakt worden voor de noodzakelijke investeringen, om zo te kunnen blijven voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht.

Omdat de riolering veel samenhang heeft met rioolwaterzuiveringen en oppervlaktewater door bijvoorbeeld overstorten, is ook het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken bij het opstellen van het VGRP. Paragraaf 4.6 gaat verder in op het aspect water.

3.4.8 Groen

De hoofdgroenstructuur ligt vast 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 groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem. Het plangebied zelf maakt behalve de boomstructuur geen deel uit van de hoofdzonering van de groenstructuur. Direct ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich wel gebieden die onderdeel zijn van de groenstructuur.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de versterking van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. Vooral de oude structuur en ontwikkelingslijnen worden begeleid door bomen.



Afbeelding 6: hoofdbomenstructuur

De gemeente Haarlem beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). In het plangebied komen op diverse plaatsen monumentale bomen voor zoals in de Anslinstraat. Door de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening Haarlem beschermt monumentale bomen.

Dit bestemmingsplan biedt bescherming aan de groeiplaats van alle monumentale bomen in de openbare ruimte die (deels) binnen het plangebied liggen. Op die manier zijn niet alleen de monumentale bomen beschermd op basis van de Bomenverordening Haarlem, maar op basis van het

bestemmingsplan ook de ruimtes die de monumentale bomen nodig hebben om te kunnen groeien. Voor het kunnen vastleggen van alle groeiplaatsen is er een actuele inventarisatie uitgevoerd waarbij bepaald is welke monumentale bomen er in het plangebied zijn op het moment dat het bestemmingsplan is opgesteld.

De in de toelichting als paragraaf 4.5 opgenomen groenparagraaf gaat uitgebreid in op het aspect groen.

3.4.9 Ecologie

Het ecologisch beleidsplan uit 2013 heeft als doel het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden en de richtlijnen uit het beleid verankeren in planprocessen en beheer- en onderhoudsprogramma's. Duurzaamheid, biodiversiteit en participatie zijn onderwerpen die een belangrijke rol spelen bij de invulling en uitvoering hiervan.

Het ecologische beleid bevat een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten bij projecten. Hierdoor is er minder kans op vertraging. Ook wordt ingezet op het verbeteren van beheer en inrichting van de locaties met ecologische potentie. Dit kan alleen als beheer en inrichting zoveel mogelijk gebaseerd zijn op ecologische principes.

Binnen Haarlem zijn verschillende gebieden aangegeven als ecologische hotspots of als ecologische potentiegebieden. Deze laatste zijn waardevolle groene gebieden die zich door de juiste inrichting en beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. Geen van deze gebieden bevinden zich in het plangebied.

Daarnaast omvat het beleidsplan ook het ecologisch actieplan van de gemeente Haarlem met daarin de ambities voor de periode van 2013-2022 voor onder andere het afkoppelen van regenwater en het toepassen van gevelgroen. Bij nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied wordt het ecologisch beleidsplan Haarlem betrokken.

3.4.10 Archeologie

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan kent aan het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe. De planregels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Bij uitvoering van het gemeentelijke beleid dient ook rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Paragraaf 4.12 gaat uitgebreid in op het aspect archeologie.

3.4.11 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 sprak de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uit dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie gold dit al vanaf 2015 waaraan inmiddels is voldaan. Hiertoe stelde de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vast. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect verder aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zoveel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit het investeren in andere energiebesparende maatregelen op een andere locatie.

Nieuwbouw

Bij eventuele nieuwbouw binnen het plangebied moeten minimaal de vaste maatregelen uit het NPDB worden uitgevoerd. Dit betreft zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu al rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

3.4.12 Milieuzonering

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones zoals het college van burgemeester en wethouders van Haarlem in november 2002 vaststelde als onderdeel van de nota Milieuzonering. Deze nota is in 2008 geactualiseerd, waarbij de indeling in gebieden of zones uit 2002 is behouden. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden zoals de aanwezige functies, de bebouwingsdichtheid en de ligging ten opzichte van wegen en stations en dergelijke.

Het plangebied valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering wonen met een maximaal toegestane hindercategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid). Langs de corridors ofwel doorgaande verkeersroutes is sprake van een menging van wonen en werken. Hierbij staat de nota een maximaal toegestane hindercategorie C (corridors/gemengd gebied met hoofdfunctie werken; bedrijven zijn gemengd met woningen en/of werkfuncties langs stadsstructuurwegen) toe. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in.

3.4.13 Recreatie

De gemeente Haarlem geeft in de Recreatienota aan dat ingezet wordt op de zorg voor de recreatieve kwaliteit van de leefomgeving voor de inwoners van Haarlem. Naast de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis, staat ook de bereikbaarheid van vooral langzaam verkeer van de recreatievoorzieningen centraal. De Recreatienota wijst een aantal Recreatieve Concentratie Gebieden (RCG's) aan. Deze gebieden zijn als speerpunt aangeduid in de nota. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een RCG. Omdat het plangebied niet is aangewezen als RCG is er geen sprake van concentratie en bundeling van recreatieve elementen in het plangebied.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken.

Dit bestemmingsplan is op hoofdlijnen behoudend van aard. Bij het handhaven van de bestaande situatie kan in beginsel via het bestemmingsplan bestaande hinder niet verminderen. Daarom vond er in het kader van dit bestemmingsplan maar aan een beperkt aantal milieuaspecten toetsing plaats. Voor toekomstige situaties is dit hoofdstuk de eerste informatiebron om te bepalen welke milieu- en/of omgevingsaspecten een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

4.2 Milieuzoneringen

Inleiding

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 maakt het mogelijk om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar het biedt ook de mogelijkheid om bepaalde bedrijvigheid te versterken.

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

Door 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.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven binnen het plangebied die vallen onder de Wet milieubeheer (Wm) is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Deze lijst is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën worden bepaald met de zoneringlijst. Deze zoneringlijst is opgenomen als bijlage 1 bij 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 Wm (onder meer het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu of een eventuele melding) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Uitwerking milieuzonering in het bestemmingsplan

De bestemmingen 'Gemengd' staan op een aantal locaties bedrijvigheid toe. Hierbij is goed gekeken naar het karakter van de specifieke locaties, het feitelijke gebruik en ook naar bestaande planologisch-juridische rechten. Daardoor is de volgende onderverdeling aangebracht:

- bedrijfsactiviteiten niet toegestaan;
- bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie A;
- bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie B.

Bedrijfsactiviteiten uit categorie C zijn in het plangebied niet toegestaan binnen de diverse bestemmingen 'Gemengd'. Hier is een aantal redenen voor. Ten eerste bestaat de bestaande bedrijvigheid binnen deze bestemmingen niet uit bedrijfsactiviteiten uit categorie C. Ten tweede is het zo dat voor het vestigen van dergelijke bedrijven vaak een groot oppervlak nodig is. Dergelijke oppervlaktes zijn nu niet of nauwelijks in gebruik door een enkel bedrijf. Langs de noordkant van de Zijlweg zijn wel enkele bedrijfspanden aanwezig die doorlopen van de Zijlweg naar de Gaelstraat. Als voor deze panden bedrijfsactiviteiten uit categorie C toegestaan wordt, kan dit leiden tot een grote verkeersaantrekkende werking in de Gaelstraat. Het profiel van deze weg is daarvoor ongeschikt. De Gaelstraat is ook geen onderdeel van de hoofdinfrastructuur wat het onwenselijk maakt om dergelijke bedrijfsactiviteiten daar mogelijk te maken. Tot slot is het zo dat in de panden aan de Zijlweg op de verdiepingen veelal wordt gewoond. Deze functie sluit aan bij het karakter van de rest van het plangebied waar de woonfunctie ook het meest aanwezig is. Bedrijfsactiviteiten uit categorie C sluiten ook minder goed aan bij dat karakter.

Conclusie

Uit de toetsing komt naar voren dat alle aanwezige bedrijven voldoen aan de voorgestane milieuzonering en daarmee positief kunnen worden bestemd voor wat betreft het aspect milieuzonering. Daarbij is er gekozen voor het leveren van maatwerk voor het toestaan van categorieën van bedrijfsactiviteiten.

4.3 Geluid

Inleiding

Het bestemmingsplan Garenkokerskwartier is een op hoofdlijnen behoudend bestemmingsplan. Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn zoveel mogelijk overgenomen. Voor alleen een beperkt aantal bestaande panden is een (op onderdelen) andere bestemming voorzien. Het bestemmingsplan maakt echter geen daadwerkelijk nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Dit bestemmingsplan realiseert ook geen nieuwe bronnen in het plangebied. Wel herstelt dit bestemmingsplan enkele planologisch-juridische onjuistheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan door voor een aantal panden op de begane grond wonen toe te staan. Paragraaf 5.3.1 licht dat verder toe.

Normering

De mate waarin wegverkeerslawaaï, spoorwegverkeerslawaaï en/of industrielawaaï het (woon)milieu mogen belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals een woning, een school of een ziekenhuis niet hoger mag zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde.

Geluidsbronnen in het plangebied

Wegen

In het kader van de Wgh bevinden zich langs wegen geluidzones. Binnen de zone moet voor het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Het plangebied bevat wegen met een snelheidsregime van 50 en 30 km/uur. De wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur hebben een geluidzone van 200 meter aan weerszijde van de weg. Wegen op woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30km/uur geldt, hebben geen zone. Het plangebied is overwegend een 30 km/uur gebied met uitzondering van de Zijlweg, de Zijlsingel en de Kinderhuissingel.

Spoorwegen

Er loopt een spoorlijn langs het plangebied. De omvang van de geluidzone is 300 meter aan beide zijden van de spoorlijn. De snelheid van de treinen is in de nabijheid van het plangebied betrekkelijk laag omdat alle treinen stoppen op station Haarlem. De meeste treinen rijden langs het plangebied 40 tot 70 km/uur.

Industrieterrein en overige bronnen

In of nabij het plangebied ligt geen gezoneerd industrieterrein en ook ligt het plangebied niet binnen een beperkingsgebied van een luchthaven.

Conclusie

In het kader van de Wgh is voor het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. In het bestemmingsplan is ook geen sprake van bestemmingswijzigingen die een daadwerkelijk nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk maken.

4.4 Bodemparagraaf

Er is volgens de Wet bodembescherming getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het plangebied. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart, de aan- of afwezigheid van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging en al uitgevoerde onderzoeken in het plangebied.

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor omgevingsvergunningen die op basis van dit bestemmingsplan worden aangevraagd, kan het noodzakelijk zijn om een technisch bodemonderzoek aan te leveren om de kwaliteit van de bodem ter plaatse te kunnen bepalen.

De daadwerkelijke toetsing is als bijlage 3 bij de toelichting van het

bestemmingsplan gevoegd.

4.5 Groenparagraaf

4.5.1 Inleiding

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het plangebied. Deze paragraaf sluit aan op het gemeentelijke beleid zoals dat is opgenomen in paragraaf 3.4 en beschrijft niet alleen duidelijk welke effecten dit bestemmingsplan heeft op het aanwezige groen, maar gaat ook in op de kansen voor en de bescherming van groen. De aspecten water en natuurwaarden werkt deze paragraaf niet verder uit. Paragraaf 4.6 gaat dieper in op het aspect water en paragraaf 4.7 op het aspect natuurwaarden.

4.5.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit de overgrote delen van de Hasselaersbuurt en de buurt Garenkokerskwartier. Er is in het plangebied over het algemeen sprake van een vrij hoge bebouwingsdichtheid waardoor de ruimte voor groen beperkt is.

4.5.3 Groen in het plangebied

Ondanks de vrij hoge bebouwingsdichtheid zijn er belangrijke groenelementen in het plangebied aanwezig die bijdragen aan het karakter van het plangebied. Belangrijke groenelementen zijn:

- het Hasselaersplein;
- het groenelement in de Hoofmanstraat;
- het groen in de Garenkokerskade, de Kinderhuis- en de Zijlsingel en de Brouwerskade.



Afbeelding 7: het Hasselaersplein

Ook op particuliere grond is groen aanwezig. Vaak gaat het om achtertuinen bij woningen maar op een aantal plaatsen zorgen (gevel)tuinen aan de voorzijde van woningen voor een groene aanblik van een straat.

4.5.4 Bomen

4.5.4.1 Algemeen

Bomen zijn van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving en hebben meerdere betekenissen. Zowel in de belevingssfeer als ruimtelijk, milieutechnisch, ecologisch cultuurhistorisch als educatief zijn bomen van belang. Daarom is een boom het waard om zorgvuldig mee om te gaan.

In een groot deel van het plangebied zijn in meer of mindere mate bomen aanwezig. Een deel van die bomen is onderdeel van de hoofdbomenstructuur. Het uitgangspunt daarvoor is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. Structurele boombeplanting zijn de dragers van het landschap, de stedenbouwkundige structuur en de infrastructuur. De bomen langs de volgende wegen zijn onderdeel van de hoofdbomenstructuur:

- de Kinderhuissingel;
- de Zijlsingel;
- de Zijlweg;
- de Garenkokerskade;
- de Brouwerskade.

In de gebieden die deel uitmaken van de hoofdbomenstructuur staat de ontwikkeling van een duurzame bomenstructuur centraal. Het Bomenbeleidsplan geeft aan wat de gewenste boomsoorten zijn en welke maatregelen genomen moeten worden om die gewenste structuur te realiseren.

4.5.4.2 Monumentale bomen

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

Om de groeiplaats te kunnen bepalen is voor alle monumentale bomen in de openbare ruimte de te verwachten maximale kroonprojectie onderzocht. Dit is de maximale oppervlakte van de kroon gemeten in het horizontale vlak van een volgroeide boom op een locatie. Deze is bepaald door onderzoek naar maximale groeiverwachting en afhankelijk van het type boom, de huidige leeftijd

en de groeiomstandigheden. In het bestemmingsplan is voor deze groeiplaatsen de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning). Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het verbod om te bouwen wanneer de aanvrager met een groentoets aantoont dat de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt aangetast.

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

4.5.5 Effecten op groen

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan. Daardoor en door de beperkte ruimte binnen het plangebied valt het karakter van het plangebied nauwelijks te beïnvloeden.

4.5.6 Kansen en bescherming groen

De planregels van dit bestemmingsplan zorgen voor een optimale bescherming van het groen in het plangebied. Dit komt in de planregels tot uitdrukking in:

- de strikte bouwregels binnen de bestemming 'Groen';
- de opname van de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom'.

4.5.7 Conclusie

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan en heeft geen nadelige effecten voor het aspect groen in het plangebied.

4.6 Waterparagraaf

4.6.1 Inleiding

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl. De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in deze waterparagraaf. Deze paragraaf benoemt de waterbeheerder en diens beleid, beschrijft het huidige watersysteem en gaat in op de effecten daarop van ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het beleid over water van de diverse overheidslagen staat in hoofdstuk 3.

4.6.2 De waterbeheerder in het plangebied

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

4.6.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 5

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

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan.

De belangrijkste taken van Rijnland zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende, schoon en gezond oppervlaktewater en
- het zuiveren van afvalwater.

Het WBP5 formuleert de ambities van Rijnland voor bovengenoemde taken in de periode 2016 -2021 en werkt deze uit in doelstellingen en maatregelen. Het WBP5 integreert daarbij de actuele hoofdlijnen voor de aanpak voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) zoals voorgeschreven door de Europese Unie.

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te reguleren, gebruikt Rijnland de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waar werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem aan moeten voldoen.

Keur van Rijnland

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

Compensatie

Een belangrijke beleidsregel is dat een toename van verharding (wegen, gebouwen, enzovoort) gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename van verharding te voorkomen. Wanneer er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15%

van de toename van verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

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

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

Omdat dit een op hoofdlijnen behoudend plan betreft, is er voor vaststelling van dit bestemmingsplan geen compensatie nodig. Wel geldt altijd de verplichting om de benodigde compensatie te regelen als bij een ontwikkeling de toevoeging van het verharde oppervlak toeneemt met meer dan 500m².

4.6.4 Beschrijving watersysteem

Oppervlaktewatersysteem

De Brouwersvaart begrenst het plangebied in het zuiden en de Kinderhuissingel in het oosten. Beide vaarten behoren tot het boezemwatersysteem, een uitgebreid en samenhangend netwerk aan vaarten, singels, plassen en kanalen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het boezemwatersysteem heeft een gemiddeld waterpeil van 0,60 m onder NAP. Verder doorkruist de Garenkokersvaart het plangebied van west naar oost. Deze vaart is ook onderdeel van het boezemwatersysteem. De Kinderhuissingel, de Brouwersvaart en de Garenkokersvaart zijn hoofdwatervgangen (primaire) watervgangen en hebben een belangrijke functie voor de doorstroming van het boezemstelsel en afwatering van het boezemgebied. Pleziervaartuigen gebruiken deze watervgangen ook en ze zijn op diverse locaties ingericht met afmeervoorzieningen daarvoor.

Aan de westzijde begrenst een smalle spoorstoot het plangebied. Deze sloot gaat onder de Zijlweg en op het tracé tussen de Zijlweg en de Garenkokersvaart over in een ondergrondse duikerverbinding. Duikerverbindingen, en dan vooral de verdiept aangelegde duikerverbinding onder de Zijlweg, vormen knelpunten voor een goede doorstroming van het water en hebben een negatieve invloed op de waterkwaliteit. De spoorstoot is onderdeel van het boezemsysteem en heeft de status van 'overig water'. Voor een goede waterhuishouding is het wenselijk om de spoorstoot te verbreden en de duikerverbindingen te verruimen en te verkorten en waar mogelijk op te heffen.

Relatief schoon kwelwater uit de duinen aan de westrand van Haarlem voedt het boezemwater in het plangebied. Tegelijkertijd belasten de riooloverstorten, afspoeling van meststoffen vanuit het landelijk gebied en straatvuil in het stedelijk gebied het water met nutriënten. Het water is relatief voedselrijk en van matige kwaliteit.

Grondwater

Het gemeentelijke grondwaterbeleid richt zich op het opheffen of voorkomen van

grondwateroverlast op openbaar terrein. Dat gebeurt vooral door de aanleg en het beheer van drainagesystemen. De ontwateringsdiepte, de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil zijn over het algemeen voldoende en levert geen aanleiding tot verdergaande maatregelen. Wel zullen er gelijktijdig met toekomstige rioolvervangingen verbeteringen worden doorgevoerd in het drainagesysteem.

Riolering

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als hemelwater verzameld en naar de rioolwaterzuivering gevoerd. Bij hevige regenval kan het gemengde stelsel niet al het regen- en afvalwater verwerken en wordt een deel van het water via overstorten naar het oppervlaktewater geloosd. In het plangebied zijn twee overstorten en een milieuvoorziening in de vorm van een bergbezinkbassin aanwezig die op de Garenkokersvaart, Kinderhuissingel en Brouwersvaart lozen.

De gemeente werkt met het hoogheemraadschap samen aan een duurzame en doelmatige afvalwaterketen. Een duurzame invulling betekent een vermindering van de vuilemissie via overstorten en een vermindering van de afvoer van schoon hemelwater naar de rioolwaterzuivering. Dit is mogelijk door de aanleg van randvoorzieningen (bergbezinkbassins) en het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels of het infiltreren van hemelwater in de bodem.

Met de aanleg van de milieuvoorziening in de Kinderhuissingel is een belangrijke stap gezet in verbeteringsmaatregelen. Door het op hoofdlijnen behoudende karakter van het bestemmingsplan zijn de kansen voor het realiseren van de maatregelen hierboven verder vrij beperkt.

4.6.5 Ontwikkelingen plangebied

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan. De toekomstige situatie kijkt alleen op detailniveau af van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die gelden op basis van de bestemmingsplannen die dit bestemmingsplan vervangt. Dit betekent dat er door de vaststelling van dit bestemmingsplan geen veranderingen in de waterhuishouding optreden en dat de kansen voor verbetermaatregelen aan het oppervlaktewatersysteem en de riolering zich maar beperkt voordoen.

4.6.6 Gemaakte inhoudelijke en procesafspraken

In het kader van het wettelijke vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening meldt het hoogheemraadschap dat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn die aanleiding geven om daarover opmerkingen te maken.

4.7 Natuurwaarden

Via twee sporen zijn de natuurwaarden in Nederland beschermd. Dit verloopt enerzijds via gebiedsbescherming en anderzijds via soortenbescherming. Deze paragraaf gaat in op de natuurwetgeving en werkt deze twee sporen uit voor het plangebied.

Wetgeving

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 wijst zogenaamde Natura 2000-gebieden aan. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. In Nederland liggen deze gebieden vooral binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook de beschermde gebieden volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen in de Natura 2000-gebieden.

In het kader van een natuurtoets moet worden nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone valt, en of handelingen in of veranderingen in het bestemmingsplangebied invloed zouden kunnen hebben op de kwaliteit van Natura 2000-gebieden in de omgeving. Dit valt onder 'externe werking' van een activiteit of een verandering in het bestemmingsplangebied op een Natura 2000-gebied in de omgeving. Naast de Natura 2000-gebieden zijn er nog andere vormen van gebiedsbescherming. Een aantal terreinen is namelijk aangewezen als onderdeel van het NNN of als natuurreserveaat, anders dan Natura-2000 gebied.

De impact voor een concreet terrein van één van deze vormen van beschermde status is per situatie anders. Voor dit bestemmingsplan is nagegaan wat de gevolgen zijn van een beschermde status van een natuurterrein, als dat in of in de nabijheid van het plangebied aanwezig is. Daarnaast is nagegaan, of vanuit het bestemmingsplangebied externe invloeden mogelijk zijn op de beschermde waarden van een natuurfunctie, anders dan Natura-2000 gebied.

Flora- en faunawet

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. Er zijn binnen de Flora- en faunawet twee typen soortenbescherming. Dit zijn de algemene zorgplicht en de bescherming van vooral genoemde beschermde soorten. De algemene zorgplicht houdt in dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten planten en dieren vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerwerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden. Daarnaast geldt extra bescherming voor de vooral genoemde wettelijk beschermde soorten in de afzonderlijke tabellen 1 tot en met 4. Voor de soorten van tabel 1 geldt geen ontheffingsverplichting. Voor de soorten van de tabellen 2 t/m 4 moet een ontheffing worden aangevraagd, als exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Als een initiatiefnemer een door het ministerie goedgekeurde gedragscode hanteert, zijn soorten van tabel 2 niet ontheffingsplichtig. Voor broedende soorten vogels is geen ontheffing mogelijk. Men moet afwachten tot het nest niet meer in gebruik is. Voor sommige soorten vogels en voor vleermuizen zijn ook de tijdelijk niet in gebruik zijnde nesten respectievelijk verblijfsplaatsen jaar rond beschermd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt op meer dan 1 kilometer afstand van het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied de Duinen van Zuid-Kennemerland en is daarvan gescheiden door stedelijke bebouwing, drukke wegen en watergangen. Dat betekent, dat het bestemmingsplangebied geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied kan hebben.

Het bestemmingsplan heeft verder geen relatie met een onderdeel van het NNN, anders dan een Natura-2000 gebied.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied kunnen op diverse plekken de strikt beschermde gierzwaluw en vleermuizen voorkomen. Het is praktisch niet mogelijk om alle nestlocaties en verblijfplaatsen op te sporen en op kaart vast te leggen. De dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis wonen in gebouwen. Er zijn ook soorten vleermuizen die in boomholtes verblijven.

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

4.8 Luchtkwaliteit

Voor dit bestemmingsplan is onderzocht of de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht in acht worden genomen. Deze eisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Het bestemmingsplan Garenkokerskwartier is op hoofdlijnen behoudend en maakt geen nieuwe ontwikkelingen van enige omvang mogelijk die niet al ruimtelijk vastliggen of eerder vastlagen. Op grond daarvan is duidelijk dat er sprake is van een 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit. Daarnaast geven de jaarlijks doorgerekende prognoses aan dat de luchtkwaliteit in het plangebied ruim blijft voldoen aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan Garenkokerskwartier.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en risico-ontvangers moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes gelden wettelijke afstanden waarbinnen het lokaal bevoegd gezag een zogenaamde verantwoording van het groepsrisico moet doen.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR geeft de kans om op een bepaalde plaats te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Het GR is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en in de nabijheid daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Leidingen

Er bevinden zich geen leidingen in of nabij het plangebied waarlangs veiligheidszones in acht moeten worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Direct ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn van Haarlem naar Uitgeest. Formeel vindt over dit spoor geen vervoer van gevaarlijke stoffen meer plaats. Ten oosten van het plangebied loopt de spoorlijn van Haarlem naar Leiden. Over deze spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Wel is het raadzaam om bij eventuele bebouwing rondom het spoor de bereikbaarheid van het spoor te handhaven om een eventueel optredend ongeval te kunnen bestrijden.

In en rond het plangebied bevinden zich geen watergangen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert gelet op wat hiervoor opgenomen is geen beperkingen op voor het bestemmingsplan.

4.10 MER-beoordeling

Voor dit bestemmingsplan hoeft volgens de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben volgens de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Ook gelet op wat elders in deze toelichting is opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft dit bestemmingsplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

4.11 Cultuurhistorische waarden

4.11.1 Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Voor een volledige inventarisatie van cultuurhistorische waarden is een onderzoek gedaan. Dit onderzoek is inclusief een redengevende omschrijving als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. Deze paragraaf gaat in op de bescherming van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4.11.2 Bescherming monumenten

In het plangebied zijn veel rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze (voornamelijk) panden zijn wettelijk al beschermd op basis van de Monumentenwet 1988. Ook de Monumentenverordening Haarlem beschermt deze monumenten. Het bestemmingsplan en de waarderingskaart duiden alle monumenten aan en verschaffen op die manier informatie over de aanwezige monumenten in het plangebied. Monumenten zijn in dit bestemmingsplan als orde 1 aangeduid. Hoofdstuk 5 gaat in op de wijze van bestemmen van monumenten.

4.11.3 Bescherming beeldbepalende bebouwing

In het plangebied genieten verschillende panden door hun cultuurhistorische betekenis bescherming. Het bestemmingsplan beschermt bouwwerken en complexen ouder dan 50 jaar en die door hun hoge architectonische kwaliteit en/of hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld van het plangebied. De waardering drukt de samenhang tussen stadsbeeld en de individuele panden en complexen uit. De hoofdstructuren in het plangebied zijn de toonaangevende lijnen en plekken. De daar gesitueerde panden en complexen krijgen door hun vaak hoge beeldwaarde extra aandacht. Dit geldt ook voor de locaties in het plangebied met een bijzondere stedenbouwkundige ontwerp kwaliteit. Verder zijn enkele markante hoekpanden en bijzondere, gave en toonaangevende voorbeelden van historische woningbouw, ook in delen van het plangebied met een meer secundaire betekenis als beeldbepalend aangemerkt. Beeldbepalende bebouwing is in dit bestemmingsplan als orde 2 aangeduid. Hoofdstuk 5 gaat in op de wijze van beeldbepalende bebouwing.

4.11.4 Bescherming overige cultuurhistorische waarden

Door de keuze van bestemmingen en de daarbij behorende bebouwingsregelingen zorgt het bestemmingsplan voor een verdere bescherming van de overige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Vooral van belang daarbij is het beschermen van de hoofdstructuur van het plangebied. Door met name het opnemen van de bestemming 'Verkeer' met de daarbij behorende bebouwingsregeling is de hoofdstructuur verankerd.

4.12 Archeologie

De Haarlemse bodem

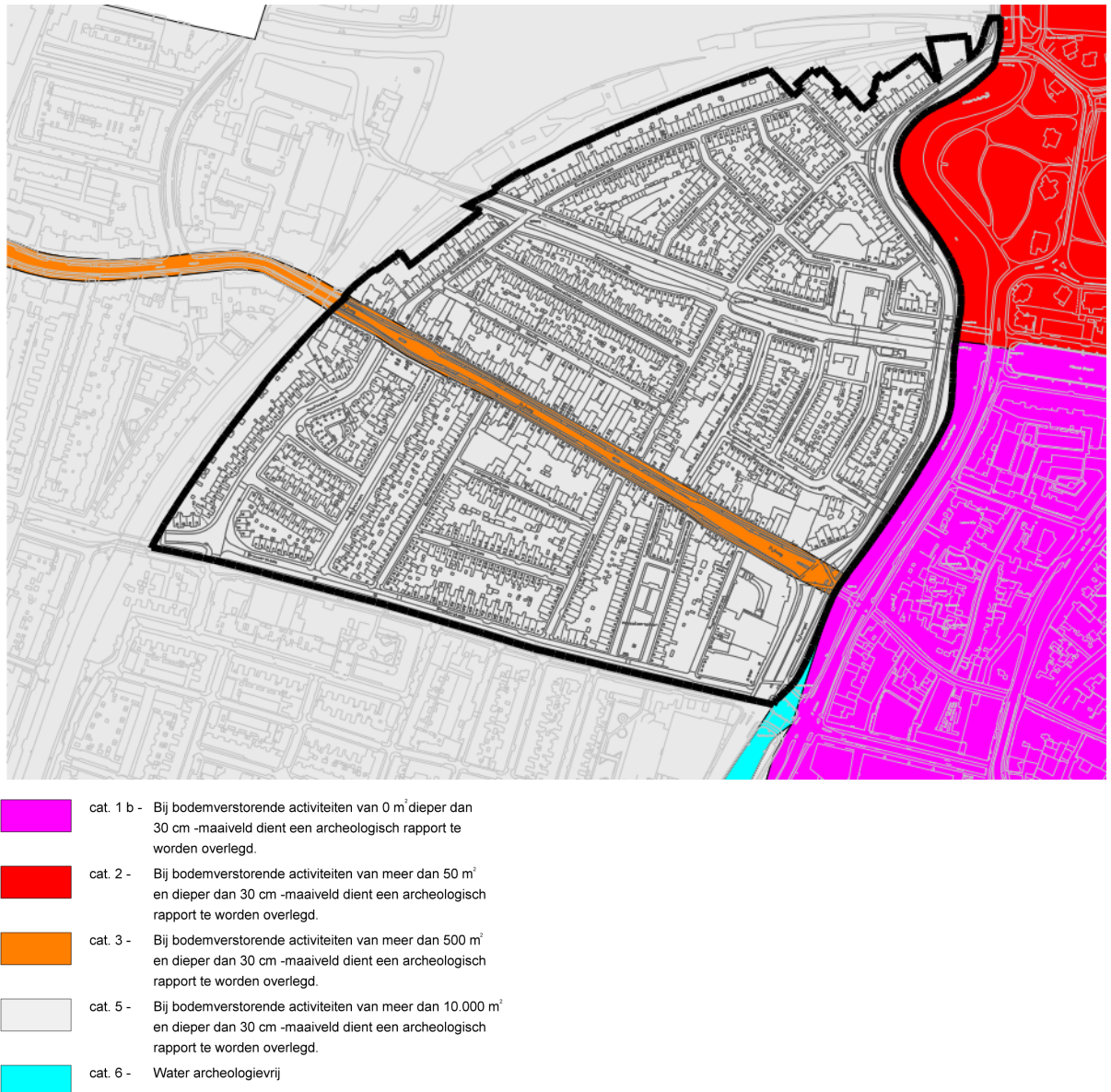
Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen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

Verwachtingswaarde plangebied

Van het hele plangebied is alleen de Zijlweg en de directe omgeving daarvan op de landelijke Archeologische Monumenten Kaart (AMK) als een terrein van hoge archeologische waarde aangegeven. Op de Indicatieve Kaart

Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied een middelhoge trefkans.

Volgens de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) is het plangebied onderverdeeld in een aantal categorieën op basis van de archeologische verwachtingswaarde.



Afbeelding 8: Uitsnede voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem

Het grootste deel van het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 5. Deze categorie geldt voor die gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 10.000 m³ en meer en die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Alleen de Zijlweg is aangeduid als categorie 3. Voor dit gebied geldt dat de

aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.

4.13 Duurzaamheid en energie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan op hoofdlijnen behoudend van aard is, vindt er geen toetsing plaats aan dit milieuaspect. Paragraaf 3.4.11 geeft aan welke zaken voor dit aspect relevant zijn en waar bij eventuele ontwikkelingen op gelet moet worden.

4.14 Vliegverkeer

Vanaf 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) van kracht. Het LIB wijst rond het luchthavengebied een beperkingengebied aan. Daarbinnen gelden regels voor beperkingen van bestemming en gebruik van grond. Het gaat om beperkingen voor bebouwing, hoogtebeperkingen, beperkingen voor het realiseren van vogelaantrekkende bestemmingen en gebruik en beperkingen voor windturbines en lasers.

Bebouwing

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen voor bebouwing en het gebruik daarvan voor het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Het plangebied ligt namelijk niet in een aan- en uitvliegroute van het vliegverkeer en op een te grote afstand van de luchthaven.

Hoogte

Voor het hele plangebied gelden wel hoogtebeperkingen op basis van de artikelen 2.2.2 en 2.2.2a van het LIB. De hoogtebeperkingen zorgen ervoor dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De maximaal toegestane hoogte op grond van artikel 2.2.2 varieert van 141 meter aan de noord-oostzijde van het plangebied tot 146 meter meer richting het zuid-westelijke deel van het plangebied. Op grond van artikel 2.2.2a geldt verder een toetshoogte waarboven zonder advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen objecten zijn toegestaan. Boven de toetshoogte is het nodig om te beoordelen of een object het functioneren van radarapparatuur en veilig luchtverkeer belemmert. Aan de oostzijde van het plangebied bedraagt de toetshoogte 76 meter en aan de westzijde 78 meter. Ook voor bomen en struiken geldt dat die de veiligheid van het luchtverkeer niet mogen verstoren. Zodra een boom of struik hoger is dan de maximaal toegestane hoogte zoals bepaald in het LIB, kan de ILT bepalen dat deze hinder veroorzaakt voor het vliegverkeer of luchtverkeersapparatuur en adviseren om maatregelen te nemen om de hinder weg te nemen.

Voor het bestemmingsplan hebben de hoogtebeperking door de gehanteerde maximale hoogten geen gevolgen.

Vogelaantrekkende bestemmingen en gebruik

Binnen het hele plangebied is het niet toegestaan om vogelaantrekkende

bestemmingen en vogelaantrekkelijk gebruik toe te staan. Dit voorkomt dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkelijke bestemmingen en vogelaantrekkelijk gebruik wordt verstaan:

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

Het bestemmingsplan maakt geen vogelaantrekkelijke bestemmingen en vogelaantrekkelijk gebruik als bedoeld in artikel 2.2.3 van het LIB mogelijk.

Windturbines en lasers

Op grond van artikel 2.2.4 van het LIB gelden er binnen een bepaalde toetszone rondom de luchthaven Schiphol extra beperkingen voor windturbines en vaste laserinstallaties. Deze regels moeten hinder voor landend en startend vliegverkeer voorkomen en een goede werking van de luchtverkeersapparatuur waarborgen. Voor nieuwe windturbines geldt een maximaal toegestane tiphoogte van 35 meter of bij plaatsing van een dakturbine op een gebouw een maximale tiphoogte van de turbine van 5 meter waarbij de hoogte van het gebouw inclusief de tiphoogte van de turbine de 35 meter niet mag overschrijden. Uiteraard blijft daarnaast gelden, dat een nieuwe windturbine niet door een toetsvlak mag steken zoals geregeld in artikel 2.2.2 tenzij een verklaring van geen bezwaar is verkregen. Ook voor nieuwe laserinstallaties met een bepaalde lichtintensiteit binnen de toetszone, is een verklaring van geen bezwaar nodig als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Dit bestemmingsplan maakt geen windturbines met een tiphoogte van meer dan 35 meter mogelijk en ook geen vaste laserinstallaties.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

4.15 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Door het uiterste oosten van het plangebied loopt een afvalwatertransportleiding. Deze leiding wordt echter niet als ruimtelijk relevant geacht en daarom ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor wat dit aspect betreft zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt de standaard te zetten stappen wanneer er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet er voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een goede onderbouwing en een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing.

De gevraagde stappen zorgen ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen

met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De te doorlopen stappen zijn:

- a. beschrijven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. beschrijven in hoeverre in de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, beschrijven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan waarbij er geen sprake is van nieuw ruimtebeslag en dat voornamelijk een beperkte wijziging van het toegestane gebruik mogelijk maakt. De ruimtelijke onderbouwingen van de ontwikkelingen zoals genoemd in paragraaf 5.4.2 gaan apart in op de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor het overige geldt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom verder niet aan de orde.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Garenkokerskwartier is een op hoofdlijnen behoudend plan. Uitgangspunt is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan helemaal geen veranderingen toestaat. Er wordt wel nadrukkelijk rekening gehouden met de rechten die het voormalige bestemmingsplan bood. Het bestemmingsplan biedt op diverse manieren nog steeds flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden. Dit geldt zowel voor de toegestane bebouwing als voor de toegestane functies.

5.2 Ruimtelijke aspecten

5.2.1 Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie geeft invulling aan het feit dat het plangebied in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) aangeduid is als gebied met consolidatieregie. De NRK geeft handreikingen voor dit regietype. Bij alle afwegingen wordt gekeken naar de volgende drie aspecten:

- de huidige stedenbouwkundige situatie, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de drie benoemde bouwperiodes (19e eeuw, interbellum en naoorlogs);
- de cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn in het plan en de bescherming die zij verdienen;
- de gebruikswaarde van de panden.

Consolidatieregie

Zoals gezegd benoemd de NRK het plangebied als gebied met een 'consolidatieregie'. Daarbij hoort behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en -daarbinnen - vrijheid voor individuele invullingen. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau. In het algemeen geldt hier: hoe meer een plan zich voegt naar zijn context, hoe groter de vrijheid op pandniveau. Bij panden die deel uitmaken van een serie (vrijwel) identieke gebouwen kunnen ingrepen afwijken van de buurpanden, zolang het verbouwde pand blijft passen binnen de maat- en schaalverhoudingen van de wand als geheel.

Eén van de gouden regels van de NRK stelt dat de synergie tussen toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde centraal staat in de planvorming. Bij elk ruimtelijk initiatief wordt de vraag gesteld hoe mensen dit zullen ervaren. Vanuit dit oogpunt staat de balans tussen flexibiliteit in gebruik en behoud van beeldkwaliteit centraal. Er wordt ook gesteld dat de gebiedstypologie moet worden meegenomen in afwegingen en dat opgaven in hun onderlinge samenhang moeten worden opgepakt op een manier waarbij de gebiedsidentiteit en gebiedskenmerken centraal staan. Bij alle

stedenbouwkundige overwegingen die gemaakt zijn in dit plan worden gebiedsidentiteit en gebiedskenmerken meegenomen.

Relevante toetsingcriteria voor massa en vorm van bebouwing in gebieden met consolidatieregie zijn onder andere:

- Een ingreep in de bebouwing past binnen de maat- en schaalverhoudingen van de gevel en de gevelwand als geheel.
- Bij het hoger optrekken van een pand moet de nieuwe gevel als één geheel worden behandeld.
- Driedeling toepassen in gevelopbouw: basement, middendeel en gevelbeëindiging.
- Oorspronkelijke architectuur en architectonische bijzonderheden bij verbouw respecteren.

Consolidatieregie betekent dus voor de stedenbouwkundige visie: behoud op op hoofdlijnen en vrijheid per pand mits het past in het totale straatbeeld.

Stedenbouwkundige situatie

Onderstaande beschrijving wordt uitgebeeld in afbeelding 4.

19e eeuwse straten

De 19e eeuwse straten kenmerken zich door pandsgewijze bouw die soms deel uitmaakt van een ensemble en soms niet. De ene straat heeft meer transformaties ondergaan dan de andere en de verschillen binnen een straat kunnen groot zijn qua bouwhoogte, dakvorm en aantasting van de gevel en dak.

Het instrumentarium wordt in dit gebied toegepast op de stedenbouwkundige situatie per straat. Daar waar de situatie min of meer uniform en gaaf is, zal gestuurd worden op behoud daarvan door het instrumentarium, zoals de hoogteaanduidingen en trends. Waar bepaalde tendensen (bijv. dakopbouwen) al zichtbaar zijn, zijn zogenaamde trends bepaald om samenhang enigszins te bewaren. Nieuwe initiatieven zullen deze trends moeten volgen.

Dat betekent bijvoorbeeld dat de goothoogtes in dergelijke straten voornamelijk per cluster bepaald worden door de hoogste goothoogte in het cluster, als deze dominant aanwezig is. Wanneer de laagste goothoogte domineert is er aanleiding om een verspringing in de hoogteaanduiding aan te brengen. In één bouwblok kunnen meerdere clusters voorkomen.

complexen uit het interbellum

Deze straten bestaan uit jaren '20 en '30-rijtjes en twee-onder-een-kap-woningen in ensembles. Het overgrote deel is gewaardeerd als orde 1 of orde 2. Het straatbeeld is samenhangend. Op detailniveau kan er wel variatie zijn. Dit komt ook door de beperkte aantasting van de daken en gevels. Deze samenhang is een bijzondere kwaliteit van het gebied en dient behouden te blijven. De woningtypologie leent zich bovendien slecht voor individuele opbouwen en/of ophogingen. Kleinschalige ingrepen zoals dakkapellen vormen daarop een uitzondering. Het instrumentarium is hier dus hoofdzakelijk conserverend. De goothoogte wordt daarom ook op de

werkelijk aanwezige hoogte bepaald en trends komen in beperkte mate voor.

naoorlogse bebouwing

De naoorlogse gebouwen liggen als grote korrels binnen een fijnmazige structuur. Het beeld is per complex verschillend. In meerderheid zijn het grootschalige gebouwen met elke hun eigen vorm en architectuur. Waar geen reden is om van transformatie en/of uitbreiding uit te gaan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie vastgelegd.

Cultuurhistorie

Naast de kenmerken van de verschillende bouwperiodes is een ander belangrijk aspect bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan om op een zo zorgvuldig mogelijke wijze de cultuurhistorische waarden in het plangebied te beschermen. Binnen het plangebied zijn tal van cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals panden en bruggen aanwezig. Deze aspecten dragen bij aan de uitstraling van het plangebied en het is van belang om deze beeldbepalende aspecten waar mogelijk te behouden en te versterken. Dit bestemmingsplan gaat uit van bescherming van cultuurhistorisch waardevolle aspecten.

Om alle cultuurhistorisch waardevolle aspecten goed in beeld te krijgen is er een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd en een waarderingskaart inclusief een redengevende omschrijving opgesteld. De waarderingskaart en de redengevende omschrijving zijn als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegd. Op basis daarvan is samen met input van cultuurhistorici bepaald welke cultuurhistorische aspecten (uiteindelijk) bescherming krijgen in het bestemmingsplan.

Dit is in dit bestemmingsplan uitgewerkt door:

- het toekennen van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' aan respectievelijk monumenten en beeldbepalende bouwwerken;
- het vastleggen van cultuurhistorische structuren.

Gebruikswaarde

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, of 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.

Bij alle veranderingen in bestemmingsplan ten opzichte van het oude is overwogen of uitbreiding van de woningen mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen de rechten uit het oude bestemmingsplan een rol. Die wordt afgewogen tegen bovenstaande punten, zoals cultuurhistorie. Om de huidige kwaliteit van de buurten te bewaren is vergroting van de woning dan ook alleen beperkt en onder voorwaarden toegestaan. Om samenhang te behouden en toch de gebruikswaarde te vergroten wordt, onder andere gewerkt met

zogenaamde trends.

5.2.2 Stedenbouwkundig instrumentarium

De ruimtelijke visie is vertaald in de volgende instrumenten. Deze ruimtelijke en stedenbouwkundige instrumenten zijn meegenomen bij het opstellen van de regels in het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 zet uiteen hoe de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de regels, de verbeelding en de waarderingskaart, zijn vormgegeven.

5.2.2.1 Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de lijn waar de openbare ruimte of de voortuin de voorgevel raakt. Het is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt, bepaalt de loop van de gevels en is daarmee bepalend voor het straatbeeld. De voorgevelrooilijn vertegenwoordigt, meer nog dan bijvoorbeeld de bouwhoogte of kapvorm, de historische situatie van het plangebied. Uitgangspunt is dat bij bebouwing in gebieden met consoliderende regie de voorgevel in de bestaande voorgevelrooilijn dient te zijn gebouwd. In het plangebied staan de aaneengesloten gevelwanden meestal in een doorgaande rooilijn, of ze nu bestaan uit individuele panden of ensembles.

5.2.2.2 Bouwvlak

Het bouwvlak duidt de gronden aan waar bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten. Het bestemmingsplan houdt zoveel mogelijk rekening met de historisch bepaalde situatie en met mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan geeft. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij moet worden aangesloten op de belendende gebouwen.

5.2.2.3 Aan- en bijgebouwen

Gegeven de stedenbouwkundige structuur met gesloten bouwblokken wordt bij de achtertuinen de mogelijkheid geboden om de achtertuin te bebouwen in één bouwlaag. In de meeste gevallen is dit beperkt tot de helft van de tuin. In bijzondere gevallen kunnen uitbouwen het straatbeeld versterken. Door de hoekpercelen de mogelijkheid tot bebouwing van het achtererf te geven wordt een heldere overgang tussen openbaar en privé aan de kopse kanten van de bouwblokken tot stand gebracht. Bovendien kan door het vergroten van de begane grondvloer van de hoekpercelen een 'actieve plint' ontstaan met ramen aan de straatzijde die de zichtbaarheid en sociale veiligheid vergroten.

5.2.2.4 Parcellering

Het plangebied kenmerkt zich door pandsgewijze invulling van de gevelwanden. Er zijn veel kleine ensembles maar er zijn ook voorbeelden dat gehele straten een ensemble vormen. De Duvenvoordenstraat is daar een goed voorbeeld van. Deze zogenaamde series kennen een pandsgewijze bouw. De historische situatie is wat dat betreft nog goed afleesbaar in het straatbeeld. Het samenvoegen van panden gaat ten koste van deze structuur en dus van de cultuurhistorische waarde.

5.2.2.5 Goot- en bouwhoogtes

Het voornaamste instrument om de maat- en schaalverhoudingen van de gevelwanden te behouden zijn de (goot)hoogtes. Enerzijds moeten ze ervoor zorgen dat het straatbeeld behouden blijft, anderzijds moeten ze de gebruiksmogelijkheden niet onnodig beperken. Het plangebied kent zowel straten met sterk wisselende hoogtes (Zijlweg) als straten met volledig uniforme hoogtes (Duvenvoordestraat).

Orde 1 panden (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) hebben wettelijk al een beschermde status maar deze status wordt in het bestemmingsplan bevestigd door in de regels de bestaande goothoogte ook als maximale hoogte vast te leggen. Er wordt in de verbeelding ter plaatse van orde 1 panden daarom geen bouw- of goothoogte aanduiding opgenomen

Orde 2 panden (beeldbepalende panden) krijgen ook bescherming door in de regels de bestaande goothoogte ook als maximale hoogte vast te leggen. Er wordt hier echter ook een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen tot een grotere goothoogte, onder voorwaarde dat de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast. Er wordt in de verbeelding ter plaatse van orde 2 panden daarom wel een bouw- of goothoogte aanduiding opgenomen

Voor de overige panden wordt in het algemeen een goothoogte en soms een bouwhoogte op de verbeelding opgenomen.

Bij het bepalen van de goothoogtes van deze panden zijn de volgende drie aspecten gewogen:

1. De stedenbouwkundige situatie. Er wordt geanalyseerd welke hoogte bepalend is voor het beeld van de gevelwand.
2. De cultuurhistorische betekenis van de goothoogte in het geval van een orde 2 pand. Er wordt bekeken of hij bepalend is voor de waardestelling. Daar waar dit geval is wordt de hoogteduiding op de plankaart vastgelegd op de bestaande hoogte, rekening houdend met de andere aspecten.
3. De bestaande bouw- en goothoogtes zoals die in het bestemmingsplan Garenkokerskwartier uit 2005 zijn opgenomen.

Daarom worden de goothoogtes soms per individueel pand, soms per cluster van panden en soms per gehele gevelwand vastgelegd.

5.2.2.6 Kap- en dakvormen

De kappen van de individuele panden en ensembles vormen samen het daklandschap.

Kapvormen variëren per ensemble of per pand, waardoor in veel straten de bebouwing een individuele uitstraling krijgt. Een goed voorbeeld daarvan is de Pieter Kiesstraat. Bij vervanging van een kap zou in dit type straten voor een andere dakvorm gekozen kunnen worden.

Bij de grote ensembles is het juist de eenheid die het straatbeeld bepaalt. Zie als voorbeeld de Duvenvoordestraat. De 19e eeuwse bebouwing wordt vaak gedekt door een afgeplat schilddak of een mansardekap. De jongere bebouwing is vaak afgedekt met een schild- of zadeldak. Bij vervanging van een kap van een onderdeel van een ensemble is het van belang de bestaande kapvorm en nokrichting te behouden. De oorspronkelijke kaplagen van deze

grote ensembles bieden vaak voldoende ruimte om deze als woonlaag in te zetten. Het is daarom niet waarschijnlijk dat de kapvorm gedurende de planperiode zal veranderen en de eenheid zal doorbreken.

Bovenstaande dakvormen worden daarom mogelijk gemaakt in algemene regels. Onder voorwaarden voor breedte en positie in het dakvlak mogen Dakkapellen in dakvlakken worden geplaatst om de kaplaag te vergroten.

5.2.2.7 Ensembles

Ensembles geven aan welke woningen samen een architectonische en stedenbouwkundige eenheid vormen. De ensembles van orde 1 en orde 2-panden zijn op de waarderingkaart aangegeven.

5.2.2.8 Trends

In principe kan overal in het plangebied overwogen worden om een opbouw te plaatsen als het bebouwing betreft van twee lagen onder de goot. Maar om meer rust en uniformiteit terug te brengen in het plangebied hanteert dit bestemmingsplan trends in de vorm van dakopbouwen en kappen.

Trends zijn de binnen een straat en/of ensemble voorkomende nagenoeg gelijke dakopbouwen. Een dakbouw is een uitbreiding ten opzichte van de oorspronkelijke woning in de vorm van kapvormen of dakkapellen. De trends zijn juridisch, technisch en vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passend en vormen daardoor de blauwdruk voor toekomstige uitbreidingen in dezelfde straat of ensemble. In het geval dat er meerdere dakopbouwen zijn gerealiseerd wordt de meest voorkomende vorm als trends benoemd (50% criterium).

Voor dit bestemmingsplan zijn per straat of straatdeel, trends toegekend in de vorm van dakopbouwen en kappen waarmee wordt voorkomen dat een kakofonie van opbouwen ontstaat. De locatie van de trends is verbeeld op de trendkaart. Deze trendkaart is als bijlage 6 aan de toelichting toegevoegd.

De navolgende trends komen voor in het bestemmingsplangebied:

- optrekken binnen de '70 graden contour;
- opbouwen achter de nok van een (hypotheek)kap;
- opbouw d.m.v. een kap met steile en flauwe hoek (vergelijkbaar met mansardekap);
- het recht optrekken van de achterzijde;
- bijzondere dakopbouw Pieter Kiessstraat.

5.2.2.9 Dakterrassen

In de dichtbebouwde wijken van Haarlem zijn dakterrassen toegestaan. Dakterrassen vergroten de woonkwaliteit mits rekening wordt gehouden met privacy van omwonenden. Het bevoegd gezag zal per situatie toetsen of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bezonningssituatie en de privacy van de bewoners van de aangrenzende percelen. Er is een zichtbaarheidsregel opgesteld voor dakterrassen op de hoofdbebouwing, waarbij de impact op de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt. Afstand hekwerken tot voorgevel is bijvoorbeeld afhankelijk van de breedte van de straat.

5.2.3 Buurten en straten

Zijlweg / Kinderhuissingel 116-126

De Zijlweg is de belangrijkste straat van het plangebied qua verkeer, gebruik en ruimtelijke structuur. Hij wordt in de NRK benoemd als één van de lange lijnen van Haarlem. De lange lijnen in de stad zijn gebiedsoverschrijdend en kennen een bijzondere regie die uitgaat van een verscherpte aandacht voor de zichtbaarheid aan de lange lijn of op de bijzondere plek, terwijl het bouwwerk tegelijkertijd een relatie houdt met de achterliggende buurt.

Het is een hoofdstraat voor verkeer en winkels. Het profiel van de Zijlweg is breed en de bebouwing gemiddeld hoger dan de achterliggende straten. Gevelwanden van de straat zijn echter sterk wisselend qua bouwjaar, bouwstijl en bouwmassa. Zowel in breedte als hoogte is er veel variatie. Ook dakafronding, gevelindeling, gevelplastic zijn sterk gevarieerd. Naar het westen verspringt de rooilijn een aantal meters naar achteren. De voorgevelrooilijnen van het bestemmingsplan volgen de bestaande situatie.

Ongeveer de helft van de panden aan de Zijlweg hebben een ordewaardering, waarvan het merendeel orde2. Deze liggen in clusters verspreid aan de Zijlweg. Het grootste deel van de panden is laat-19e eeuwse bouw, soms individueel, soms in ensembles. De 19e eeuwse bebouwing wordt afgewisseld door panden in overgangsarchitectuur, jaren '30- rijtjes en volkshuisvesting uit de jaren '80.

Vanuit de ruimte en de functie van de straat zijn aan de Zijlweg in principe grotere bouwmassa's mogelijk dan elders in het plangebied. De Zijlweg is opgebouwd uit verschillende clusters van bebouwing die allen bijdragen aan de huidige gevarieerde beeld. Het verspringen van hoogtes is dan ook een typerend element voor de Zijlweg. Dat betekent dat de goothoogtes per cluster en soms per individueel pand bepaald worden. Ook wordt gezocht naar een overgang naar de achterliggende gebieden door de hoogteaanduidingen.

Pieter Kiesstraat

De Pieter Kiesstraat is één van de doorgaande straten en is van oorsprong een woon- en winkelstraat. Dat is terug te zien aan de vele openingen in de puin. Het profiel is smal en de bebouwing kleinschalig, variërend van 1 tot 3 lagen onder de kap. In goothoogte is er veel variatie, meestal per rijtje of ensemble in een gevelwand. De winkelfunctie is nagenoeg verdwenen maar de straat onderscheidt zich qua karakter en gevelbeeld nog steeds van de andere smalle straten. De architectuur van de gevels is gevarieerd. Gezien het smalle profiel en de variatie die typerend is voor de straat kunnen goothoogtes vaker verspringen. Daarbij kunnen hogere goothoogtes toegestaan waar dat past in het gevelbeeld maar over het algemeen is de huidige beeldbepalende hoogte leidend.

Brouwersvaart

De noordzijde van de Brouwersvaart is onderdeel van het plangebied. De blokken die er haaks op staan domineren de structuur en gevelwand van de Brouwersvaart. Op een aantal plekken liggen de zijkanten van de bebouwing van de zijstraten direct aan de vaart. De bebouwing ondersteunt in die zin niet de positie die de vaart heeft in de stedenbouwkundige hiërarchie. De gevelwand is daardoor nogal gevarieerd. De stukken gevelwand hebben dan ook ieder een eigen karakter en dat geldt ook voor de hoogtes. Er is voor wat betreft het stedenbouwkundige beeld bij uitzondering ruimte voor ophogingen bij individuele panden.

Duvenvoordestraat

De Duvenvoordestraat kenmerkt zich door uniforme gevelwanden in een lange flauwe boog. Vooral aan de noord-west zijde, waar de 19e eeuwse bebouwing het spoortraject begeleid, is er sprake van één continu ensemble. Dit ensemble is qua ritmiek en bouwmassa erg repeterend. Aan de zuidzijde is de samenhang wat dat betreft iets minder ook omdat de gevelwand vaker wordt onderbroken door zijstraten. Desondanks is ook daar de goothoogte vrij gelijkmatig. Het verspringt per rijtje slechts ongeveer een meter. De goothoogtes in de verbeelding ondersteunen de uniformiteit van het straatbeeld. Een klein deel van de zuidelijke gevelwand kent een trend (opbouw 2) wat betekent dat achter de bestaande kap uitgebouwd mag worden.

Hasselaersplein/1^e en 2^e Haselaerstraat

Het Hasselaersplein is een langgerekt plein dat in de luwte ligt van de Zijlweg. Het wordt geflankeerd door de Eerste en Tweede Haselaerstraat. Het plein is open aan de Brouwersvaart. Het heeft een parkachtige inrichting met bosschages en open stukken groen. De plattegrond van het plein is nagenoeg symmetrisch. Aan weersijden staan ensembles van 16 panden met een gelijke beukbreedte en goothoogte. De gevelindeling van de panden is nagenoeg gelijk. Alleen op details verschillen de panden. De gevelwand op de kop van het plein is ook een ensemble. Deze gevel is net iets hoger dan de flankerende gevelwanden. Alle panden zijn gewaardeerd als orde 2. Gezien het unieke stedenbouwkundige karakter en de gaafheid van deze plek worden de goothoogtes bepaald op de bestaande hoogte.

Ruychaverstraat

Deze straat wordt aan de oostzijde gedomineerd door de achterkanten van grootschalige nieuwbouw die georiënteerd is op de Zijlsingel. De bouwmassa aan de oostzijde van de Ruychaverstraat vormt de overgang naar de lagere bebouwing in het plangebied. De eerste 16 panden vanaf de Brouwersvaart maken deel uit van eenzelfde nieuwbouwproject. De nieuwbouw voegt zich naar de rooilijnen. Naar het midden toe verspringt het aantal bouwlagen van 4 naar 3 om vervolgens richting de Zijlweg weer terug te springen. Gezien het feit dat er meerdere nieuwbouwontwikkelingen in de straat zijn en de straat een overgang vormt van de grootschaligheid van de Zijlsingel is de gehanteerde goothoogte daarom gelijk aan de gehanteerde hoogte in het voorheen geldende

bestemmingsplan.

Schermerstraat / Bilderdijkstraat / Coornhertstraat / Langendijkstraat

Deze 19e eeuwse straten zijn over het algemeen vrij uniform qua bouwmassa en architectuur. In de Langendijkstraat is het beeld wisselender qua gevelplastiek, -indeling en dakvorm. Op een enkele plek worden langskappen afgewisseld met dwarskappen en/of dakkapellen. Sommige panden zijn opgehoogd maar de gevelwanden ogen samenhangend. Er zijn weinig verspringingen in hoogtes. Met uitzondering van de Coornhertstraat is een minderheid gewaardeerd als orde pand. De bouwhoogte conserveert de uniforme uitstraling van de straat. Individuele panden die bij uitzondering lager zijn krijgen een bouwhoogte die overeenkomt met de rest in de gevelwand. Enkele korte rijtjes kennen drie lagen met een plat dak. Hier is plaatselijk een bouwhoogte toegepast. De tuinen van hoekbebouwing is vaak (deels) bebouwd. Op deze plekken is het mogelijk om hoeken volledig te bebouwen. Zie paragraaf 5.2.2. Op twee plekken komt de trend 70-70 voor die het mogelijk maakt onder voorwaarden een opbouw te plaatsen.

Hooffmanstraat / Merkmanstraat / Kopstraat / Anslijnstraat

Dit gebied wordt gedomineerd door jaren '20 ensembles die gewaardeerd zijn als orde 1. Aan de Kopsstraat staat een nieuwbouwblok en een orde 2 ensemble. De korte rijtjes aan zowel de Hooffmanstraat als de Anslijnstraat direct achter de Zijlweg hebben platte daken. Deze kennen geen ordewaardering. Het platte dak is typerend voor deze bebouwing hier worden bouwhoogtes opgenomen gebaseerd op huidige hoogte. Typisch voor dit gebied zijn de ruime voortuinen. Deze worden geconsolideerd door de bestemming 'Tuin - 1' op te nemen.

Pijntorenstraat / Burgemeester Boreelstraat / Burgemeester Sandbergstraat / Kinderhuissingel 88-114 / Previnairestraat / Garenkokerskade 54-92 / Nicolaas van der Laanstraat 23-36

Deze straten bestaan bijna volledig uit jaren '30-rijtjes en twee-onder-een-kap-woningen in ensembles. De meerderheid is gewaardeerd als orde 2. Het straatbeeld oogt samenhangend, ondanks variatie op detailniveau. Dit komt ook door de beperkte aantasting van de daken. Deze samenhang is een bijzondere kwaliteit. De woningtypologie leent zich bovendien slecht voor individuele opbouwen en/of ophogingen. De goothoogte wordt daarom ook op de werkelijk aanwezige hoogte bepaald. Typisch voor dit deel is de aanwezigheid van voortuinen. Deze worden geconsolideerd door de 'Tuin - 1' bestemming.

Garenkokerskade 1-52

De zuidzijde van dit deel van de Garenkokerskade bestaat volledig uit een monumentaal ensemble van twee bouwlagen met een kap uit het begin van de

20e eeuw. De noordzijde heeft een ander karakter. De twee zijden hebben geen onderlinge relatie. De 19e eeuwse bebouwing aan deze zijde wisselt meer dan 4 meter van hoogte, dakafronding, gevelindeling en ordewaardering. Het verspringen van hoogtes is dan ook een typerend element voor de noordzijde van de Garenkokerskade. Dat betekent dat de goothoogtes per cluster of per individueel pand bepaald worden.

Gaelstraat

De Gaelstraat is een lange woonstraat waarin lange ensembles van 19e eeuwse bebouwing worden afgewisseld door rijen met opgehoogde panden. Van deze lange ensembles zijn er twee orde 2 en één orde 1. De panden kennen één laag met een kap en hebben geen aantastingen aan het dak. De lage goothoogte is bepalend voor het beeld van de straat. Een deel van de zuidwand wordt gedomineerd door drive-in woningen met platte daken en grotere bouwhoogtes.

Roosveldstraat

De Roosveldstraat is een lange woonstraat met seriematige bebouwing zonder ordewaardering. De oorspronkelijke panden kennen één laag met een kap maar bij ongeveer de helft van de panden is het dak gewijzigd: met een brede dakkapel, met een platte laag of met een laag plus kap. De diverse toevoegingen en ophogingen bepalen het straatbeeld. Daarmee ligt de gemiddelde goothoogte dus een verdieping hoger dan de oorspronkelijke hoogte. Voor deze straat is een eigen trend vastgesteld: opbouw 3.

Coltermanstraat / Nicolaas van der Laanstraat 1-20 / Stuverstraat / Johan van Vlietstraat

In deze straten is de 19e eeuwse bebouwing vrij uniform qua bouwmassa en architectuur. Sommige panden zijn opgehoogd maar de gevelwand oogt samenhangend. Er zijn nauwelijks verspringingen in hoogtes. De meeste panden hebben twee lagen of twee lagen plus kap met uitzondering van een deel van de Coltermanstraat. Er is één ensemble gewaardeerd als orde 1. De goothoogtes vertegenwoordigen de uniforme uitstraling van de straten. In de Stuverstraat zijn twee trends vastgelegd, aan elke zijde één.

Kinderhuissingel 8-62

Het deel van de Kinderhuissingel ten noorden van de Garenkokerskade bestaat uit ensembles van 19e eeuwse herenhuizen, van twee lagen met een mansardekap. Een enkel rijtje is een verdieping lager. De ritmiek van de gevels is samenhangend. De ensembles variëren in beperkte mate van elkaar qua goothoogte. De goothoogtes zijn daarom ook per cluster bepaald.

5.3 Functionele aspecten

Het bestemmingsplan Garenkokerskwartier is een op hoofdlijnen behoudend bestemmingsplan. Ook voor de in het plangebied toegestane functies is dat het belangrijkste uitgangspunt. Wel houdt dit bestemmingsplan rekening met ruimtelijk aanvaardbare ontwikkelingen die zich voor het gebruik kunnen voordoen in de komende planperiode en zijn nieuwe wet- en regelgeving en beleid verwerkt.

5.3.1 Wonen

De woonfunctie is de functie die het meeste voorkomt in het plangebied. Inzet voor het plangebied is behoud en waar mogelijk versterking van het woon- en leefklimaat. Langs de Zijlweg, een belangrijke woon-werkas in het plangebied, blijft de mix van wonen en werken het uitgangspunt.

Er is een uitvoerige inventarisatie uitgevoerd voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Hieruit bleek dat er op een aantal locaties in het plangebied waar de bestemming uit het bestemmingsplan Garenkokerskwartier uit 2005 wonen op de begane grond uitsluit, toch al continu gewoond wordt van vóór het moment dat het ontwerp van het bestemmingsplan uit 2005 ter inzage lag. Als in die gevallen ook in het daarvoor geldende ruimtelijke plan wonen al was toegestaan op de begane grond, maakt dit bestemmingsplan dat opnieuw mogelijk. Ter controle zijn hiervoor naast het gemeentelijke bouwarchief ook rondkijkfoto's uit onder andere 2005 en 2015 geraadpleegd en de Basisregistraties Adressen en Gebouwen.

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijke (vooral dienstverlenende) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan de economische ontwikkeling stimuleren. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woongebieden zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet namelijk voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen daarvan. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen. Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk als 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 bruto vloeroppervlak 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 verdeeld over maximaal 2 kamers betreft.

In het plangebied is tot slot een aantal ontwikkelingen bekend om het gebruik

van panden te wijzigen van een commerciële functie naar een woonfunctie. Deze ontwikkelingen maakt dit bestemmingsplan slechts deels planologisch-juridisch mogelijk. Paragraaf 5.4 beschrijft deze ontwikkelingen.

5.3.2 Commerciële voorzieningen

Het uitgangspunt voor het plangebied is het behoud van de huidige karakteristiek. Het bestemmingsplan biedt vrijwel geen ruimte voor de vestiging van commerciële voorzieningen zoals bedrijven, detailhandel of dienstverlening op geheel nieuwe locaties. Locaties waar commerciële voorzieningen mogelijk zijn, krijgen meestal een brede bestemming. Het toekennen van een dergelijke bestemming geeft flexibiliteit en biedt ruimte voor ruimtelijk aanvaardbare functieverandering. In het kantoorgebouw aan de Zijlsingel blijft het net als nu uitsluitend mogelijk om zakelijke dienstverlening uit te oefenen.

Commerciële voorzieningen kunnen zich vooral op de begane grond langs de Zijlweg en de zuidelijke zijde van de Gaelstraat ontwikkelen. Daarbij geldt dat ook op de begane grond van een aantal hoekpanden commerciële functies gevestigd kunnen worden. Ook is er een aantal locaties in het plangebied waar van oudsher al commerciële voorzieningen aanwezig zijn. Op deze manier kunnen de voorzieningen bijdragen aan de gewenste functiemenging in de buurten. De geldende planologische-juridische mogelijkheden zijn hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Om verantwoorde functiemenging te stimuleren is het op een aantal locaties mogelijk om voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning uit te oefenen. Dit komt tegemoet aan actuele marktontwikkelingen. Waar dat ruimtelijk aanvaardbaar is, is op locaties met een brede bestemming ook de lichtste vorm van bedrijvigheid toegestaan die zich goed verhoudt met gevoelige functies zoals wonen.

Voor detailhandel is de visie om te komen tot zoveel mogelijk ruimtelijke concentratie van detailhandelsvoorzieningen. Op niet-toekomstbestendige locaties in het plangebied waar nu (en in veel gevallen al geruime tijd) geen detailhandel meer aanwezig is, is het niet langer mogelijk om opnieuw detailhandel te vestigen. Op die manier wordt bijgedragen aan het versterken van de hoofdwinkelstructuur door het realiseren van een kritische massa en mix op daartoe aangewezen locaties. Ook draagt dit bij aan een optimaal gebruik van bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen.

5.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen waaronder een (voormalige) onderwijsvoorziening, de kerk, de sociëteit en een activiteitencentrum zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijk'. De gebruiksmogelijkheden van deze functies blijven grotendeels gelijk aan hoe het voorheen was. Dit houdt in dat het mogelijk blijft om, wanneer een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest, in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening te vestigen. Het poppodium Patronaat is een belangrijke culturele voorziening in het plangebied. Hiervoor is het de insteek om de bestaande legaal aanwezige activiteiten te kunnen voortzetten.

5.3.4 Openbare ruimte

Binnen de op de verbeelding opgenomen bestemmingen die de openbare ruimte betreffen, zoals 'Verkeer' en 'Groen' bestaat ruimte om zonodig veranderingen aan te brengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Ter bescherming van de groenvoorzieningen in het plangebied is ervoor gekozen terughoudend te zijn voor wat betreft bouw mogelijkheden. Binnen de bestemming 'Verkeer' is ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-km/uur-zones), stallingsmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan, zoals dat vastligt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

5.4 Ontwikkelingen

5.4.1 Inleiding

In het plangebied spelen meerdere ontwikkelingen die niet passen in de geldende planologisch-juridische regeling. Voor deze ontwikkelingen worden afzonderlijk van dit bestemmingsplan procedures doorlopen om de gewenste herontwikkelingen met omgevingsvergunningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Een aantal van deze ontwikkelingen neemt dit bestemmingsplan op. Deze ontwikkelingen beschrijft paragraaf 5.4.2. In het kort worden de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht. Over een aantal ontwikkelingen bestaat echter nog onvoldoende zekerheid in de zin van een uitvoerbaar plan of loopt er een andere ruimtelijke procedure die nog niet dusdanig ver gevorderd is dat opname in het bestemmingsplan voor de hand ligt. Deze ontwikkelingen neemt het bestemmingsplan niet mee. Paragraaf 5.4.3 benoemt deze ontwikkelingen wel.

5.4.2 Ontwikkelingen in het bestemmingsplan

5.4.2.1 Garenkokerskade 81

Bestaande situatie

Aan de Garenkokerskade 81 bevindt zich het pand waar voorheen het Nova College gehuisvest was. Door het vertrek daarvan is het gebouw leeg komen te staan. Omdat er geen andere onderwijsinstelling de mogelijkheden of interesse heeft om zich te vestigen op deze locatie, komt de locatie voor herbestemming in aanmerking.

Het plan

Het plan betreft het verbouwen van een schoolgebouw tot 23 appartementen. Bijlage 7 bij deze toelichting geeft een uitvoerige beschrijving van het plan.

Vertaling in het bestemmingsplan

De grootste wijziging is het omzetten van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' naar de bestemming 'Wonen' voor de (na de verbouwing) bebouwde gronden. De onbebouwde gronden die bij de ontwikkeling horen krijgen grotendeels de bestemming 'Tuin - 1' waarbij er een functieaanduiding 'parkeerterrein' is toegekend aan de gronden waar geparkeerd mag worden. Alleen de onbebouwde gronden in het uiterste zuiden van het plan krijgen de bestemming 'Tuin - 2' omdat dit het karakter heeft van een binnentuin. Verder krijgen de monumentale delen van de bebouwing, zowel het gebouw als de monumentale ommuring, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1'. De bij die aanduiding behorende regels bieden planologisch-juridisch extra bescherming voor het monument. De in het plan mee ontworpen dakopbouw op de noordelijk gelegen bebouwing is ook mogelijk gemaakt en vastgelegd door het opnemen van een maximum bouwhoogte van 17 meter.

5.4.2.2 Zijlsingel 1

Bestaande situatie

Aan de Zijlsingel 1 bevindt zich ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan een (deels leegstaand) kantoorgebouw.

Het plan

De ontwikkeling aan de Zijlsingel 1 betreft het omzetten van een voormalig kantoorpand naar een hotel. Naast de benodigde interne bebouwing wordt het achterliggende bouwdeel verhoogd met twee verdiepingen. Bijlage 8 bij deze toelichting geeft een uitvoerige beschrijving van het plan.

Vertaling in het bestemmingsplan

Dit plan maakt het bestemmingsplan mogelijk door de bestemming te wijzigen van 'Kantoordoeleinden' naar 'Horeca'. De maximum bouwhoogte van het achterliggende bouwdeel wordt verhoogd van 15 naar 18 meter met een klein deel tot 20 meter voor het opstellen van installaties.

5.4.3 Overige ontwikkelingen

5.4.3.1 Garenkokerskade 1

De eigenaar van het pand aan de Garenkokerskade 1 wil het pand gaan verbouwen tot een woning of enkele studio's. Hiervoor zijn drie scenario's voorgelegd aan de gemeente waar advies op is gegeven. De drie scenario's zijn zowel voor wat betreft de toegestane gebruiksmogelijkheden als voor de bouw mogelijkheden in strijd met het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer werkt op basis van het gegeven advies de ontwikkeling verder uit.

Er is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan geen aanvraag om

een omgevingsvergunning ingediend voor de hier genoemde activiteiten.

5.4.3.2 Ruychaverstraat

Aan de Ruychaverstraat is een plan ontwikkeld voor het realiseren van 18 zogenaamde extended stay appartementen en 2 appartementen met een reguliere woonfunctie. Hiervoor is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend bij het bevoegd gezag. Extended stay is het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor een kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf of vaste woon- of verblijfplaats hebben. Voor deze functies wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Dat gebouw komt in de rooilijn van de Ruychaverstraat te staan en bestaat uit drie bouwlagen met een kap met dakkapellen. Daarmee sluit het gebouw voor wat betreft massa en hoogte aan op de direct naastgelegen bebouwing. Het materiaal -en kleurgebruik is afgestemd op de bebouwing aan de Ruychaverstraat. De aangevraagde bebouwing wordt passend geacht in het straatbeeld.

Er is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan al een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de hier genoemde ontwikkeling. De procedure van deze aanvraag is echter nog niet ver genoeg gevorderd om de ontwikkeling direct op te nemen in het bestemmingsplan.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verder 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 verdere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van bijvoorbeeld afwijkingsmogelijkheden.

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan voorziet in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals 'Wonen' of 'Cultuur en ontspanning'. Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische 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 over de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels en de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij moeten zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld 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 regels van het bestemmingsplan vallen volgens de SVBP2012 in de volgende 4 hoofdstukken uiteen:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel definieert de in de regels gebruikte begrippen. Dit voorkomt dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschil van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen schrijft de SVBP2012 dwingend voor.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Een bestemming brengt tot uitdrukking 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. Bestemmingsgrenzen scheiden de bestemmingen.

6.2.2.1 Bestemmingen

Cultuur en ontspanning (artikel 3)

Aan de gronden waar het poppodium Patronaat is gevestigd, is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend. Op deze gronden zijn een concert- en evenementengebouw, culturele voorzieningen en zalenverhuur voor maatschappelijke, sociale en culturele bijeenkomsten, congressen en evenementen toegestaan. Voor deze functies zijn daarnaast ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca in de categorieën 3 en 5 en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een nutsvoorziening groter dan 15m² toegestaan.

Horeca 5

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

afwijkende openingstijden.

De beschrijving van de bestemming 'Gemengd' gaat onder andere in op de algemene beschrijving van horeca 3.

Dienstverlening (artikel 4)

De bestemming 'Dienstverlening' is toegekend aan gronden die geheel in gebruik zijn voor dienstverlenende functies. Hier zijn zowel publieksgerichte als niet-publieksgerichte dienstverlening mogelijk. Publieksgerichte dienstverlening is het verlenen van diensten met rechtstreeks contact met het publiek in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende, openbare en (para)medische dienstverlening inclusief ondergeschikte nevenfuncties. Niet-publieksgerichte dienstverlening is het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.

Gemengd (artikel 5 t/m 7)

De bestemming 'Gemengd' geldt voor gebouwen en gronden op locaties waar het mogelijk is om een flexibele bestemming toe te kennen. Het toekennen van een flexibele bestemming sluit aan bij de dynamiek van stedelijke gebieden en levert een bijdrage aan een optimaal ruimtegebruik. De daar toegestane functies zijn uitwisselbaar en naast elkaar uit te oefenen, zonder dat ze ruimtelijk relevante hinder voor elkaar veroorzaken. De ruimtelijke impact op de omgeving van deze functies is beperkt. Het veelal kleinschalige karakter van de diverse functies binnen de bestemmingen 'Gemengd' speelt daarbij een belangrijke rol.

Dit bestemmingsplan kent diverse bestemmingen 'Gemengd' toe. Deze bestemmingen variëren in de mate waarin de toegestane functies op het publiek zijn gericht. Als functies meer publiek aantrekken, kan dat leiden tot bijvoorbeeld meer verkeershinder, parkeerhinder en een andere uitstraling van het gebouw of de grond.

Binnen alle bestemmingen 'Gemengd' is enige vorm van dienstverlening mogelijk. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening. Publieksgerichte dienstverlening bestaat uit diverse soorten dienstverlening. Ten eerste gaat het om zakelijke dienstverlening waarbij er sprake is van fysiek contact met de klant. Ten tweede consumentverzorgende dienstverlening zoals een kapper. Ten derde horen openbare dienstverlening en overheidsinstanties gericht op het publiek tot publieksgerichte dienstverlening. Tot slot hoort ook (para)medische dienstverlening tot publieksgerichte dienstverlening. Een medische dienstverlener kan een huisarts zijn en een paramedische dienstverlener bijvoorbeeld een logopedist of een fysiotherapeut. Onder niet-publieksgerichte dienstverlening vallen alle vormen van zakelijke dienstverlening waarbij er geen sprake is van fysiek contact met de klant ter plaatse.

Het toekennen van andere functies dan die standaard al mogelijk zijn binnen de bestemmingen 'Gemengd' vereist maatwerk. Hiervoor kunnen functieaanduidingen gebruikt worden. Niet elke locatie waaraan een bestemming 'Gemengd' is toegekend, is namelijk geschikt voor bijvoorbeeld het

vestigen van horeca of een maatschappelijke functie door de ruimtelijke uitstraling en impact die dat op de omgeving kan hebben. Door gebruik te maken van functieaanduidingen is het alleen ter plaatse van een functieaanduiding toegestaan om die specifieke functie uit te oefenen.

Binnen het plangebied komen de volgende typen 'Gemengd' voor:

Gemengd - 2	Gemengd - 3	Gemengd - 4
Begane grond:		
Wonen (tenzij op verbeelding aangeduid 'wonen uitgesloten')	Wonen (tenzij op verbeelding aangeduid 'wonen uitgesloten')	
Dienstverlening	Dienstverlening	Dienstverlening
	Detailhandel	
Bedrijven tot en met categorie B (tenzij anders op de verbeelding aangeduid)	Bedrijven tot en met categorie B (tenzij anders op de verbeelding aangeduid)	Bedrijven tot en met categorie B (tenzij anders op de verbeelding aangeduid)
	Apotheek (indien op verbeelding aangeduid)	
Atelier (indien op verbeelding aangeduid)	Atelier (indien op verbeelding aangeduid)	
	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	
Cultuur en ontspanning (indien op verbeelding aangeduid)	Cultuur en ontspanning (indien op verbeelding aangeduid)	Cultuur en ontspanning
	Dansschool (indien op verbeelding aangeduid)	
	Supermarkt (indien op verbeelding aangeduid)	
	Veilinghuis (indien op verbeelding aangeduid)	
		Maatschappelijk
Overige verdiepingen:		
Wonen	Wonen	
	Functies zoals toegestaan op de begane grond (indien op verbeelding aangeduid)	Functies zoals toegestaan op de begane grond
	Dienstverlening (indien op verbeelding aangeduid)	
		Woonzorgvoorziening (indien op verbeelding aangeduid)
	Veilinghuis (indien op verbeelding aangeduid)	

		Wonen vanaf de 2 ^e verdieping (indien op verbeelding aangeduid)
--	--	--

Tabel 2: Overzicht van de bestemmingen 'Gemengd'

Gemengd - 2 (artikel 5)

GD - 2: (diverse uitwisselbare functies)

Deze bestemming geldt voor gronden waar diverse uitwisselbare functies zijn toegestaan op de begane grond. De toegestane functies zijn uitwisselbaar en het is ruimtelijk gezien aanvaardbaar om deze functies te realiseren die (deels) gericht zijn op het aantrekken van publiek. Dienstverlening, zowel publieksgericht als niet-publieksgericht, is in deze bestemming altijd toegestaan. Wonen is op de begane grond ook toegestaan tenzij dat uitdrukkelijk is uitgesloten. Ook een bepaalde mate van bedrijvigheid is vaak toegestaan afhankelijk van de gebruikte functieaanduiding. Binnen deze bestemming is een aantal functieaanduidingen opgenomen om op bepaalde locaties op de begane grond extra functies toe te staan of functies juist uit te sluiten. De functieaanduidingen die gebruikt zijn in deze bestemming zijn:

- atelier;
- bedrijf uitgesloten;
- cultuur en ontspanning;
- specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A;
- wonen uitgesloten.

Deze functieaanduidingen zorgen er vooral voor dat de geldende planologisch-juridische situatie voortgezet wordt.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' is geen bedrijvigheid toegestaan. Cultuur en ontspanning is ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' toegestaan in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness. Deze aanduiding is toegekend aan gronden in de Langendijkstraat. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A' is bedrijvigheid toegestaan op de begane grond van categorie A zoals genoemd in de zoneringlijst zoals die bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. Als er geen functieaanduiding over bedrijvigheid is opgenomen, dan zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringlijst toegestaan. Het is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet toegestaan om te wonen op de begane grond.

Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Afwijken van de gebruiksregels

Binnen deze bestemming kan het bevoegde gezag afwijken van de regels om een bedrijf toe te staan dat niet in de zoneringlijst of als hogere categorie staat vermeld maar vergelijkbaar is met toegelaten milieucategorieën.

Gemengd - 3 (artikel 6)

GD - 3: (diverse uitwisselbare functies inclusief detailhandel)

In tegenstelling tot de bestemming 'Gemengd - 2' is in deze bestemming ook detailhandel mogelijk op de begane grond. De bestaande winkels in het plangebied krijgen deze bestemming. Ook een aantal gebouwen waar omschakeling naar detailhandel ruimtelijk voorstelbaar is krijgt deze bestemming. Bij detailhandel is het ook toegestaan om daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan tenzij anders op de verbeelding is aangeduid. Binnen deze bestemming is een aantal functieaanduidingen opgenomen om op bepaalde locaties op de begane grond extra functies toe te staan of bepaalde functies juist uit te sluiten. Dit zijn:

- atelier;
- cultuur en ontspanning;
- dansschool;
- horeca tot en met categorie 3;
- specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A;
- specifieke vorm van maatschappelijk - apotheek;
- supermarkt;
- wonen uitgesloten.

Ook is er een aantal functieaanduidingen opgenomen om extra functies toe te staan op de verdiepingen. Dit zijn:

- dienstverlening;
- specifieke vorm van gemengd - 3.

Cultuur en ontspanning is ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' toegestaan in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness. Deze aanduiding is toegekend aan gronden langs de Zijlweg en de daaraan verwante gronden en een deel van de Gaelstraat. Bij wellness gaat het om een activiteit gericht op het ervaren en beleven van lichamelijke en geestelijke ontspanning en gezondheid zoals een yoga- of meditatiecentrum, een badhuis of vergelijkbare functies. Een sportschool of een fitnesscentrum wordt niet onder wellness geschaard. Voor het toestaan van een dergelijke sportfunctie is een afzonderlijke afweging noodzakelijk.

De aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is toegekend aan vier locaties langs de Zijlweg. Het bestemmingsplan onderscheidt de volgende typen horeca:

Horeca 1

Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken zoals lunchroom, ijssalon, koffiebar, tearoom en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. De openingstijden van deze horecabedrijven (aanvullende daghoreca) zijn meestal gerelateerd aan de winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben. De locatie van de

horecabedrijven is gerelateerd aan detailhandel en het overgrote deel van het beoogde publiek is er al want dat komt voor andere (detailhandels)functies waardoor er (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking is. Bepalend is de relatie met de winkeltijden en de andere functies.

Horeca 2

Dit zijn horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door de aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur.

Horeca 3

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

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

De beschrijving van de bestemming 'Horeca' gaat in op horeca 4. Ook horeca 5 definieert dit bestemmingsplan. De beschrijving van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' beschrijft deze vorm van horeca.

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A' is bedrijvigheid toegestaan op de begane grond van categorie A zoals genoemd in de zoneringslijst zoals die bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. Als er geen functieaanduiding over bedrijvigheid is opgenomen, dan zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst toegestaan. Het is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet toegestaan om te wonen op de begane grond.

In het pand aan de Zijlweg 46 is zakelijke dienstverlening op de verdiepingen vergund en aanwezig. Om dit ook planologisch-juridisch toe te staan is de functieaanduiding 'dienstverlening' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' (Gaelstraat 2a) geldt dat dezelfde functies zijn toegestaan als op de begane grond.

Afwijken van de gebruiksregels

Binnen deze bestemming kan het bevoegde gezag afwijken van de regels om

een bedrijf toe te staan dat niet in de zoneringslijst of als hogere categorie staat vermeld maar vergelijkbaar is met toegelaten milieucategorieën.

Gemengd - 4 (artikel 7)

GD - 4: (diverse uitwisselbare functies op alle bouwlagen zonder wonen)

Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar wonen is uitgesloten en waar uitsluitend werkfuncties zijn toegestaan. Zowel publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening, bedrijven, cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness en maatschappelijk zijn toegestaan op alle verdiepingen. Vaak gaat het om gebouwen die daar bijvoorbeeld door ligging en een bepaalde ruimtelijke uitstraling passend voor zijn. Het gaat bijvoorbeeld om de panden Olympia aan de Kinderhuissingel en het veilinggebouw aan de Bilderdijkstraat. Binnen deze bestemming is een aantal functieaanduidingen opgenomen. Dit zijn:

- specifieke vorm van detailhandel - veilinghuis;
- specifieke vorm van gemengd - 4;
- specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgvoorziening;
- wonen.

Als er geen functieaanduiding over bedrijvigheid is opgenomen, dan zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst toegestaan. Het van oudsher aanwezige veilinggebouw aan de Bilderdijkstraat krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - veilinghuis'. Hier vindt per openbare verkoop bij opbod of afslag plaats. De veiling vindt slechts enkele malen per jaar plaats inclusief kijkdagen. De aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 4' geeft aan dat alle functies die op de begane grond zijn toegestaan ook op de verdiepingen mogelijk zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgvoorziening' is op de verdiepingen een woonzorgvoorziening toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen voor het pand aan de Zijlsingel 22. De aanduiding 'wonen' is toegekend aan de gronden aan de Zijlweg 61. Hier is vanaf de tweede verdieping de woonfunctie toegestaan.

Afwijken van de gebruiksregels

Binnen deze bestemming kan het bevoegde gezag afwijken van de regels om een bedrijf toe te staan dat niet in de zoneringslijst of als hogere categorie staat vermeld maar vergelijkbaar is met toegelaten milieucategorieën.

Groen (artikel 8)

Het openbare groen van structurele aard in het plangebied is specifiek bestemd als 'Groen'. Dit zijn het Hasselaersplein, de kades langs de Garenkokerskade, de Zijlsingel, de Kinderhuissingel en de Brouwersvaart en een plantsoentje in de Hoofmanstraat. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, stadslandbouw, evenementen van categorie 1, voet- en fietspaden, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Voor deze bestemming gelden zeer strikte bouwregels om

het groen zoveel mogelijk te behouden. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Horeca (artikel 9)

De bestemming 'Horeca' is toegekend aan de gronden en bebouwing met (in de nabije toekomst) uitsluitend een horecafunctie. Binnen deze bestemming is horeca uitsluitend toegestaan in de vorm van horeca 4.

Horeca 4

Horeca 4 bestaat uit 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 verkeersaantrekkende (af en aanrijden van taxi's en/of bussen), gebruik van de hotelfunctie vooral door gasten, verder weinig publiekaantrekkende, in de regel minder overlast dan bij cafés of discotheken ook door een beperkter alcoholgebruik ter plaatse en geen grote bezoekersaantallen.

Maatschappelijk (artikel 10)

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan gronden en bebouwing met geheel of voornamelijk een maatschappelijk functie. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend de specifiek in de regels aangegeven activiteiten toegestaan. Er zijn maatschappelijke activiteiten die voor wat betreft schaal en/of hinder voor de omgeving maatwerk verlangen. Dit maatwerk vindt plaats door gebruik te maken van een aanduiding binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is gebruik gemaakt van de functieaanduidingen 'dienstverlening', 'kinderdagverblijf' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning'.

Tuin - 1 (artikel 11)

De op de verbeelding voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn alleen tuinen en verhardingen toegestaan. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd, met uitzondering van een fietsenberging en/of erker. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan vooral bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. De monumentale muur rondom de bebouwing aan de Garenkokerskade 81 die binnen deze bestemming valt is aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 1'. Hiervan mag de hoogte niet wijzigen. Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin - 1' is alleen toegestaan waar dit met een aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding is aangegeven.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegde gezag afwijken van de in de regels gestelde gebruiksregels. Afwijking is mogelijk voor het toestaan van parkeren van motorvoertuigen op onbebouwde gronden als er geen onevenredige belemmeringen ontstaan voor omliggende functies.

Tuin - 2 (artikel 12)

De op de verbeelding voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze bestemming komt vooral voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het geheel volbouwen van gronden met de bestemming 'Tuin - 2' is niet toegestaan. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de regels zijn daarom maximale 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. De hoogte van de aan- en uitbouwen mag onder de in de regels aangegeven voorwaarden tot 4 meter hoog en losse bijgebouwen tot 3 meter hoog. De monumentale muur rondom de bebouwing aan de Garenkokerskade 81 die binnen deze bestemming valt is aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 1'. Hiervan mag de hoogte niet wijzigen. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen. Het is niet toegestaan om een dakterras te gebruiken voor horeca. Horeca op een dakterras is namelijk ongewenst in verband met mogelijke overlast op de directe omgeving, onder andere door de intensiteit van het gebruik bij een gebruikelijke bedrijfsvoering. Om die reden is een terras voor horecadoeleinden ook uitgesloten binnen de bestemming 'Tuin - 2'. Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin - 2' is toegestaan op bebouwde gronden én waar dit met een aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding is aangegeven.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegde gezag afwijken van de in de regels gestelde bouwregels. Afwijking is mogelijk voor een kap op een bijgebouw of op een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel en voor de diepte van dakterrassen.

Voor het toepassen van deze bevoegdheid wordt getoetst aan de criteria:

- straatbeeld en daklandschap;
- privacy en bezonning omwonenden;
- cultuurhistorische waarden;
- gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Paragraaf 6.2.3 licht deze criteria toe.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegde gezag afwijken van de in de regels gestelde gebruiksregels. Afwijking is mogelijk voor het toestaan van

parkeren van motorvoertuigen op onbebouwde gronden als er geen onevenredige belemmeringen ontstaan voor omliggende functies.

Tuin - 3 (artikel 13)

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen 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 andere bouwwerken maximaal 3 meter. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen. Het is niet toegestaan om een dakterras te gebruiken voor horeca. Horeca op een (dak)terras is namelijk ongewenst in verband met mogelijke overlast op de directe omgeving, onder andere door de intensiteit van het gebruik bij een gebruikelijke bedrijfsvoering. Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin - 3' is toegestaan in gebouwde voorzieningen én waar dit met een aanduiding 'parkeerterrein' in de verbeelding is aangegeven.

Voor het toepassen van deze bevoegdheid wordt getoetst aan de criteria:

- straatbeeld en daklandschap;
- privacy en bezonning omwonenden;
- cultuurhistorische waarden;
- gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Paragraaf 6.2.3 licht deze criteria toe.

Verkeer (artikel 14)

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, standplaatsen, uitstallingen en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan, evenementen van categorie 1, bouwwerken voor de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken.

De bestemming 'Verkeer' laat ruimte om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Te denken valt aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen).

De bruggen in het plangebied bestemd voor gemotoriseerd verkeer zijn voorzien van de aanduiding 'brug'. Garageboxen binnen de bestemming 'Verkeer' moeten gebouwd worden binnen een bouwvlak en te voldoen aan de hoogtebepalingen.

Water (artikel 15)

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

Wonen (artikel 16)

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor wonen worden gebruikt. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan. Daarnaast is vaak wonen mogelijk binnen de bestemmingen 'Gemengd'. Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de bestemming Wonen toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals een arts, tandarts en notaris. Ook gastouderopvang en bed & breakfast zijn toegestaan onder de voorwaarden genoemd in de regels. Binnen deze bestemming is de functieaanduiding 'opslag' opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mag de begane grond ook gebruikt worden voor opslag en het parkeren van motorvoertuigen. Voor de in het plangebied aanwezige onderdoorgangen is de aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen.

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie (artikel 17)

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

Het bestemmingsplan houdt rekening met de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het plangebied komen de daarop aangeduide categorieën 3 en 5 voor.

Categorie 3

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen- en/of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is. Deze

gebieden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Categorie 5

Dit geldt voor de gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom geldt hier een regime dat door het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is. Deze gebieden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Wanneer archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven kan het bevoegd gezag 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' te verwijderen of een andere archeologiecategorie toe te kennen.

Nadere eisen

Deze dubbelbestemming bevat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders (het bevoegde gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouw- en gebruiksregels als uit onderzoek blijkt dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Aan zowel de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden kunnen nadere eisen gesteld worden.

Afwijken van de bouwregels

Deze dubbelbestemming bevat de bevoegdheid om af te wijken van bepaalde bouwregels. Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het overleggen van een waardestellende archeologisch rapport, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels. Deze vergunning wordt verleend als aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn, of als aangetoond is dat die niet verstoord zullen worden.

Wijzigingsbevoegdheid

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming te verwijderen als archeologische bevindingen daartoe aanleiding geven.

Waarde - Groeiplaats monumentale boom (artikel 18)

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

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

Daarnaast is voor een aantal werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde,

en werkzaamheden (aanlegvergunning) vereist.

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, of de dubbelbestemming toe te voegen. Het verwijderen van de dubbelbestemming kan alleen als de bescherming van de groeiplaats niet langer nodig is of er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het toevoegen is mogelijk als bomen de monumentale bestemming hebben verkregen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Afwijken bouwregels

Als een uitgevoerde groentoets aantoont dat bouwactiviteiten een groeiplaats van een monumentale boom niet onevenredig aantast, kan afgeweken worden van het verbod om te bouwen op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom'.

Wijzigingsbevoegdheid

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen bij zwaarwegende belangen, als de bescherming niet langer nodig is of als een boom een monumentale status heeft verkregen.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 19)

Deze regel voorkomt dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen, al dan niet tijdelijk, van eigenaren wisselen. De regeling is vooral van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden al meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te verkrijgen.

Algemene bouwregels (artikel 20)

Dit artikel bepaalt de bouwregels van veel enkelbestemmingen in het bestemmingsplan. Er zijn zowel regels opgenomen voor gebouwen als voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Afwijken van de bouwregels

In de algemene bouwregels is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde bouwregels af te mogen wijken. Dit betreft:

- goothoogte orde 2 panden;
- dakkapellen;

- dakterrassen.

Criteria bij afwijken van bouwregels

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

- a. het straatbeeld en daklandschap;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

Het straatbeeld en daklandschap

Voor de binnen de bestemming toegelaten bebouwing dient te worden gestreefd naar het in stand houden of tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straatbeeld en daklandschap. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding van de bebouwing zelf;
- passendheid in het daklandschap;
- een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen naastgelegen bebouwing van of bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- behoud van de samenhang van ensembles;
- behoud of versterken van de aanwezige trends (zie paragraaf 5.2.2).

Voor het daklandschap wordt in eerste instantie aansluiting gezocht bij de Nota Dak.

De privacy en bezonning van de omwonenden

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

De cultuurhistorische waarden

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

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;

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

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

Algemene gebruiksregels (artikel 21)

De bepaling in lid 21.1 geeft algemene regels over ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen gelden, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels uitdrukkelijk alsnog wordt toegestaan. Een dergelijke situatie doet zich binnen de bestemmingsregels niet voor. Wel komen aanvullende specifieke gebruiksregels voor binnen een aantal bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 22)

Voor de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk zijn er bepaalde algemene afwijkingsregels voor het bevoegd gezag. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%.

Overige regels (artikel 23)

De leden 23.1 en 23.2 leggen een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de "Beleidsregels parkeernormen" van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het niet nodig is om het bestemmingsplan te wijzigen wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de "Beleidsregels parkeernormen" volstaat daarvoor. Die gemeentelijke beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook gaan de beleidsregels in op de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend voor een ontwikkeling waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 24)

Het overgangsrecht is van toepassing op bestaande situaties (gebruik en/of bebouwing) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan niet passen binnen het nieuwe plan.

Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar al aanwezig was tijdens de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden, worden onder het overgangsrecht geschaard.

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. Er is geen sprake van legalisatie van al strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Slotregel (artikel 25)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

Bijlage 1 bij de regels Zoneringslijst

De Zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 bij de regels en geeft voor zover die passen 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) 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 bij de regels een zogeheten Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. Deze bijlage zet uiteen hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Zoneringslijst verloopt. Naast de 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 de 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 zoneringslijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn alleen toegestaan waar dat nader is aangeduid op de verbeelding.

6.3 Hoofdopzet waarderingskaart

Omdat veel panden in het plangebied een cultuurhistorische waarde hebben is een waarderingskaart voor de gebouwde omgeving opgesteld. De waarderingskaart geeft weer wat de cultuurhistorische waarde van afzonderlijke gebouwen is en welke panden een architectonische / stedenbouwkundige eenheid vormen (ensembles). Doel van deze kaart is de beschermende werking in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te regelen.

De waarderingskaart is een bijlage bij het bestemmingsplan. De waarderingskaart is door een indeling in twee verschillende orden (orde 1 en 2) gekoppeld aan een bepaalde mate van bescherming in de planregels. Daarnaast heeft de waarderingskaart ook een informatieve waarde naar bewoners en gebruikers van het plangebied.

De verbeelding heeft een indirecte koppeling met de waarderingskaart. Op de waarderingskaart zijn alleen beschermde monumenten en behoudenswaardige panden en complexen weergegeven. Overige panden hebben geen orde-aanduiding en genieten geen extra bescherming.

Orde 1 (rood)

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

Orde 2 (oranje)

Orde 2 betreft gebouwen (en ook bruggen) ouder dan 50 jaar die volgens 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 beeldbepalendheid in de stedenbouwkundige context, maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Behoud van de specifieke waarden van deze gebouwen is het uitgangspunt. Bijlage 4 bij de toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

In de waardering van de orde 2 panden is gezocht naar de samenhang tussen stadsbeeld en de individuele panden en complexen. De hoofdstructuren in het plangebied zijn de toonaangevende lijnen en plekken. De daar gesitueerde panden en complexen krijgen door hun vaak hoge beeldwaarde extra aandacht. Dit geldt ook voor de locaties in de buurten, die een bijzondere

stedenbouwkundige ontwerp kwaliteit hebben, zoals het Hasselaersplein en de in de jaren '30 gerealiseerde middenstandsbebouwing op het voormalige Prévinaireterrein. Verder zijn enkele markante hoekpanden en bijzondere, gave en toonaangevende voorbeelden van historische woningbouw, ook in delen van meer secundaire betekenis, in de selectie opgenomen.

Ensembles

Ensembles zijn aangegeven op de waarderingskaart. Seriebouw wordt hier geschaard onder de noemer 'ensembles'. 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 of gevel van een onderdeel van een ensemble of seriebouw zodanig te gebeuren dat het ensemble of de betreffende seriebouw niet in onevenredige mate wordt verstoord.

6.4 Hoofdopzet verbeelding

6.4.1 Inventarisatie plangebied

Dit bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande situatie en maakt vervanging binnen grenzen mogelijk. Dit bestemmingsplan bestemt de bestaande bebouwing daarom positief.

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

- er zijn veelvuldig locatiebezoeken gebracht aan het plangebied door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren of in beeld te krijgen;
- waar nodig is er een analyse gemaakt van de luchtfoto's van 2015 en de 360° foto's van 2001 tot en met 2015 zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- het gemeentelijke bouwarchief is voor dit bestemmingsplan geraadpleegd met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen.

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

6.4.2 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- aanduidingen.

Hieronder wordt uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

De verbeelding geeft in verschillende kleuren de bestemmingen weer. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. De regels geven per bestemming aan wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor de bestemming. Voorbeelden van veel voorkomende bestemmingen zijn 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Soms worden ook verzamelbestemmingen toegepast waarbinnen een grotere diversiteit aan functies mogelijk is, zoals in dit bestemmingsplan diverse bestemmingen 'Gemengd'. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan vaak een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Dit bestemmingsplan hanteert de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom'. Deze bestemmingen zijn bedoeld voor de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond en de groeiplaatsen van monumentale bomen. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. Dit bestemmingsplan bevat de volgende aanduidingen:

1. bouwvlakken;
2. functieaanduidingen;
3. bouwaanduidingen;
4. maatvoeringen.

1. bouwvlakken

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

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de

nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de geldende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het geldende beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

2. functieaanduidingen

Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen ligt vast in de SVBP2012. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding is op de verbeelding opgenomen om binnen een bestemming maatwerk te kunnen leveren voor het gebruik. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om de aangeduide functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een verdere specificatie van het gebruik, een uitdrukkelijke verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van gebruikte functieaanduidingen zijn 'dienstverlening', 'horeca tot en met categorie 3' en 'wonen uitgesloten'.

3. bouwaanduidingen

Bouwaanduidingen geven specifieke bouwmogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen ligt vast in de SVBP2012. Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor de bouwmogelijkheden. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om de bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen.

Voorbeeld van bouwaanduidingen zijn 'onderdoorgang' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

4. maatvoeringen

Maatvoeringen hebben betrekking op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel voor het bouwen als voor het gebruik.

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

- een maximum goothoogte;
- een maximum bouwhoogte;
- maximum te bebouwen oppervlak.

Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond op hele meters. Dus 5,3 m of 5,8 m wordt allebei 6 m.

Maximum goothoogte

De aanduiding 'maximum goothoogte' wordt gebruikt voor de hoofdbebouwing van orde 2 bebouwing of bebouwing zonder ordewaardering. Bij de hoofdbebouwing is de gootlijn belangrijk voor het straatbeeld. De maximum goothoogte is er om de samenhang van het straatbeeld te behouden en om op de plekken waar het kan extra bouwmogelijkheden te geven.

Maximum bouwhoogte

De aanduiding 'maximum bouwhoogte' wordt gebruikt voor de hoofdbebouwing van orde 2 bebouwing of bebouwing zonder ordewaardering. Deze wordt bij hoofdbebouwing alleen toegepast als het platte dak typerend is voor het pand of wanneer de toepassing van een kap de samenhang van het straatbeeld zou aantasten. Ook op achterbebouwing wordt over het algemeen een bouwhoogte gehanteerd in plaats van een goothoogte.

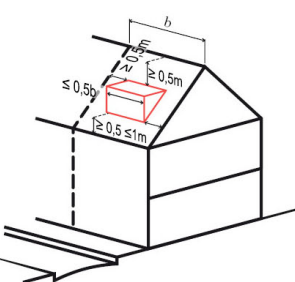
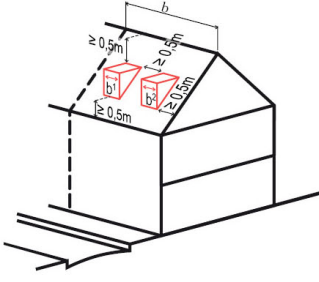
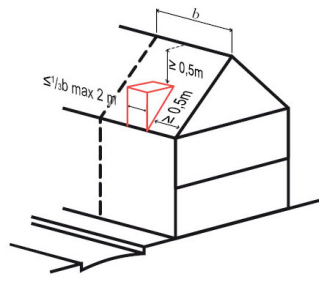
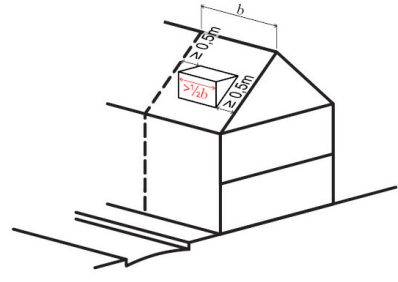
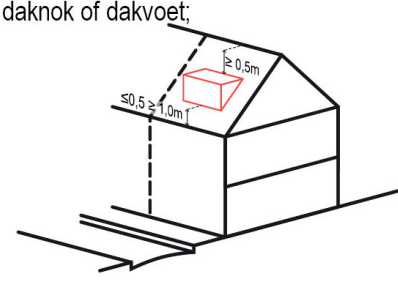
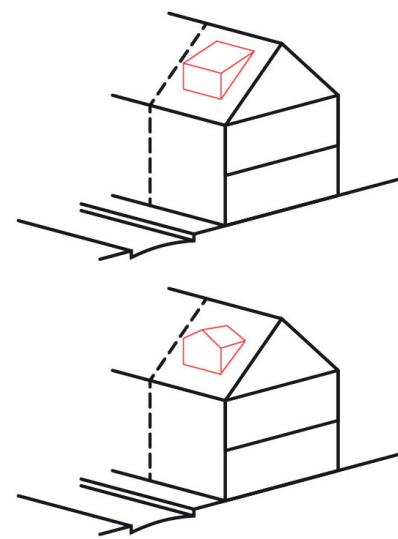
Maximum bebouwingspercentage

De aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' wordt gehanteerd op plekken binnen het bouwvlak waar niet het totale oppervlak bebouwd kan worden, zoals bij onevenredige verdichting en verharding van het binnenterrein. Het maximale percentage is op de verbeelding weergegeven.

6.5 Overzicht bouwmogelijkheden

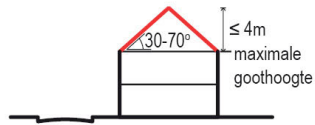
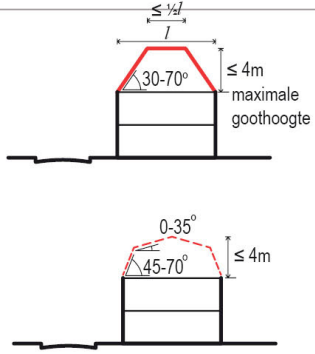
Deze paragraaf geeft een overzicht van de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden voor dakkapellen, dakvormen, trends en dakterrassen. Een afbeelding geeft de bouwmogelijkheden weer.

6.5.1 Dakkapellen

Dakkapellen	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
	Standaardregels; 	Som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;  Dakkapel in de goot; 	Dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;  Dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;  Hogere dakkapel tbv andere dakvorm aansluitend op de trend; 

Afbeelding 9: dakkapellen

6.5.2 Oorspronkelijke kap en dakvormen

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Kap zadeldak	Op de kaart: Goothoogte; Geen specifieke bouwaanduiding. 		Het uitgangspunt is eenheid bij ensembles.

Afbeelding 10: oorspronkelijke kap en dakvormen

Een kap is volgens de begripsbepaling opgenomen in artikel 1.51 een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

Een zadeldak bestaat uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken die elkaar in de nok snijden.

Veel voorkomende bestaande dakvormen in het plangebied zijn de derde bouwlagen die voorzien zijn van een dakschild aan de voorzijde. Verder zijn deze daken voorzien van een groot plat dak of uitgevoerd als een mansardekap waarvan de bovenste dakhelling minder bedraagt dan 35 graden.

De verschillende kapvormen komen door elkaar voor. Belangrijk is dat wanneer er sprake is van eenheid, bijvoorbeeld als onderdeel van een ensemble, dat daarop wordt aangesloten.

6.5.3 Trends

Trends zijn de binnen een straat en/of ensemble voorkomende (nagenoeg) indentieke dakopbouwen die juridisch, technisch en vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passend zijn en vormen daardoor de 'blauwdruk' voor toekomstige uitbreidingen in dezelfde straat of ensemble. Dit bestemmingsplan kent per straat of straatdeel, trends toe in de vorm van dakopbouwen en kappen. De navolgende trends komen voor in het bestemmingsplangebied.

6.5.3.1 Opbouw

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Opbouw (70-70)	Op de kaart: Specifieke bouwaanduiding 'Opbouw'	Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende de afstand tov omliggende bebouwing).	Het uitgangspunt is eenheid en aansluit- ten op de trend.

Afbeelding 11: 70-70

Opbouw 70-70 - op verbeelding specifieke bouwaanduiding - opbouw

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. Een dakopbouw mag maximaal 3 meter boven de maximum goothoogte worden gebouwd met aangegeven hellingshoeken en daartussen een platte afdekking.

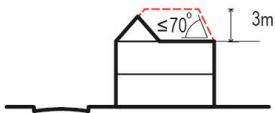
Wanneer er al opbouwen aanwezig zijn met een flauwere dakhelling aan de voorzijde dan dient hierop te worden aangesloten.

De naar de openbare weg gekeerde dakvlakken moeten worden afgeschuind.

De achterkant mag recht worden uitgevoerd binnen de contour '70 graden voor, 3 meter hoog en 70 graden achter'. De achtergevel mag buiten deze contour recht worden opgetrokken mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels.

De uitbreiding biedt de mogelijkheid tot het vergroten van de woonkwaliteit die past in het straatbeeld en de schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

6.5.3.2 Opbouw 2

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Opbouw 2 hypotheekkap	Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 2' 	Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing). 	Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.

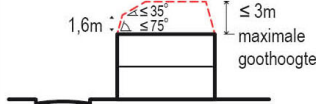
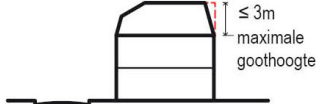
Afbeelding 12: hypotheekkap

Opbouw hypotheekkap - op verbeelding specifieke bouwaanduiding - opbouw 2

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De opbouw achter is een dakopbouw die beperkt zichtbaar is vanuit de straat. De opbouw begint vanuit de nok van een (hypotheek)kap. De dakopbouw mag als derde laag 3 meter hoog zijn en deels boven de bestaande nok uitsteken mits het voordakvlak wordt verlengd in eenzelfde dakhelling. De uitbreiding biedt de mogelijkheid tot het vergroten van de woonkwaliteit die past in het straatbeeld en de schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

Goede voorbeelden zijn al gerealiseerd in de Stuverstraat, de Previnairestraat en de Burgemeester Boreelstraat.

6.5.3.3 Opbouw 3

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Opbouw 3 geknikt voordakschild	Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 3' 	Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing). 	Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.

Afbeelding 13: geknikt voordakschild

Opbouw geknikt voordakschild - op verbeelding specifieke

bouwaanduiding - opbouw 3

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de ingezette trend, zowel voor wat betreft volume als materialisering. Een dakopbouw mag maximaal 3 meter boven de maximum goothoogte worden gebouwd met aangegeven hellingshoeken en daartussen een platte afdekking.

Dit type opbouw komt voor in de Roosveldstraat. Door deze vormgeving in het voordakvlak blijven dakopbouwen ondergeschikt en sluiten aan bij de bestaande dwarskappen.

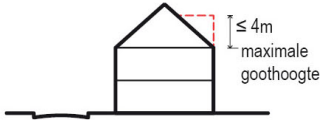
Als er al opbouwen aanwezig zijn met een flauwere dakhelling aan de voorzijde dan dient hierop te worden aangesloten.

De naar de openbare weg gekeerde dakvlakken moeten worden afgeschuind.

De achterkant mag recht worden uitgevoerd binnen de contour '70 graden voor, 3 meter hoog en 70 graden achter'. De achtergevel mag recht worden opgetrokken buiten de contour mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels.

De uitbreiding biedt de mogelijkheid tot het vergroten van de woonkwaliteit die past in het straatbeeld en de schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

6.5.3.4 Recht optrekken achterzijde

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Recht optrekken achterzijde	Op de kaart: Specifieke bouwaanduiding 'Recht optrekken achterzijde' 		

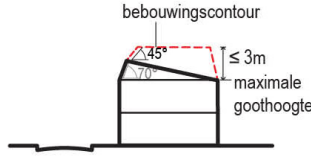
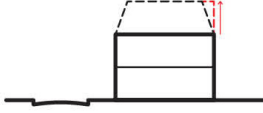
Afbeelding 14: recht optrekken achterzijde

Recht optrekken achterzijde - op verbeelding specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde

De achtergevel mag recht worden opgetrokken aan de achterzijde tot maximaal 4 meter boven de maximum goothoogte. De bestaande nokhoogte mag hierbij niet worden overschreden.

De uitbreiding biedt de mogelijkheid tot het vergroten van de woonkwaliteit die past in het straatbeeld en de schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

6.5.3.5 Bijzondere dakopbouw

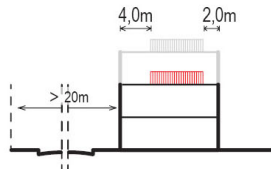
	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
bijzondere dakopbouw	Op de kaart: Specifieke bouwaanduiding 'Bijzondere dakopbouw' 	Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing). 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.

Afbeelding 15: bijzondere dakopbouw

Bijzondere dakopbouw - op verbeelding specifieke bouwaanduiding - bijzondere dakopbouw

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de ingezette trend, zowel qua volume als materialisering. De bijzondere dakopbouw komt alleen voor bij het ensemble Pieter Kiesstraat 56-66. De trend is hier al gezet bij nummer 60. Daar is de bestaande vliering met flauwe helling achter de nok vervangen door een volledige verdieping tot een bouwhoogte van 9 meter. Aan de voorzijde wordt het dakvlak verlengd met een kap waarvan de helling 45 graden bedraagt. Wanneer panden uit hetzelfde ensemble willen uitbreiden dient aangesloten te worden bij de ingezette trend.

6.5.4 Dakterrassen

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakterrassen	Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3 		Let op! voor plaatsen hekwerk op de erfgrans is toestemming van de bureu nodig anders een afstand van 2 m bewaren  <i>dakterras op de hoofdbebouwing</i> 

Afbeelding 16: dakterrassen

Er is een zichtbaarheidsregel opgesteld voor dakterrassen op de hoofdbebouwing, waarbij de impact op de omgeving zoveel mogelijk wordt

bepikt. Afstand hekwerken tot voorgevel: bij een straatprofiel breder dan 20m, 4m tot de dakrand, bij een straatprofiel kleiner dan 20m is het 2m tot dakrand. Aan de achterzijde staat het hekwerk op 2,5 van de achtergevel en minimaal 3 meter uit de erfgrans. Er zijn afwijkingsmogelijkheden waarbij het bevoegd gezag per situatie zal toetsen of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bezonningssituatie en de privacy van de bewoners van de aangrenzende percelen.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast stelt als het kostenverhaal bij bouwplannen niet is verzekerd.

Het bestemmingsplan is een behoudend plan maar voorziet op enkele locaties echter ook in nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan wat onder een bouwplan wordt verstaan in artikel 6.2.1. Voor dit soort ontwikkelingen vindt kostenverhaal op de initiatiefnemer plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst of met toepassing van de legesverordening. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Zoals in elk bestemmingsplan is het verder mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop- of nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is. De plankosten van dit bestemmingsplan komen verder voor rekening van de gemeente Haarlem.

Bij nieuwe ontwikkelingen worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin op voorhand aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is. Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan op 7 december 2015 toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Rijkswaterstaat;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van EL&I;
- Gasunie;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- KPN;
- Alliander;
- Liander
- ProRail;
- NS;

- PWN;
- VAC Haarlem.

Op 7 december 2015 is het conceptontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan de Coöperatie Garenkokerskwartier.

Dit bestemmingsplan wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor beroepsmatig bij de procedure betrokken personen (zoals advocaten en gemachtigden).

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van EL&I;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- KPN;
- Alliander;
- Liander;
- Prorail;
- NS.

De volgende instantie gaf schriftelijk aan geen opmerkingen op het conceptontwerpbestemmingsplan te hebben:

- Hoogheemraadschap van Rijnland.

De volgende instanties maakten schriftelijk hun opmerkingen kenbaar:

- PWN;
- VAC Haarlem;
- Gasunie.

Hierna volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat. De volledige schriftelijke reacties zijn als bijlage 9 toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het kan zijn dat wij een deel van de reactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hield het gemeentebestuur bij de beoordeling toch rekening met dat deel.

Reactie PWN	Antwoord gemeente
-------------	-------------------

Ter veiligstelling van aanwezige leidingen wordt verzocht de voorwaarde in acht te nemen met betrekking tot het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.. Met name wordt aandacht gevraagd voor de ter plaatse aanwezige 315PVC-drinkwatertransportleiding. Een ongestoorde ligging van deze leiding is van groot belang.	Deze gegeven voorwaarde zal voor zover mogelijk in acht genomen worden. Na de gemaakte opmerkingen is contact opgenomen met PWN. Hierbij is aangegeven dat in een voorkomend geval waarin PWN-transportleidingen een doortransporterend "regionaal" karakter hebben deze opgenomen zullen worden op de verbeeldingen.
Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. PWN wijst er op dat alternatieven in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.	Voor kennisgeving aangenomen.
Aandacht wordt gevraagd voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.	Voor kennisgeving aangenomen.
In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.	Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen locaties bekend waar een verontreiniging aanwezig is. De huidig bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige functies. I

Reactie VAC	Antwoord gemeente
--------------------	--------------------------

Het stimuleren van het creëren van daktuinen juicht VAC Haarlem toe. In de toenemende verstedelijking neemt de behoefte aan buitenruimte toe, zo ook aan groen in de stad. Deze ontwikkeling mag echter niet ten koste gaan van de verbetering van het grondgebonden buurtgroen en het toevoegen van meer speelvoorzieningen.	Voor kennisgeving aangenomen.
Door regelgeving betreffende goothoogtes en kap-en dakvormen behoudt de buurt haar unieke aanzicht wat wij als positief beoordelen.	Voor kennisgeving aangenomen.
Opmerkelijk is dat het bestemmingsplan geen uitsluitel geeft over het voornemen om aan de Zijlsingel in het bestaande pand een hotel te ontwikkelen maar dat er wel overleg geweest is met de omgeving. Een dergelijke voorziening mag o.i. nooit het woongenot verminderen.	Aangezien het een voornemen betreft en er nog geen duidelijkheid is over de planvorming wordt dit (vooralsnog) niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie Gasunie	Antwoord gemeente
Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing is de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Voor kennisgeving aangenomen.

7.2.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken zal een ieder op een later moment in de gelegenheid gesteld worden om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

7.3 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. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt namelijk 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 voor 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. Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Verder 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 Vergunning, Toezicht en Handhaving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, wat een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt vooral 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 ook 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. Zo draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Naam	Straat	Huisnummer	Postcode	Plaats	SBI	SBI- Code	Milieucategorie	Categorie
Oprechte Veiling	Bilderdijkstraat	1 A	2013EG	Haarlem	Boedelveiling	7484.4	1	A
Bever Zwerfsport	Gaelstraat	40	2013CH	Haarlem	Hoort bij 2162	6682	2	A
Haarlemsche Zilvermederij K.H. Schermerhorn	Gaelstraat	44	2013CH	Haarlem	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: algemeen	2561.1	32	A
C.W. Waalewijn Installatie- en Loodgietersbedrijf	Gaelstraat	64	2013CH	Haarlem	elektrotechnische opslag	45.D	1	A
C.W. Waalewijn Installatie- en Loodgietersbedrijf zie 1	Gaelstraat	66	2013CH	Haarlem		9999	2	A
Bellaart Bouw BV	Garenkokerskade	1	2013AJ	Haarlem	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	45.A	31	B
Ripperda Vastgoedbehoud (voorheen Ripperda b.v.)	Garenkokerskade	19	2013AJ	Haarlem	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	41.1	31	B
Nova College	Garenkokerskade	81	2013AL	Haarlem	Primair onderwijs voor leerplichtigen en speciaal onderwijs	801	2	B
Bronbemaling Garenkokerskwartier	Garenkokerskade	0 -ong.	2003PB	Haarlem	Pompinstall. ijs- en tennisb	9815	2	A
Gasstation 167	Hasselaersplein	0 A	2013GB	Haarlem	Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)	40.C3	32	B
zaaltje Merlijn	Hasselaersplein	35	2013GC	Haarlem	zalenverhuur	6747	2	A
Woningbouwvereniging Rosehaghe (activiteitencentru	Hoofmanstraat	12 B		Haarlem	Buurt en clubhuizen	94991.A	2	B
Gemeentelijk Bergbezinkbassin Kinderhuissingel	Kinderhuissingel	0	2013AW	Haarlem	Rioolgemaal	I10	nvt	B
Pel en Zonen BV, J.B.	Kinderhuissingel	2	2013AS	Haarlem	Verhuurbedrijf TV-app.	8539	1	A
Broadbents Private Gym	Kinderhuissingel	58	2013AT	Haarlem	Sportscholen, gymnastiekzalen	931.F	2	B
Bedrijfsverzamelgebouw Olympia	Kinderhuissingel	1 -6	2013AS	Haarlem		91-	1	A
BT Nederland NV	Kinderhuissingel	1 C	2013AS	Haarlem	Telecommunicatiebedrijven	642.A	1	A
Vochtweringspecialist	Kinderhuissingel	1 G		Haarlem	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	41.1	31	A
Stal Vosse	Kinderhuissingel	2 D	2013AS	Haarlem	Maneges (= stalhouderij)	931.E	31	A
Gebroeders van der Peet BV	Langendijkstraat	9	2013EL	Haarlem	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	41.2	31	A
Arjen Kooij Zeilmakerij	Langendijkstraat	14	2013EM	Haarlem	Vervaardiging van textielwaren (geen kleding)	174	31	A
Leeg	Langendijkstraat	15	2013EL	Haarlem		9999	nvt	nvt
De Schakel	Nicolaas van der Laanstraat	25	2013BL	Haarlem	Primair onderwijs voor leerplichtigen en speciaal onderwijs	801	2	B
Bouwbedrijf Heeres & Mooi	Nicolaas van der Laanstraat	27 -/29	2013BL	Haarlem	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	45.A	31	A
Tandartspraktijk Lardenoije	Pieter Kiesstraat	22	2013BJ	Haarlem	Kerkgebouw	9361	2	B
Hairshop Nico Weijers	Pieter Kiesstraat	78	2013BK	Haarlem	Herenkappersbedrijf	9841	1	A
Vereniging van eigenaren Zijlstaete	Ruychaverstraat	25 -79	2013DN	Haarlem	Woonhuis met Opslag Propaan	8311	2	A
't Patronaat	Zijlsingel	2	2013DN	Haarlem	Theaters e.d.; dienstverlening voor kunstbeoefening	9232	2	C
Paradigit Computers(vh. Computerland)	Zijlsingel	22	2013DN	Haarlem	Detailhandel voor zover n.e.g.	52.A	2	A
De Hoeksteen	Zijlsingel	22	2013DN	Haarlem	OVERIGE DIENSTVERLENING	96	1	A
Berkenrode Holding B.V.	Zijlweg	0	2013	Haarlem	Woonhuis met Opslag Propaan	8311	2	A
Gasstation 42	Zijlweg	0 A	2013DA	Haarlem	Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)	40.C3	32	B
Uitgeverij De Vrieseborch	Zijlweg	1 A	2013DA	Haarlem	Uitgeverijen	221	1	A
Sociëteit "Vereeniging"	Zijlweg	1	2013DA	Haarlem	Verenigingsgebouw	554.D	1	A
Alexandria	Zijlweg	16	2013DH	Haarlem	Shoarmazaak	553.A	1	A
Banketbakkerij D&P BV	Zijlweg	33	2013DB	Haarlem	Winkels in brood en banket, chocolade en suikerwerk	5224	1	A
Elan Apotheek Loomeyer	Zijlweg	34		Haarlem	Apotheken en drogisterijen	4773	1	A
V.O.F. Marinus IJzerhandel (Fixet)	Zijlweg	35	2013DC	Haarlem	DHZ winkel (ijzerwaren)	5246.B	1	B
Chemische wasserij Sassen	Zijlweg	39	2013DC	Haarlem	Chemische wasserijen en ververijen	9301.2	2	B
Bonne Louise	Zijlweg	45	2013DC	Haarlem	Detailhandel voor zover n.e.g.	52.A	1	A
Lunchroom 't Schouwttje	Zijlweg	48	2013DK	Haarlem	Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d.	553	1	A

Tandartspraktijk M.A.C. Roels	Zijlweg	48	2013DK	Haarlem	Tandheelkundige praktijken	8513	1	A
Danscentrum de Vos	Zijlweg	49	2013DC	Haarlem	Dansscholen	9234.1	2	B
Bever Zwerfsport	Zijlweg	63	2013DC	Haarlem	Detailhandel voor zover n.e.g.	52.A	1	A
Tandartspraktijk Martin Levie	Zijlweg	75	2013DD	Haarlem	Tandheelkundige praktijken	8513	1	A
Sin Yue	Zijlweg	82	2013DL	Haarlem	Shoarmazaak	553.A	1	A
I Fratelli	Zijlweg	86	2013DL	Haarlem	Shoarmazaak	553.A	1	A
Bangkok Thai Delivery	Zijlweg	115	2013DE	Haarlem	winkel	5210	1	A
Gasstation 6835 (Novacollege)	Zijlweg	0 B	2015CK	Haarlem	Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)	40.C3	32	A
Gasstation 839 (bij uitrit brandweerkazerne)	Zijlweg	0 C	2015CK	Haarlem	Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)	40.C3	32	A
Varitex N.V.	Zijlweg	103 -105	2013DE	Haarlem	Vervaardiging van textielwaren (geen kleding)	174	31	A
Koot's Pianohandel	Zijlweg	55 -57	2013DC	Haarlem	winkel	5210	1	A
Bakkerij Kuin	Zijlweg	94 -ZW	2013DL	Haarlem	Brood/banket	5224.A	1	A
Smaczek BV	Zijlweg	96 -102	2013DM	Haarlem	Supermarkten, warenhuizen	471	1	B

Bijlage 2 Milieuonderzoek luchtkwaliteit

Onderzoek luchtkwaliteit

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

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven, zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm), 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 van de Wm). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wm onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit.

NIBM criterium

Een bestemmingsplan voldoet onder andere aan de regelgeving luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen '*niet in betekenende mate*' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm).

Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AmvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is bijvoorbeeld aangegeven dat van NIBM onder andere sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Garenkokerskwartier is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit belangrijke netto wijzigingen van toegestane woon- of kantoorfuncties plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of in vrijstellingen / projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Evenmin maakt het plan andere relevante ontwikkelingen mogelijk zoals grootschalige horeca of detailhandel, of bedrijven of maatschappelijke activiteiten die veel extra verkeer genereren. Dit bestemmingsplan maakt ook geen relevante verkeerswijzigingen mogelijk.

Het is daarom evident dat het bestemmingsplan *Niet in betekenende mate* gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, en daarmee voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm. Reeds op die grond staat vast dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Garenkokerskwartier.

Optredende concentraties

Er wordt eveneens voldaan aan de regelgeving van de luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit

(art 5.16 lid 1 onder a van de Wm).

Om een beeld te krijgen van de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in het gebied is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (zie <https://www.nsl-monitoring.nl/> menu optie "Kaart NSL", keuze Monitoringsronde 2014).

Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (onder andere) 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 drukste wegen in of rond het plangebied de Zijlweg, Kinderhuissingel, Kinderhuisvest, Zijlvest en Zijlsingel. De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2015, 2020 en 2030 optreden langs de Kinderhuissingel. Deze hoogst voorkomende concentraties NO₂ en fijnstof zijn overgenomen in tabel X. Elders in het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren overal lager.

Stof	Eenheid	2015	2020	2030	Norm	Locatie
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	27	21	16	40 µg/m ³	Kinderhuissingel. **)
Fijnstof (PM ₁₀) *)	µg/m ³ als jaargemiddelde	22	20	19	40 µg/m ³	idem
Dagnorm Fijnstof (PM ₁₀) *)	Aantal dagen boven 50 µg/m ³ etmaalgemiddelde	11	8	7	35 dagen	idem
Fijnstof (PM _{2,5})	µg/m ³ als jaargemiddelde	15	14	13	25 µg/m ³	idem
*) : Fijnstof PM ₁₀ na wettelijke aftrek van het aandeel zeezout (3 µg/m ³ resp. 4 dagen).						
**): Dit betreft receptorpunt 15676021 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 103485; 488999						

Tabel 1: Berekende hoogste concentratie NO₂ en fijnstof binnen en rond bestemmingsplan Garenkokerskwartier volgens meest recente Monitoringtool versie (2014)

Uit tabel 1 volgt dat ook de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied zeer ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en fijnstof liggen.

In de jaren na 2015 nemen de concentraties verder af, zodat ook voor 2025 (einde bestemmingsplanperiode) ruim voldaan zal worden aan de grenswaarden.

Aangezien de concentraties van relevante stoffen nergens de grenswaarden

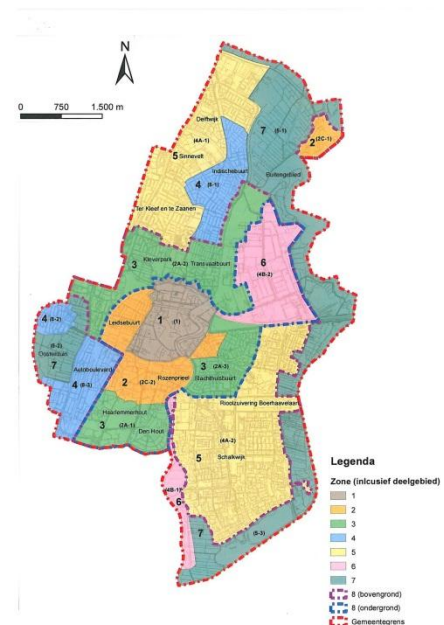
uit de Wm overschrijden, wordt voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Garenkokerskwartier omdat er geen ontwikkelingen met relevant effect op de luchtkwaliteit worden mogelijk gemaakt en tevens omdat wordt voldaan aan de toepasselijke grenswaarden.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Bijlage 3 Milieuonderzoek bodem



bodemkwaliteitszone 2

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

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

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-2,0 m-mv) van de bodemkwaliteitszone 2 weergegeven.

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		P95 bovengrond mg/kd ds		P95 ondergrond mg/kd ds	
Arseen	8,64	-	8,69	-	19,53	-	19,21	-
Cadmium	0,57	-	0,38	-	1,18	Aw	0,73	Aw
Chroom	20,56	-	20,83	-	35,39	-	50,12	-
Koper	44,23	Aw	41,78	Aw	102,51	Aw	90,69	Aw
Kwik	0,43	Aw	0,54	Aw	1,14	Aw	1,22	Aw
Lood	229,15	Aw	179,73	Aw	571,79	i	455,55	t
Nikkel	20,68	-	19,70	-	39,61	Aw	54,95	Aw
Zink	387,11	Aw	188,33	Aw	1083,36	i	539,23	t
Pak's	6,12	Aw	2,78	Aw	22,70	t	12,55	Aw
Minerale olie	164,75	-	75,71	-	451,11	Aw	293,43	Aw
Barium	77,73	-	104,19	-	105,87	-	184,66	-
Kobalt	5,87	-	14,04	-	6,18	-	28,95	Aw
Molybdeen	0,70	-	0,75	-	0,80	-	0,96	-
PCB	0,06	Aw	0,03	Aw	0,06	Aw	0,03	Aw
EOX	0,27	-	0,31	Aw	0,48	Aw	0,41	Aw

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

- : gehalte kleiner dan achtergrondwaarde (niet verontreinigd)
- Aw : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)
- t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
- i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

bodemkwaliteitszone 8

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

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

In de onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-2,0 m-mv) van de bodemkwaliteitszone 8 weergegeven. Deze waarden gelden voor het huidige openbare gebied.

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte) mg/kg ds		Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte) mg/kg ds		P95 bovengrond mg/kg ds		P95 ondergrond mg/kg ds	
Arseen	6,81	-	8,43	-	14,71	-	20,07	Aw
Cadmium	0,35	-	0,27	-	0,80	Aw	0,58	-
Chroom	20,55	-	18,77	-	43,38	-	36,07	-
Koper	31,88	-	47,09	Aw	94,24	Aw	129,96	t
Kwik	0,25	Aw	0,44	Aw	0,78	Aw	1,19	Aw
Lood	106,25	Aw	156,54	Aw	358,94	t	510,78	t
Nikkel	16,70	-	19,41	-	30,66	-	43,47	Aw
Zink	134,92	-	118,42	-	382,99	t	382,00	Aw
Pak's	3,01	Aw	2,92	Aw	14,00	Aw	12,30	Aw
Minerale olie	185,43	-	145,32	-	542,11	Aw	425,03	Aw
Barium	130,20	-	126,07	-	465,10	Aw	390,98	Aw
Kobalt	8,26	-	19,55	Aw	20,75	Aw	74,94	Aw
Molybdeen	0,71	-	0,81	-	0,77	-	1,25	-
PCB	0,03	Aw	0,02	-	0,06	Aw	0,05	Aw
EOX	0,17	-	0,17	-	0,40	Aw	0,38	Aw

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

grondverzet

De gemeente Haarlem heeft voor haar beheergebied gebieds-specifiek beleid vastgesteld (Nota bodembeheer 5-9-2013, **BBV nr:** STZ/MIL 2013/232071). Voor het toepassen van grond in bodemkwaliteitszone 2 en bodemkwaliteitszone 8 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 2 en bodemkwaliteitszone 8 weergegeven.

Lokale Maximale Waarden bodemkwaliteitszone 2 en bovengrond bodemkwaliteitszone 8

	bodemkwaliteitszone 2	bodemkwaliteitszone 2	bodemkwaliteitszone 8	bodemkwaliteitszone 8
stof	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv) mg/kg ds	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv) mg/kg ds	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv) mg/kg ds	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv) mg/kg ds
Arseen (As)	20,00	20,00	20,00	20,00
Cadmium (Cd)	0,60	0,60	0,60	0,60
Chroom (Cr)	55,00	55,00	55,00	55,00
Koper (Cu)	53,08	50,14	40,00	56,51
Kwik (Hg)	2,00	2,00	2,00	2,00
Lood (Pb)	274,98	215,68	127,50	187,85
Nikkel (Ni)	35	35,00	35	35
Zink (Zn)	464,53	225,99	140,00	140,00
PAK (10 VROM)	15	15	15	15
Minerale Olie GC (totaal)	500	500,00	500	500
Barium	190	190,00	190	190
Kobalt	15	15,00	15	15
Molybdeen	1,5	1,50	1,5	1,5
PCB	0,07	0,04	0,04	0,02

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet binnen de bodemkwaliteitszone 2 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie. Voor het in andere bodemkwaliteitszones toepassen van grond uit bodemkwaliteitszone 3 is een partijkeuring nodig.

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet op de locatie of binnen de bodemkwaliteitszone 8 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie. Voor het in andere bodemkwaliteitszones toepassen van grond uit bodemkwaliteitszone 8 is een partijkeuring nodig.

verontreiniging

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen locaties bekend waar een verontreiniging aanwezig is die de bestaande functie belemmert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor de aanvraag van een omgevingsvergunning of een bestemmingswijziging naar een gevoeliger gebruik een actueel milieutechnisch bodemonderzoek wordt aangeleverd.

In het bestemmingsplangebied zijn twee locaties waar na een sanering actief nazorg wordt uitgevoerd. Het gaat om de locaties:

Het gaat in dit bestemmingsplangebied in ieder geval om de locaties

1. Garenkokerskwartier HKM (omgeving Garenkokerskade),
2. Langendijkstraat 14,

Conclusie

De huidig bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige functies. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Voor dit bestemmingsplangebied geldt dat bodemverontreiniging met asbest in dit gebied vanwege de bouwperiode een aandachtspunt is.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Bijlage 4 Cultuurhistorisch onderzoek en redengevende omschrijving

Begrenzing

Het bestemmingsplangebied Garenkokerskwartier ligt ten noordwesten van het centrum van Haarlem. Het gebied wordt begrensd, met de klok mee, door de spoorzone Haarlem-Leiden (tussen Kenauspoorbrug en de spoorbrug in de Brouwerskade), de Kinderhuissingel aan de oostzijde en de Brouwerskade aan de zuidzijde.



Hoofdelementen en kenmerken

Het bestemmingsplangebied is een onderdeel van het westelijke stadsgebied van Haarlem. Het wordt aan de oostzijde van de historische binnenstad gescheiden door de Kinderhuissingel. Ook aan de noordwestzijde en de zuidzijde wordt de wijk gekenmerkt door heldere afbakeningen, te weten de spoorlijn Haarlem-Leiden en de Brouwersvaart.

Zijlweg, Garenkokerskade en Brouwersvaart zijn oude verbindingen over weg en water door het gebied, die dateren van ver voor de ontwikkeling tot dicht bebouwde stadswijk, die aan het einde van de 19^{de} eeuw op gang kwam. In de 19^{de} eeuw vestigde zich grootschalige industrie in het gebied, in het bijzonder langs de stadsrandzone. Deze industrie is volledig verdwenen en vervangen door woningbouw. Dit gebeurde al in het interbellum. In deze periode werd ook de voormalige buitenplaats Rosehaghe verkaveld en bebouwd. Rond 1940 was de wijk zo goed als vol gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog vonden incidentele vernieuwingen plaats van bestaande bouwlocaties.

Het gebied toont vooral in de architectuur een breed scala aan typologieën en bouwstijlen uit de periode circa 1880-1940. De stedenbouwkundige opzet is vrij eenvoudig en heeft niet de representatieve monumentaliteit van bijvoorbeeld de Kleverparkbuurt, die globaal in dezelfde periode tot ontwikkeling kwam. Tussen de bestaande lintstructuren werd een eenvoudig netwerk van woonstraten gespannen, dat voor een belangrijk deel bestaat uit rechte verbindingsstraten tussen de oude lijnstructuren. Hoofdassen in de wijk zijn de Zijlweg, de oude uitvalsweg in

westelijke richting, die zich vanaf het einde van de 19^{de} eeuw ontwikkelde tot een representatief lint met herenhuizen en later ook veel winkels, en de Pieter Kiesstraat, die het noordelijke deel van de wijk doorkruist en vroeger door de vele winkeltjes als een hoofdbuurtstraat fungeerde. De bebouwing tot circa 1910 is veelal in de vorm van gesloten bouwblokken gerealiseerd, en met uitzondering van de Zijlweg en de Pieter Kiesstraat, overwegend in complexen van uiteenlopende omvang tot stand gekomen door particulier initiatief en enkele bouwverenigingen. De bebouwing uit het interbellum is deels gerealiseerd binnen al bestaande structuren en aansluitend op het karakter van de oudere wijkdelen (omgeving Burgemeester Sandbergstraat, Pijntorenstraat), deels in een uitgesproken tuinwijkachtige opzet (Rosehaghe in de zuidwesthoek van de wijk). Voor het merendeel gaat het om complexmatige bebouwing van aaneengesloten laagbouw, in oorsprong overwegend gebouwd voor de (hogere) middenstand. Langs de Zijlweg, Duvenvoordestraat, Kinderhuissingel en Coornhertstraat is ook herenhuisbebouwing gerealiseerd. Voor de lagere middenstands- en arbeidersklassen werden complexen lage geschakelde woningen en beneden- en bovenwoningen gebouwd in de binnengebieden van de wijkdelen, zoals de Schermerstraat-Langendijkstraat en de Gaelstraat-Roosveldstraat. Het straatbeeld is besloten, maar kent enkele bijzondere open ruimten, zoals langs de gehele Kinderhuissingel, waar de bebouwing als een representatieve singelwand fungeert aan singel en Kenaupark. Een ander voorbeeld is het Hasselaersplein, omgeven door blokken herenhuizen. Het oostelijke deel van de Garenkokerskade werd in de jaren 30 van de vorige eeuw als representatieve woonsingel opgenomen in een nieuwe woonbuurt. De weinige scholen, kerken en andere bijzondere gebouwen vormen herkenbare, meestal bescheiden herkenningspunten, maar soms ook belangrijke landmarks in het gebied. Er zijn geen gebieden meer aanwezig, die een overduidelijk pré-stedelijk karakter bezitten.

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur bestaat zoals gezegd uit een raamwerk van oudere, pre-stedelijke structuren, te weten de min of meer parallel liggende Zijlweg, Garenkokersvaart en Brouwersvaart, voorts de oude vestinggracht (Kinderhuissingel) aan de oostzijde en het spoortracé Haarlem-Leiden aan de noordwestzijde. Zijlweg en Pieter Kiesstraat, beide te kenschetsen als hoofdwijkstraten, vormen samen een assenkruis. De buurten aan weerszijden zijn met eenvoudige, meestal rechte straten van uiteenlopende lengte ingevuld. De Duvenvoordestraat volgt het gebogen verloop van de spoorlijn Haarlem-Leiden en de Kinderhuissingel volgt de contouren van deze voormalige vestinggracht. In het bijzonder ten zuiden van de Zijlweg herinnert het hoofdzakelijk noord-zuid gerichte stratenpatroon aan de vroegere perceelsrichtingen in de pre-stedelijke periode. De na circa 1920 ingevulde wijkdelen bieden wat meer variatie in stedenbouwkundige vormen: de Rosehaghebuurt volgt de opzet van een tuindorp met woningblokken in een groene context, met verspringende rooilijnen en een loom slingerende hoofdlaan (Hoofmanstraat). De interbellumbuurt die op het terrein van de voormalige Prévinarefabriek werd aangelegd (omgeving Pijntorenstraat) heeft een aantal markante geknikte straten met langgerekte bouwblokken in een half open verkaveling. In het bijzonder de Garenkokersvaart met aangrenzende groene kaden is in het interbellum als een belangrijk stedenbouwkundig element in deze buurt opgenomen en getransformeerd tot representatieve woonsingel.



Pieter Kiesstraat: straatbeeld met laat 19^{de}-eeuwse bebouwing.



Garenkokerskade: herenhuizen uit het interbellum op het voormalige Prévinaireterrein.



Het complex Rosehaghe, in tuindorpachtige setting.

Straatbeeld en bebouwing

Van de pre-stedelijke bebouwing en de in het verleden nadrukkelijk aanwezige industriële complexen is nagenoeg niets bewaard gebleven. Aan de Zijlweg heeft een enkele woning mogelijk nog een wat oudere kern, die teruggaat tot het midden van de 19^{de} eeuw.

Het straatbeeld in de woonbuurten is besloten en wordt in de gebieden die voor het interbellum tot stand kwamen gekenmerkt door gesloten bouwblokken. De bebouwing bestaat voornamelijk uit eengezinsrijenhuizen van verschillende grootte en type, voor de arbeiders- en middenstandsklassen en de hogere klassen, van een, twee of drie bouwlagen met kap of platte daken. Ook zijn er boven- en benedenwoningen in de vorm van eengezinsrijenhuizen van twee of drie bouwlagen met kap. Op straathoeken bevinden zich in de onderbouw vaak puien die nog herkenbaar zijn als (voormalige) buurtwinkels. Aan de Zijlweg bevinden zich de nodige winkels, soms als zodanig met bovenwoning gebouwd, soms met later toegevoegde winkelpuien. In de Pieter Kiesstraat en op enkele plekken aan de Duvenvoordestraat zijn veel panden aanwezig die niet langer als winkel in gebruik zijn maar die nog wel een dusdanige uitstraling hebben. De bebouwing in de gesloten bouwblokken is vooral complexmatig van opzet, variërend van grote rondom pleinen of langs verschillende straten gerealiseerde complexen tot bescheiden bouwinitiatieven van twee of meer geschakelde huizen.

De variatie aan bouwstijlen is groot: van neoclassicisme en neorenaissance tot mengvormen daarvan en vele voorbeelden van zogenaamde overgangsarchitectuur, waarin traditionele elementen en historiserende bouwstijlen worden gecombineerd met eigentijds materiaalgebruik en nieuwe stijlvormen. De vaak prominent aanwezige geveldecoraties in natuursteen, stucwerk, hout, kleurige baksteen en verblendsteen, hout en andere materialen concentreert zich in de aan de straat gelegen gevels, hoek- en dakpartijen. In het bijzonder de rond 1900 gerealiseerde bebouwing kenmerkt zich door een kleurrijk materiaalgebruik en schilderachtige bouwelementen als tuit- en trapgevels, decoratieve dakkapellen en balkons,

De bouwinitiatieven in het interbellum betreffen meestal woningbouw voor de middenstandsklasse in de vorm van in lange blokken geschakelde woningen van één tot twee bouwlagen met kap of platte daken, in een sobere, traditioneel-zakelijke stijl, soms met elementen uit de meer expressieve Amsterdamse schoolstijl.

Het vrijwel laatste relict van de historische bedrijvigheid in het gebied is het imposante bakstenen pakhuis, dat in 1895 werd gebouwd voor de Hollandsche IJzeren Spoorwegmaatschappij (HIJSM) aan de Kinderhuissingel. Een ander bijzonder complex is de Oud-katholieke kerk met pastorie, kosterij en vijf middenstandswoningen van architect H.T. Zwiers tussen Kinderhuissingel, Garenkokerskade en Pijntorenstraat uit 1937-1938. Het in traditionalistische stijl vormgegeven ensemble is een belangrijke blikvanger in het stadsbeeld rond de Kinderhuissingel. Architect J.B. van Loghem ontwierp het in 1920-1922 gebouwde complex van 139 woningen, drie winkels en een gemeenschapsgebouw voor de woningbouwvereniging Rosehaghe, in een zakelijke stijl met plastisch gelede gevelwanden. Voorts bevinden zich in de wijk nog enkele andere in het oog springende gebouwen met een bijzondere functie, zoals het Sociëteitsgebouw van de “Vereeniging” (Zijlweg 1), naar ontwerp van architect Van den Ban, gereed in 1923 en de voormalige St.-Jozefschool (thans De Schakel) aan de Nicolaas van der Laanstraat, een fors, in zakelijke stijl opgetrokken bakstenen schoolgebouw uit 1931. Uit 1914-1918 dateert het veilinggebouw (“Notarishuis”), dat naar ontwerp van J.J. van Noppen op de hoek van de Bilderdijkstraat en de Langenhuisstraat werd gebouwd.

Uit de naoorlogse periode is het complex van de voormalige Mons Aurea School aan de Garenkokerskade (1960-1964) het meest in het oog springend, mede door de rijk gelede architectuur en de bijzondere situering in twee door een luchtbrug verbonden volumes aan weerszijden van de Garenkokersvaart. Grootschalige bebouwing van recente datum is te vinden aan de Zijlsingel. Deze sluit in maatvoering, materiaalgebruik en detaillering niet aan bij de bebouwingskarakteristiek van de rest van de wijk. Aan de Prévinairestraat bevindt zich een

wooncomplex uit circa 1985, gebouwd ter plekke van een bedrijfscomplex, dat door de toepassing van bakstenen gevels, erkers en daken met overstekken aansluiting vindt bij de oudere bebouwing uit het interbellum in deze omgeving.

In het plangebied bevinden zich bij Brouwersvaart, Garenkokersvaart en Kinderhuissingel diverse historische bruggen, merendeels uit de eerste helft van de 20^{ste} eeuw. De meeste zijn als gemeentelijk monument beschermd.

Historische ontwikkeling

Ontginning

Haarlem ontwikkelde zich evenals vele andere oude nederzettingen op een strandwal. Langs de Hollandse kuststrook vormden de parallel aan elkaar gelegen strandwallen de hoger gelegen droge gronden, die de bewoners droge voeten garandeerden in het waterrijke gebied. Tussen de strandwallen lagen de vroegere strandvlaktes, waarop zich na daling van de zeespiegel dikke lagen veen hadden gevormd. Deze lage, natte gebieden lieten zich moeilijk bedwingen en werden pas veel later in ontwikkeling gebracht. In de periode van de 8^{ste}-9^{de} eeuw raakte de strandwal in de omgeving van Haarlem bewoond. Haarlem vormde zich eerst als agrarische ‘geestnederzetting’. Een geest is een langwerpig akkercomplex dat doorgaans is gelegen op het hoogste gedeelte van een strandwal. Kenmerkend zijn de langgerekte noord-zuid georiënteerde doorgaande wegen tussen de nederzettingen op de strandwallen.

In de lager gelegen gebieden westelijk van de strandwal, waar zich ook het plangebied bevindt, werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven in oost-westrichting. Vanaf de twaalfde en de dertiende eeuw is het veen vanuit de nederzettingen op de strandwallen ontgonnen. Het veen werd systematisch afgewaterd door middel van een regelmatig patroon van rechte afwateringssloten en -vaarten. De Brouwersvaart behoort tot dit systeem. Waarschijnlijk betreft het een gekanaliseerde beek.

Dientengevolge ontstonden in het gebied de zo kenmerkende regelmatige verkavelingspatronen, maar ook de oude bannegrenzen (grenzen van rechtsgebieden). De loop van al bestaande riviertjes en andere omstandigheden waren van invloed op het verkavelingspatroon. Door de voortdurende afwatering klonk het veen steeds verder in, wat een gestage daling van het maaiveld tot gevolg had. Ook door het turfsteken daalde het maaiveld. Het is dan ook niet vreemd, dat de veengebieden uiteindelijk aanzienlijk lager dan de strandwallen kwamen te liggen.

Ook op de strandwal westelijk van Haarlem ontwikkelden zich nederzettingen (Velsen, Bloemendaal, Overveen), die met elkaar verbonden waren door een tweede noord-zuid gerichte route. De wegen op de parallel lopende strandwallen werden op enkele plaatsen door dwarsverbindingen met elkaar verbonden. De Zijlweg is zo’n oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Al in 1475 wordt de Zijlweg, ook wel “Heerwech buyten de Zijlpoorte” in bronnen genoemd. De naam verwijst naar de “zijl” of de “sluis” in deze weg, waarmee de waterloop westelijk van Haarlem (de veenwatering, gevormd door de Houtvaart en de Delft, die vroeger met elkaar verbonden waren), werd afgedamd.

In de veenontginning ten westen van Haarlem vormden de Delft en de Houtvaart de centrale (noord-zuidlopende) afwateringsstructuren naar het noordelijk gelegen IJ. De vaarten waren bepalend voor de richting en de vorm van de kavels in het gebied. De Delft, al genoemd in een akte uit 1336, is vermoedelijk in de 14^{de} eeuw gegraven. De vaart stond zoals gezegd in open verbinding met de Houtvaart, maar eindigde iets ten noorden van de Zijlweg. Via de Garenkokersvaart was de Delft gekoppeld aan de stadssingel. De Delft had net als de Houtvaart een belangrijke regionale vervoersfunctie in het veengebied. Een deel van de Garenkokersvaart ligt binnen het plangebied. Ook de Brouwersvaart (op oude kaarten ook Rampvaart genoemd) had economische betekenis. Onder meer werd over de vaart bouwzand voor de binnenstad aangevoerd

uit de zandwinnings langs de duinen en schoon water voor de bierbereiding. Ook werd het schone vaartwater gebruikt door de blekerij- en wasinrichtingen, die zich langs de stadsranden vestigden.

Ontwikkelingen na de ontginningen

Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12^{de}-17^{de} eeuw, beperkte het agrarisch gebruik zich niet meer tot de geestgronden alleen, maar strekte zich uit tot de hele strandwal en de naastliggende veengebieden. Op de zandgrond van de strandwal vond onder andere akkerbouw plaats en in de randzones werd de grond ook als weide gebruikt. Dicht tegen de stad aan was waarschijnlijk ook sprake van tuinbouw. Nog tot ver in de 19^{de} eeuw was het veengebied ten westen van Haarlem vooral als wei- en grasland in gebruik. Buiten de gemeente Haarlem was de bloemen- en groenteteelt tot ontwikkeling gekomen. In de veengebieden ten westen van de stad ontstond ook bedrijvigheid die profijt trok van de aanwezigheid van het vele water. Zo vestigden zich hier verschillende linnenblekerijen en ook brouwerijen waren er actief. Woonbebouwing en niet agrarische bedrijvigheid concentreerde zich langs de oude linten in het gebied: de Zijlweg en de Brouwersvaart. Langs de Zijlweg bevonden zich enkele korenmolens: Het Kruis en de Zijlmolen. Van beide vroeg-industriële molencomplexen zijn geen restanten meer overgebleven binnen het plangebied.



Links de Zijlweg, gezien in de richting van de binnenstad van Haarlem, met zicht op de St. Bavokerk. Rechts de molen "Het Kruis", links de Zijlmolen, getekend door Jordanus Hoorn (1753-1833), circa 1774 (NHA_53004103).

Grote veranderingen in de 19^{de} eeuw

In de 19^{de} eeuw groeide Haarlem buiten de middeleeuwse en 17^{de}-eeuwse wallen uit tot een stad van formaat. Nieuwe wijken werden aangelegd, waarbij in veel gevallen bestaande wegen- en waterstructuren leidend waren in de ontwikkeling. Een andere vormende factor van belang in de

stadsuitbreidingen waren de spoorwegen. De Hollandsche IJzeren Spoorweg-Maatschappij (HIJSM) opende in 1839 Nederlands eerste spoorlijn, die Amsterdam met Haarlem verbond. Deze “Oude Lijn” werd in de jaren 1841-1846 via Leiden en Den Haag doorgetrokken naar Rotterdam, waarbij het spoor met een ruime bocht door het veengebied westelijk van Haarlem naar het zuiden werd geleid. Hierbij werd een groot aantal bestaande weg- en waterstructuren gelijkvloers gekruist. In 1867 opende HIJSM de “Noord-Hollandsche lijn” die Haarlem met Uitgeest (en Alkmaar-Den Helder) verbond. Met de komst van deze spoorlijn ontstond de markante splitsing van lijnen in het gebied tussen de noordwestelijke binnenstadsrand en de gemeentegrens Haarlem-Bloemendaal. Het spoorknooppunt was compleet met de aanleg van de spoorlijn Haarlem-Zandvoort, die in 1881 voor het publiek geopend werd (met brug over de Delft bij Overveen). Daarnaast werd ook nog een verbinding gemaakt tussen de lijnen naar Rotterdam en Uitgeest.

Het plangebied in de 19^{de} eeuw

Het plangebied lag rond het midden van de 19^{de} eeuw nog buiten het gebouwde stadsgebied van Haarlem, dat zich nog nauwelijks buiten de singels had uitgebreid. Aan de zuidzijde wordt het begrensd door de Brouwersvaart en naar het noorden toe de eveneens oost-westgerichte Zijlweg en de Garenkokersvaart. Prominent aan de Zijlweg, de oude uitvalsweg door het veen in westelijke richting, lagen destijds de twee hiervoor genoemde korenmolencplexen. Langs het begin van de Zijlweg had zich enige lintbebouwing ontwikkeld, en ook op de westelijke kade van de Kinderhuissingel/Zijlsingel lag een gebouwencomplex, de stallen en gebouwen van de trekvaart. In 1834 vestigde de stoomkatoenfabriek van Prévinaire zich aan de Kinderhuissingel, nabij de hoek met de Zijlweg. Hier lag al in de jaren 30 een klein park in landschapstijl. Ten zuiden van de Zijlweg, in westelijke richting (en later begrensd door de spoorlijn naar Leiden) lag in het tweede kwart van de 19^{de} eeuw een buitenplaats met grote landschapstuin (buitenplaats Rosehaghe). Rond 1880-1890 is er een groot herenhuis gebouwd. Mogelijk werd het geheel als buitenplaats gebruikt door de eigenaars van de Prévinairefabriek.

Verder bepaalden weiden het beeld, geordend binnen de oude ontginningsstructuren en gescheiden door smalle afwateringsloten met noord-zuidverlopende richting.

Door de vele latere ingrepen is deze situatie drastisch gewijzigd. Met het verdichten van de bebouwing van de Zijlweg verdwenen de molens en werd de oude rooilijn gewijzigd. Garenkokersvaart, Brouwersvaart en Zijlweg zijn nog steeds aanwezig, maar opgenomen in een nieuwe woonwijk, die vanaf het einde van de 19^{de}-eeuw in het gebied werd aangelegd. Van de historische sloten is niets meer aanwezig, maar hun oriëntatie leeft nog wel voort in de richting van een aantal noord-zuidverlopende straten in het gebied tussen Brouwersvaart en Garenkokerskade.



Het plangebied volgens de Topografische Militaire Kaart van 1877. Rechts in het midden het complex van de katoenfabriek van Prévinaire. De zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt nog volledig in beslag genomen door een grote buitenplaatstuin, in het bezit van de familie Prévinaire. Van complexmatige woningbouw is nog geen sprake in het gebied (bron: watwaswaar.nl)

Eind 19^{de} eeuw

In de laatste decennia van de 19^{de} eeuw volgden verschillende stadsuitbreidingen buiten de wallen van Haarlem en al gauw reikte de westelijke stadsgrens aan de “zandgemeenten” Bloemendaal en Heemstede. De “Prévinaire” (ook wel “de Garenklos”) groeide in de loop van de 19^{de} eeuw uit tot een zeer omvangrijk bedrijfscomplex met talloze gebouwen, dat zich uitstrekte tot ver voorbij de Garenkokersvaart. De fabriek, waar honderden mensen werkten, had een grote impact op de stad door de vervuiling van lucht en water en grote stankoverlast. Nog in 1912 waren bijna 350 arbeiders in dienst. De fabriek overleefde de economische malaise van de Eerste Wereldoorlog niet en ging in 1918 failliet. In 1920 volgde de sloop van het grote complex en kwamen de gronden vrij voor de aanleg van een fraaie woonbuurt.

Vanaf circa 1880-1890 werd volop gebouwd in het Garenkokerskwartier. De Zijlweg kreeg zijn herenhuisbebouwing en in de buurten aan weerszijden werd voor alle sociale klassen gebouwd, vooral door plaatselijke bouwondernemers, die in één keer flinke blokken met geschakelde huizen realiseerden. In luttele jaren werden hele straten volgebouwd, zoals de Coornhertstraat en de Hasselaerstraten. In het bijzonder het Hasselaersplein is één van de weinige locaties in dit gebied, waarin vanuit een, weliswaar eenvoudig, stedenbouwkundig concept de woningblokken, voor de hogere middenstand, rond een rechthoekig plein werden geplaatst. Vlak voor de eeuwwisseling (circa 1895) concentreerden de bouwactiviteiten zich in straten als de Duvenvoordestraat, Gaelstraat en Roosveldstraat, ook hier veelal in middelgrote complexen van geschakelde woningen voor de betere standen, maar ook voor arbeiders, door bouwondernemingen en bouwverenigingen. Eén daarvan was de Coöperatieve Bouwvereniging Eigen Haard, die een flink aantal woningen voor de betere standen bouwde aan de Kinderhuissingel en de Pieter

Kiesstraat (circa 1895) en de bouwvereniging Coornhert, die grote middenstandswoningen liet bouwen aan de Coornhertstraat.



Uitsnede Topografische Militaire Kaart (Bonneblad), 1926. Rechts boven het nog niet ingevulde terrein van de voormalige Prévinaire (bron: watwaswaar.nl).

20^{ste} eeuw

De expansie van Haarlem zette in het begin van de 20^{ste} eeuw verder door. De Zijlweg raakte steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Veel voormalige herenhuizen langs de uitvalsweg werden tot winkel omgevormd. In 1902 vestigde de N.V. Haarlemsche Melkinrichting “De Sierkan” zich in een groot nieuw complex op de hoek van de Zijlweg en de Zijlsingel, op een perceel dat was aangekocht van de Prévinaire en waar tot dan toen onder meer de villa Dora had gestaan. De Sierkan voorzag in de industriële verwerking van melk tot deugdelijke en veilige melkproducten. Het imposante complex viel in 1973 onder de slopershamer en werd vervangen door grootschalige nieuwbouw van de GG & GD.

Begin vorige eeuw (1905) zag een nieuw uitbreidingsplan voor Haarlem het levenslicht, mede bedacht door gemeente-architect en Directeur Openbare Werken L.C. Dumont. Een partieel uitbreidingsplan van 1916 geeft inzicht in de ideeën die bestonden voor een verdere ontwikkeling van het Garenkokerskwartier: invulling met woningbouw van de terreinen, die tot dan toe een andere bestemming hadden gekend. Zo maakt de kaart gewag van de toekomstige bebouwing van de buitenplaats Rosehaghe, die in 1920-1922 zou plaats vinden, en het bouwen van een middenstandsbuurt op het Prévinaireterrein (jaren 30). Voor beide buurten is het toekomstige stratenplan al op de kaart van 1916 ingetekend. In de jaren 30 verrees in verschillende fasen een markante buurt met geschakelde middenstandswoningen op het terrein van de gesloopte Prévinairefabriek. De woningen kwamen via particulier initiatief van kleine ontwikkelaars, vaak aannemers of architecten tot stand. Na de oorlog vond de invulling van het Prévinaireterrein zijn

voltooiing met de bouw van het complex van de Mons Aurea School aan de Garenkokerskade (1960). Andere grootschalige vernieuwingen in de afgelopen vijftig jaar vonden plaats aan de Zijlsingel (sloop Sierkancomplex) en de Prévinairestraat (sloop bedrijfscomplex en vervangende woningbouw rond 1985).

Bronnen:

- Blijstra, R., *Haarlem: heel oud, heel nieuw*, Haarlem 1971.
- Hammann, P., *Garenkokerskwartier. Een kleine wijkgeschiedenis van de Zijlweg en omgeving*, Haarlem 2011.
- Roos, P., B. Uittenhout en W. de Wagt (red.), *Architectuurgids Haarlem*, Haarlem 1992.
- Speet, B., *Historische atlas van Haarlem. 1000 jaar Spaarnestad*, Amsterdam 2006
- Suurenbroek, F., *(On)begrensd land. De transformatie van de stadsrand van Haarlem*, Bussum 2007.

Beschermde monumenten en karakteristieke bebouwing

In het bestemmingsplangebied zijn verschillende panden die vanwege hun cultuurhistorische betekenis bescherming genieten. Op de eerste plaats zijn dat de panden die als rijksmonument (RM) of gemeentelijk monument (GM) wettelijk zijn beschermd. Volgens het in Haarlem gehanteerde systeem vallen die panden in de hoogste architectonische orde, te weten Orde 01.

In het plangebied bevinden zich de volgende beschermde monumenten:

Straat en huisnummer	Type bouwwerk, bijzonderheden	Status
Anslijnstraat 5 t/m 67	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Anslijnstraat 6 t/m 20	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Bilderdijkstraat 1a	Notarishuis, complex met Langendijkstraat 1c	GM
Brouwerskade 3	Woonhuis	GM
Brouwerskade 5	Woonhuis	GM
Brouwerskade 7	Woonhuis	GM
Brouwerskade 9	Woonhuis	GM
Brouwerskade 59 t/m 77	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Brouwerskade 79 t/m 85	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Brouwersvaart	Kousenbandbrug	GM
Coornhertstraat 17	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 19	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 21	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 23	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 25	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 27 rood en zwart	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 29	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 31	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 33	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 35	Woonhuis	GM
Coornhertstraat 37	Woonhuis	GM
Gaelstraat 4	Woonhuis, onderdeel complex	GM
Gaelstraat 6	Woonhuis, onderdeel complex	GM
Gaelstraat 8	Woonhuis, onderdeel complex	GM
Gaelstraat 10	Woonhuis, onderdeel complex	GM
Gaelstraat 12	Woonhuis, onderdeel complex	GM
Gaelstraat 14	Woonhuis, onderdeel complex	GM

Gaelstraat 16	Woonhuis, onderdeel complex	GM
Garenkokerskade	Delftbrug	GM
Garenkokerskade	Garenkokersbrug	GM
Garenkokerskade 2 t/m 46	Onderdeel woningbouwcomplex Vooruitgang	GM
Garenkokerskade 81	Nova College	GM
Garenkokerskade 83 t/m 87	Woningen, onderdeel complex Oud-Katholieke kerk, pastorie, etc.	GM
Hoofmanstraat 5-7	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Hoofmanstraat 9 t/m 15	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Hoofmanstraat 6 t/m 10	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Hoofmanstraat 12 -12a t/m c	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Hoofmanstraat 14 t/m 72	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Hoofmanstraat 33 t/m 39	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Johan van Vlietstraat 81 t/m 85	Woonhuizen	GM
Kinderhuissingel 6	Voormalig pakhuis Olympia	RM
Kinderhuissingel 8 t/m 16	Blok herenhuizen	GM
Kinderhuissingel 24, 24a en 24b	Blok middenstandshuizen	GM
Kinderhuissingel 78	Kerk, onderdeel complex Oud-Katholieke kerk, pastorie, etc.	GM
Kinderhuissingel 80-82	Woningen, onderdeel complex Oud-Katholieke kerk, pastorie, etc.	GM
Kinderhuissingel 88 t/m 96	Blok middenstandswoningen	GM
Kopsstraat 2 t/m 26	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Langendijkstraat 1c	Notarishuis, complex met Bilderdijkstraat 1a	GM
Merkmanstraat 1 t/m 27	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Merkmanstraat 2 t/m 28	Onderdeel Rosehaghe-complex arch. J.B. van Loghem	RM
Nicolaas van der Laanstraat 8 t/m 20	Complex woningen	GM
Nicolaas van der Laanstraat 25	School De Schakel	GM
Pieter Kiesstraat 46	Woning	GM
Pieter Kiesstraat 48	Woning	GM
Pieter Kiesstraat 73, 73a rood en 73b rood	Winkel-woonhuis	GM
Pijntorenstraat 27 t/m 33	Woningen, onderdeel complex Oud-Katholieke kerk, pastorie, etc.	GM
Zijlweg 1	Sociëteit Vereniging	GM
Zijlweg 24, 24a, 24b en 24c	Winkel-woonhuis	GM
Zijlweg 34 zwart en rood	Winkel-woonhuis	GM
Zijlweg 58-60	Dubbel woonhuis, winkel	GM
Zijlweg 64	Herenhuis	GM
Zijlweg 103 t/m 115	Herenhuizen	GM

In Orde 02 vallen vervolgens die bouwwerken en complexen, die ouder zijn dan 50 jaar en vanwege hun hoge architectonische kwaliteit en/of hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld van het Garenkokerskwartier.

In de waardering van de Orde 02 panden is gezocht naar de samenhang tussen stadsbeeld en de individuele panden en complexen. De hoofdstructuren in de wijk, zoals de (doorgaande) straten langs de flanken (de representatieve Kinderhuissingel, de schilderachtige Brouwerskade en Garenkokerskade), de hoofdwijkstraten (Zijlweg, Pieter Kiesstraat, Duvenvoordestraat) zijn de toonaangevende lijnen en plekken in de wijk. De hier gesitueerde panden en complexen hebben vanwege hun veelal hoge beeldwaarde extra aandacht gekregen. Dit geldt ook voor de locaties in de wijk, die een bijzondere stedenbouwkundige ontwerpkwaliteit ten toon spreiden, zoals het Hasselaersplein en de in de jaren 30 gerealiseerde middenstandsbuurt op het voormalige Prévinaireterrein. Voorts zijn enkele markante hoekpanden en bijzondere, gave en

toonaangevende voorbeelden van historische woningbouw, ook in wijkdelen van meer secundaire betekenis, in de selectie opgenomen.

In Orde 03 vallen de bouwwerken jonger dan 50 jaar van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwanden, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. In het plangebied zijn het in feite alle gebouwen en complexen ouder dan 50 jaar, die niet de Orde 02 kwaliteit bezitten.

Op de Ordenkaart zijn alleen de beschermde monumenten (in rood, = Orde 01) en de Orde 02 panden en complexen (in oranje) weergegeven.

In de onderstaande lijst worden alle Orde 02 panden en complexen beschreven.

De aan meerdere straten grenzende bouwblokken en complexen worden in één item beschreven, uitgaande van de hoofdadressen. Hier is altijd vermeld of het een complex / blok betreft en welke andere complexonderdelen / adressen erbij horen. Het kan dan gaan om separaat gelegen blokken woningen of hoekwoningen, waarvan de ingang zich in een zijgevel aan een andere straat bevindt. Die adressen zijn ook in de lijst opgenomen, waarbij met de opmerking “Onderdeel complex NAAM” verwezen wordt naar het hoofdadres met de beschrijving. De huisnummering volgt die van de GBKN, waarbij de bovenwoningnummers de toevoeging “rd” (rood) krijgen.

Voorts zijn op de kaart, met een groene lijn, de ensembles en seriebouwprojecten weergegeven, voor zover vallende onder orde 02. Er is sprake van een ensemble, als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat. Seriebouw bestaat uit een aantal panden naast elkaar, die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

Uitgangspunt bij de op de waarderingskaart aangegeven ensembles en seriebouw is een gezamenlijke aanpak.

BESTEMMINGSPLAN GARENKOKERSKWARTIER, LIJST ORDE 2

Anslijnstraat	22 t/m 30	Zie ook Kopsstraat 1 t/m 3 Complexje van twee blokken geschakelde middenstandswoningen (“herenhuizen” volgens de bouwtekening), deel uitmakend van westelijke gevelwand van de Anslijnstraat (blok van 5), op de noordelijke hoek met de Kopsstraat, en een blokje van twee woningen aan laatst genoemde straat. Het complex wordt omgeven door van het van rijkswege beschermde complex van woningbouwvereniging Rosehaghe uit 1920-1992 van architect J.B. van Loghem. De zeven woningen werden in 1928 gebouwd in opdracht van J.H. Wijkhuizen en M. Schaafsma, naar ontwerp van architect C. Schuitemaker in een traditioneel-zakelijke stijl met invloed van de Amsterdamse school. De woningen hebben twee volledige bouwlagen en een grote zolderverdieping, opgenomen in forse gebroken kappen met rode pannendekking en grote houten overstekken. Op de dakschilden houten dakkapellen met overstekken, deels vernieuwd en vergroot. Op de nokken forse gemetselde taps toelopende schoorstenen. De dakschilden van de hoekwoningen van het blok aan de Anslijnstraat worden geaccentueerd door zeer forse taps toelopende gemetselde schoorstenen, die zich ook langs de voorgevel voortzetten en ontspruiten aan erkerachtige uitbouwen bij de eerste bouwlaag. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen en bakstenen lekdorpels. De voorzijden van de blokken hebben een schilderachtige en plastische uitstraling door de erkeruitbouwen met balkons, de luifels, de zware gebroken kap en de gemetselde schoorstenen. Deels houten, deels gemetselde erkers met enkelruijs ramen en bovenlichten, soms met glas-in-lood en bekroond met balkons met houten balustrades. Ingangen met originele paneeldeuren met neven- en bovenlichten, (met glas-in-lood) en houten luifels op gesneden klossen. Op de balkons dubbele balkondeuren. De hoekwoningen Anslijnstraat 22 en 30 hebben deels inpandige balkons, aansluitend onder het brede dakoverstek. Voortuintjes sluiten af met ijzeren hekken of hagen. Het kleine complex is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering op de hoek van de Anslijnstraat en de Kopsstraat, te midden van het bijzondere Rosenhaghecomplex.
Bilderdijkstraat	2 t/m 10	Asymmetrisch opgezet blok van vijf herenhuizen binnen de aaneengesloten westelijke gevelwand van de Bilderdijkstraat. Het blok, typische projectontwikkeling uit de periode rond 1900, werd in 1895 gebouwd met kenmerken van de neorenaissance. Er zijn twee volledige bouwlagen en zolderverdieping, opgenomen in een mansardedak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Op de dakvlakken kleine houten dakkapellen met zadeldaken en sierspanten. Bij iedere woning is er een gemetseld dakhuis met kunststenen ornamentiek, als bekroning van een middels gemetselde lisenen geaccentueerde smalle travee, waarin zich beneden het portiek met voordeur bevindt. De gemetselde voorgevel wordt verlevendigd met kunststenen speklagen en boven de vensters segmentbogen en boogvelden in siermetselwerk. Vensters met houten kozijnen en deels nog oude schuiframen. In de porteken paneeldeuren met bovenlichten. Op de verdieping zijn er grote houten balkons op korbeelstellen en

		dubbele balkondeuren met neven- en bovenlichten. Bij nr. 8 is het balkonhek van ijzer. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van seriematige woningbouw uit de periode rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Bilderdijkstraat.
Bilderdijkstraat	2a	Zie: Zijlweg 82rd, 82zw, 84rd, 84zw, 86rd, 86zw
Bilderdijkstraat	12	Woonhuis binnen de aaneengesloten westelijke gevelwand van de Bilderdijkstraat. Het woonhuis werd gebouwd in 1895 met eenvoudige kenmerken van de neorenaissance. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping onder een zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met pannen. In het voordakvlak een dakkapel. De gemetselde voorgevel, een lijstgevel met geprofileerde kroonlijst, wordt verlevendigd met een natuurstenen plint, gepleisterde speklagen en boven de gevelopeningen segmentbogen met boogvelden gevuld met siermetselwerk. De voorgevel bevat twee vensters op de begane grond en twee op de verdieping. Deze bevatten houten kozijnen en schuiframen (T-schuiframen op de verdieping) met 3-ruits bovenlichten. De kozijnen hebben een decoratief vellingkantje. Rechts in de gevel op de begane grond een houten paneeldeur met twee ruiten en sierroosters. Boven de deur een enkel bovenlicht. Net als bij de vensters is ook het houten kozijn van deze ingang voorzien van decoratieve vellingkantjes ter plaatse van het bovenlicht. Het woonhuis is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, enkele bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van woningbouw uit de periode rond 1900 en als beeldbepalend onderdeel van het straatbeeld van de Bilderdijkstraat.
Bilderdijkstraat	18 t/m 22	Blok van drie geschakelde middenstandswoningen binnen de aaneengesloten westelijke gevelwand van de Bilderdijkstraat. Het blok, typische projectontwikkeling uit de periode rond 1900, werd in 1895 gebouwd met eenvoudige kenmerken van de neorenaissance. Er zijn twee volledige bouwlagen en zolderverdieping, oorspronkelijk opgenomen in een zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met pannen. Het zadeldak is recent aan de achterzijde gewijzigd tot een volledige verdieping, nu met plat dak. De gemetselde voorgevel, een lijstgevel met geprofileerde kroonlijst, wordt verlevendigd met gepleisterde plint, speklagen en boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag segmentbogen met sluitstenen en boogvelden in siermetselwerk. Vensters met houten kozijnen en deels nog oude schuiframen, soms met glas-in-lood in de bovenlichten. Deurkozijnen met (vernieuwde) paneeldeuren en bovenlichten. Op de verdieping zijn er bij iedere woning drie vensters met onder de kroonlijst aansluitende verdiepte panelen en (schuif)ramen met 4-ruits verdeling. In 1989 aan de achterzijde gewijzigd. Het blok is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, enkele bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van seriematige woningbouw uit de periode rond 1900 en als beeldbepalend onderdeel van het straatbeeld van de Bilderdijkstraat.
Bilderdijkstraat	32 t/m 34	Blok van twee geschakelde middenstandswoningen binnen de aaneengesloten westelijke gevelwand van de Bilderdijkstraat. Het blok, typische projectontwikkeling uit de periode rond 1900, werd in 1895 gebouwd in sobere overgangsarchitectuur. Er zijn twee volledige bouwlagen onder een plat dak. De gemetselde voorgevel, een lijstgevel met geprofileerde kroonlijst, heeft een levendig karakter door het gebruik van grijze (plint) bruine en rode baksteen en gele verblendsteen, licht verspringende geveldelen en een band

		met siermetselwerk en bakstenen consoles onder de houten kroonlijst. Boven de twee vensters en ingang van de woningen in de eerste bouwlaag segmentbogen met boogvelden in siermetselwerk. Boven de drie vensters in de eerste bouwlaag een strek. De vensters bevatten houten kozijnen en deels vernieuwde (schuif)ramen. De bovenlichten van de gevelopeningen in de eerste bouwlaag van nr. 34 bevatten glas-in-lood. Houten deurkozijnen met uit het interbellum daterende paneeldeuren en een enkel bovenlicht. Het blok is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, enkele bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van seriematige woningbouw uit de periode rond 1900 en als beeldbepalend onderdeel van het straatbeeld van de Bilderdijkstraat.
Brouwerskade	11 rd, zw t/m 13	Blok van twee herenhuizen binnen de aaneengesloten noordelijke gevelwand van de Brouwerskade, op de hoek met de Coornhertstraat. Het blok, typische projectontwikkeling uit de periode rond 1900, werd in 1904 gebouwd met kenmerken van de neorenaissance. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de straatzijde schuilgaat achter dakschilden, gedekt met moderne mastiekleien. Aan de Coornhertstraat heeft het smalle bouwdeel rechts een plat dak. Boven de afgeschuinde hoekgevel en de risaliet aan de Brouwerskade op het dakvlak grote houten dakkapellen met geornamenteerde klauwstukken en houten frontons. Gemetselde schoorstenen. De gevels aan de straatzijde zijn lijstgevels, gemetseld in baksteen in kruisverband en afsluitend met een houten hoofdgewel, met architraaf, fries en goot op consoles. De gevels worden verlevendigd met een hardstenen plint, gepleisterde speklagen, geprofileerde waterlijsten en boven de gevelopeningen getrapte strekken met gepleisterde geboorte- en sluitstenen. Vensters met houten kozijnen en deels nog oude schuiframen. In de deurkozijnen paneeldeuren met bovenlichten. In de gevels van nr. 11 enkele markante oculusvensters en rondboogvenstertjes. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van seriematige woningbouw uit de periode rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld. Zeer markante hoekligging.
Brouwerskade	21, 21 rd t/m 23, 23rd	Symmetrisch opgezet blok van beneden- en bovenwoningen binnen de aaneengesloten noordelijke gevelwand van de Brouwerskade. Het blok, typische projectontwikkeling uit de periode rond 1900, werd in 1895 gebouwd met kenmerken van de neorenaissance en de overgangsarchitectuur. Er zijn drie bouwlagen en bij iedere woning een lage zolderverdieping, opgenomen in een zadeldak met de nok haaks op de voorgevel, gedekt met rode keramische pannen. De daken hebben aan de voorzijde een overstek op gemetselde consoles, met windveren. Het pand heeft aan de straatzijde een dubbele topgevel, gemetseld in baksteen in kruisverband. De gevel wordt verlevendigd met kleine accenten in rode verblendsteen en een variatie aan gemetselde bogen en lateien boven de gevelopeningen (segmentbogen, strekken, hanekammen, rollagen met profiellijsten). Vensters met houten kozijnen met sierdetails en deels vernieuwde (schuif)ramen met veelruits bovenlichten of glas-in-lood. De voordeuren (bij 23, 23rd nog origineel) zijn in de middenas van de gevel bij elkaar geplaatst in twee dubbele kozijnen, ook hier met bovenlichten. In de topgevels kleine oculusvensters. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van een beneden-en bovenwoning uit de periode rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Brouwerskade.

Burgemeester Boreelstraat	1 t/m 19	Blok van tien geschakelde middenstandswoningen, gesitueerd aan de oostzijde van de straat. Het bouwblok vormt één gesloten gevelwand en werd gerealiseerd in 1935-1939 in drie fases, in opdracht van verschillende opdrachtgevers en naar ontwerp van architecten H. Heidstra en architect H. Tuninga. Beide architecten kozen echter wel voor een sterk overeenkomstige vormgeving in traditioneel-zakelijke stijl. Het blok heeft twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping, gedekt met een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft een bescheiden houten overstek op houten klossen. Voorts gemetselde schoorstenen op de nok en oorspronkelijke dakkapellen met (deels nog) roedenramen. Deze ramen zijn bij enkele woningen gewijzigd. De dakkapel van nr. 9 is aanzienlijk vergroot. Verder zijn er diverse niet oorspronkelijke dakvensters aanwezig in het voordakvlak van het blok. Iedere woning heeft aan de voorzijde een ingang met zijlicht (soms met glas-in-lood) onder een luifel, met in de meeste gevallen een gebeitste paneeldeur met raampjes. Links hiervan een driezijdige houten erker met enkelruits ramen en bovenlichten (soms nog met glas-in-lood) op bakstenen borstwering. Op de verdieping vensters met houten kozijnen met uitstekend kalf, draairamen (soms met roeden) en gedeelde bovenlichten. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken en details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Burgemeester Boreelstraat.
Burgemeester Sandbergstraat	1	Zie: Kinderhuissingel 98 t/m 114.
Burgemeester Sandbergstraat	9 t/m 19	Blok van zes grote geschakelde middenstandswoningen, prominent gesitueerd aan de noordzijde van de straat, op de zuidelijke kop van het bouwblok tussen Pijntorenstraat en Burgemeester Boreelstraat. Het blok werd in 1934-1935 gerealiseerd in traditioneel-zakelijke stijl, als projectontwikkeling door het Bouwbureau De Vries uit Haarlem, naar eigen ontwerp. Het heeft twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in het hoge en steile zadeldak, met de nokrichting evenwijdig aan de straat. Het dak is gedekt met gesmoorde romaanse pannen en heeft houten overstekken met goten en windveren. Voorts gemetselde schoorstenen en dakkapellen met overstekken roedenramen. De zadeldakvorm van het dak wordt bij de zijgevels herhaald boven de smalle risalerende bouwdelen, wat deze gevels een bijzonder hoekaccent verleent. Gevels gemetseld in orangerode gladde baksteen in halfsteens verband met plint in donkerrode steen. Iedere woning heeft aan de voorzijde een ingang onder fraai gemetselde rondboog, met gebeitste paneeldeur met dekstukken en raampjes, tussen smalle nevenlichten met glas-in-lood, en voorts een brede houten erker met enkelruits ramen en bovenlichten (soms nog met glas-in-lood), geplaatst op bakstenen plint met gemetselde bloembakken op de hoeken. Op de verdieping vensters met zware houten kozijnen met uitsteken kalf en ramen met bovenlichten. Voortuintjes met lage gemetselde muurtjes en hogere hekposten bij de ingangen. Bij enkele woningen nog oude tegelstoepen. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken en details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Burgemeester Sandbergstraat.
Burgemeester Sandbergstraat	2	Zie: Kinderhuissingel 116.

Burgemeester Sandbergstraat	6 t/m 10	Blokje van drie geschakelde middenstandswoningen aan de zuidzijde van de Burgemeester Sandbergstraat, nabij de aansluiting op de Kinderhuissingel. Het blok werd in 1925-1926 gerealiseerd in traditioneel-zakelijke stijl met enige invloed van de cottagestijl, in opdracht van de bouwkundige J. Klerk, die tevens het ontwerp maakte. Het heeft twee volledige bouwlagen en een grote zolderverdieping opgenomen in een schilddak met grote steekkap midden voor, grote gemetselde schoorstenen en dakkapellen met roedenramen. De gevels zijn gemetseld in quasi handvormsteen in Vlaams verband, met eenvoudige siermetselwerkdetails in de topgevel. De voorgevel heeft bij de middelste woning een topgevelrisaliet. Alle woningen hebben aan de voorzijde een driezijdige houten erker met enkelruits ramen en bovenlichtjes met decoratief glas-in-lood. De ingangen hebben houten deuren met raampjes onder houten luifels. Ingang van nr. 6 in de zijgevel, tussen gemetselde penanten. Boven deze ingang een gevelsteen met de naam De Wilg. Boven de luifels van 8 en 10 kleine achthoekige venstertjes met glas-in-lood. Op de erker van nr.8 een balkon met niet oorspronkelijk hekwerk. Overigens in de verdiepingsgevels houten kozijnen met roedenramen. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlenmerken, en opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering in knik van de straat, nabij straathoek.
Coornhertstraat	1 t/m 5	Blokje van drie geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van de straat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere klasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het omlopende afgeplatte schilddak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Boven de afgeschuinde hoekrisaliet (links) en boven de middelste woning bevinden zich gemetselde dakkapellen met speklagen, gepleisterde klauwstukken, hoofdgestellen en houten frontons. De andere dakkapellen op het voorste dakschild zijn naderhand gewijzigd. Gevels van baksteen in kruisverband, wat betreft de voorgevel rijk gedecoreerd met gepleisterde speklagen, waterlijsten en ter afsluiting een architraaflijst, een bakstenen fries (deels gepleisterd) en een geprofileerde houten kroon(goot)lijst. Boven de gevelopeningen gepleisterde en doorgetrokken lateien en daarboven telkens grote gemetselde hanekammen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen. De ingangen hebben paneeldeuren met sierrooster, bovenlichten en hierboven houten hoofdstellen. Vensters met houten kozijnen en enkelruits- en T-schuiframes volgens oud model, deels met glas-in-lood. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde herenhuishoudbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Coornhertstraat.
Coornhertstraat	13 t/m 15	Blok van twee symmetrisch geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van de straat, te midden van woningen van hetzelfde type. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de betere klasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met rode keramische pannen. Centraal op het voorste dakschild een grote (gezamenlijke)

		dakkapel met houten klauwstukken, kroonlijst en gebroken fronton. In 1990 is aan de achterzijde een grote dakkapel over de volle breedte van de gevel toegevoegd. De zes vensterassen brede voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, en voorzien van een hardstenen plint, gepleisterde speklagen en ter afsluiting een architraaflijst, een fries en een geprofileerde houten kroonlijst. De twee middelste vensterassen springen in, waarmee de middenpartij wordt geaccentueerd. Boven de gevelopeningen gemetselde tudorbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen en een boogveld met siermetselwerk. De ingangen hebben paneeldeuren met gietijzeren roosters en bovenlichten, geplaatste binnen klassieke omlijstingen met kroonlijst. Vensters met houten kozijnen en enkelruits of T-schuiframes, deels gewijzigd. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en details, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw uit de tijd rond 1900 voor de betere klasse en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Coornhertstraat.
Coornhertstraat	10	Hoekpand aan de westelijke zijde van de Coornhertstraat, met de noordgevel aan de Langendijkstraat. De begane grond had oorspronkelijk een winkelbestemming met de ingang in de afgeschuinde hoek van het pand, op de verdieping een woning met de ingang aan de Coornhertstraat. Het pand werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissance stijl en is een typisch voorbeeld van woningbouw met tevens een winkelfunctie op de begane grond uit die periode. Het pand omvat twee volledige bouwlagen en een zolder onder een samengesteld dak gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Tevens twee niet oorspronkelijke dakkapellen. Ter plaatse van de afgeschuinde hoek wordt het pand bekroond door een door de goot stekende opbouw / torentje met tentdak. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met in gele baksteen uitgevoerde banden en geel siermetselwerk onder de houten bakgoot op klossen. Boven de gevelopeningen bakstenen segmentbogen met natuurstenen aanzetstukken. De bogen in de eerste bouwlaag zijn ook voorzien van een hardstenen sluitsteen. Tweekleurig siermetselwerk in de boogvelden. De vensters bevatten (deels vernieuwde of gewijzigde) houten invullingen met enkele ramen en bovenlichten. De woningingang bevat een houten kozijn met houten paneel deur en enkel bovenlicht. De voormalige winkelingang bevat een houten kozijn met niet oorspronkelijke deur met ruit en een enkel bovenlicht. Het hoekpand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en details, als typisch voorbeeld van winkel met bovenwoning uit de tijd rond als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Coornhertstraat.
Coornhertstraat	12 t/m 14	Blok van twee geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de straat, te midden van woningen van hetzelfde type. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de betere klasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in een mansardedak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Iedere woning heeft een dakkapel met houten klauwstukken en kroonlijst, bij nr. 12 nog met fronton. Gevels van baksteen in kruisverband, wat betreft de straatgevels gedecoreerd met een hardstenen plint, gepleisterde speklagen, waterlijsten en ter afsluiting een architraaflijst, een fries en een geprofileerde houten kroonlijst. Het metselwerk van nr. 14 is gebroken wit geschilderd. Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag een flinke

		geprofileerde waterlijst en een gemetselde segmentboog met gepleisterde geboorte- en sluitstenen en geschilderd boogveld. Op de verdieping alleen bakstenen segmentbogen met sluitstenen. De ingangen hebben paneeldeuren met smeedijzeren roosters en bovenlichten. Vensters met kozijnen met vellingkant en enkelruits schuiframen met decoratief glas-in-lood in de bovenlichten. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en details, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw uit de tijd rond 1900 voor de betere klasse en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Coornhertstraat.
Coornhertstraat	16 t/m 24	Zie ook: Schermerstraat 37. Blok van vijf geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de straat, hier omhoekend in de Schermerstraat, waar zich nog een zesde woning bevindt. De hoekpartij (met afgeschuinde hoekgevel) bevatte oorspronkelijk een winkel met bovenwoning). Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl (met accenten in Jugendstil) en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de betere klasse in die periode. Nr. 22 werd in 1928 gesplitst in een beneden- en bovenwoning. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het omlopend afgeplatte schilddak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Boven de afgeschuinde hoekrisaliet en midden boven de gevels van de overige woningen gemetselde dakkapellen met speklagen, gepleisterde klauwstukken (niet bij 24) en geprofileerde kroonlijsten. Gevels van baksteen in kruisverband, wat betreft de straatgevels gedecoreerd met een hardstenen plint, gepleisterde speklagen, waterlijsten en ter afsluiting een architraaflijst, een fries en een geprofileerde houten kroon(goot)lijst op consoles. Het middendeel van de gevel aan de Coornhertstraat springt licht naar voren en heeft in de speklagen sierblokken met Jugendstildecoraties. Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag in verblendsteen gemetselde rondbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen, op de verdieping segmentbogen met sluitstenen en boogvelden met siermetselwerk. De ingangen hebben paneeldeuren en halfronde bovenlichten, soms nog met glas-in-lood. Vensters met houten kozijnen en enkelruits (schuif)ramen. Deur en ramen in de winkelpui op de hoek hebben bovenlichten met decoratief glas-in-lood in Jugendstil. Boven deze deur een balkon op oude consoles. Hekwerk vernieuwd. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en details, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw uit de tijd rond 1900 voor de betere klasse en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Coornhertstraat. Belangrijk hoekaccent.
Duvenvoordestraat	1 t/m 5	Blokje van drie geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van de straat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere klasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het omlopende afgeplatte schilddak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Boven de één vensteras brede risaliet in het linker deel van de voorgevel bevindt zich een door de kroonlijst gestoken gemetseld dakhuis met speklagen en tuitgeveltje. Voorts op het voorschild een aantal kleine houten dakkapellen met grote overstekende kappen, soms met sierspantje. Voorgevel van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint., gepleisterde speklagen met diamantkoppen, waterlijsten en ter afsluiting een gepleisterde architraaflijst, een bakstenen fries met panelen in metselmozaïek en een geprofileerde

		houten kroon(goot)lijst. Boven de gevelopeningen gemetselde segmentbogen met gepleisterde geboortestenen en geornamenteerde sluitstenen, en grote boogvelden met siermetselwerk in gele en rode steen. De ingangen hebben paneeldeuren met sierroosters (behalve nr. 3 die een nieuwe deur heeft) en bovenlichten. Vensters met houten kozijnen en enkelruits schuiframen, deels met decoratief glas-in-lood in de bovenlichten, deels voorzien van nieuwe invullingen (nr.5). Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde herenhuisbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Duvenvoordestraat.
Duvenvoordestraat	7 t/m 11, 11-1, 11-2	Blokje van drie geschakelde herenhuisen, deel uitmakend van de oostelijke gevelwand van de straat, met nr. 11 op de hoek met de Roosveldstraat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere klasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen onder een later opgehoogd plat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde. Dit dakvlak is gedekt met gesmoorde kruispannen en bevat drie dakkapellen. De voorgevel is een lijstgevel in baksteen in kruisverband, met natuurstenen plint, gepleisterde speklagen, cordonlijsten en fries met velden onder een houten geprofileerde kroonlijst. Boven de gevelopeningen gemetselde segmentbogen met aanzet- en sluitstukken, en boogvelden met siermetselwerk in gekleurde baksteen. Op de sluitstenen in de eerste bouwlaag een dierenkop, op die van de tweede bouwlaag een diamantkop. De ingangen hebben paneeldeuren en bovenlichten. Vensters met houten kozijnen en deels nog aanwezige schuiframen. Enkele ramen met een gewijzigde detaillering. De zijgevel aan de Roosveldstraat is met uitzondering van twee kleine vensters met enkel draairaam verder geheel blind uitgevoerd. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde herenhuisbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Duvenvoordestraat.
Duvenvoordestraat	33, 33rd t/m 39, 39rd	Blok van vier geschakelde beneden- en bovenwoningen, deel uitmakend van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de straat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in overgangsstijl, met elementen uit de neorenaissance en de Jugendstil en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, die aan de voorzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak met kruispannendekking en bij iedere woning met een steekkap naar de topgevel van een dakhuis. Voorts op het dakschild kleine dakkapellen met lessenaarsdakjes of zadeldakjes met overstek. Volledig symmetrisch opgezette voorgevel van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en siermetselwerklijsten onder de houten bakgoten. Boven de vensters uiterst links en rechts bevinden zich eveneens siermetselwerkpanelen. Iedere woning heeft beneden een portiek met decoratieve gepleisterde / natuurstenen omlijsting in twee typen, met en zonder natuurstenen kalf. In de portieken paneeldeuren met bovenlichten en betegelde zijwanden. Voorts in de voorgevel vensters met gepleisterde segmentbogen, ijzeren lateien of gepleisterde lateien. Houten kozijnen met enkelruits (schuif)ramen, veelal met roeden of decoratief glas-in-lood. De beide hoekpanden hebben breed opgezette vensters met

		tussenstijlen. De tuitvormige topgevels van deze hoekpanden hebben decoratief gevormde vensterpartijen met roedenramen. De beide middelste topgevels hebben een getrapte en gekanteelde afsluiting met gepleisterde blokken en consoles en smalle vensters. De gevelbekroning van nr. 37 is verloren gegaan. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde middenstandswoningbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Duvenvoordestraat.
Duvenvoordestraat	59, 59rd t/m 63, 63rd	Blok van twee geschakelde beneden- en bovenwoningen en een hoekwinkelpand met bovenwoning, deel uitmakend van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de straat, op de hoek met Nicolaas van der Laanstraat. Het werd rond 1900 gerealiseerd in overgangsstijl, met elementen uit de neorenaissance en de Jugendstil en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, die aan de voorzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak met gesmoorde oud Hollandse pannen. Aan de zijde van de Nicolaas van de Laanstraat zijn er drie volledige bouwlagen met plat dak en een tweelaags deel met plat en balkon. Het dakschild aan de voorzijde wordt drie maal onderbroken door een gemetseld dakhuis met lessenaarsdak met overstek op korbeelstellen. Tegen de afgeschuinde hoekgevel sluit een bakstenen erker aan, bekroond door een dakhuis met zadeldak met houten voorscot, geprofileerde windveren en overstek op korbeelstellen. Gevels gemetseld in baksteen in kruisverband, deels met bakstenen plint, deels hardsteen. Boven de vensters eenvoudige gemetselde segmentbogen, in de eerste bouwlaag deels met tegelwerk in de boogvelden. De voorgevel sluit aan de bovenzijde af met een siermetselwerkfries. De dakhuisen vertrekken uit de gevel met siermetselwerkpanelen en smalle muurdammen. Vensters met hardstenen dorpels, houten kozijnen en schuiframen, soms met bovenlichten met decoratief glas-in-lood. De ingangen hebben stenen getande kalven, paneeldeuren en bovenlichten. Op de oostelijke hoek een originele winkelpui met vernieuwde deur in de hoekgevel, geflankeerd door brede etalagevensters onder lateien en segmentbogen. De ingang heeft een rondboogbovenlicht, geplaatst tussen de zware gemetselde consoles van de hoekerker. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde middenstandswoningbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Duvenvoordestraat. Markante hoekoplossing met winkelpui en erker-topgevelaccent.
Duvenvoordestraat	69, 69 rd	Opmerkelijk voorbeeld van een grote beneden- en bovenwoning, deel uitmakend van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de straat. Het werd rond 1900 gerealiseerd in overgangsstijl, met elementen uit de neorenaissance en de Jugendstil. Er zijn vier bouwlagen, inclusief een onderverdieping. De bovenste wordt aan de voorzijde afgesloten door een lessenaarsdak met dakkapel. De voorgevel is drie vensterassen breed. De linker risaleert licht en wordt benadrukt door een hoog opgaande portiekopening over twee bouwlagen, daarboven een hardstenen balkon op ijzeren korbeelstellen en tenslotte een gemetseld dakhuis, waarvan de oorspronkelijke bekroning is verdwenen. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband. De hoge onderverdieping is deels gepleisterd en bevat een nieuwe invulling. Het portiek heeft beneden hoekdammen met geglazuurde bakstenen accenten en

		bovenin een hardstenen kalf en een opengewerkt bovenlicht met geel verblendstenen tracering. In het portiek een hardstenen trap naar de tweede bouwlaag, wanden met decoratief gestucte panelen en de ingangen naar beneden- en bovenwoning. De vensters hebben hardstenen lekdorpels, eenvoudige gemetselde segmentbogen of stenen profiellijsten. Schuiframen met bovenlichten met decoratieve roedenverdeling. De gevel sluit aan de bovenzijde af met een fries met siermetselwerkpanelen, bakstenen profiel- en tandlijsten en een houten gootlijst. In het dakhuis een rondboogvenster. Het pand is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van beneden- en bovenwoningbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Duvenvoordestraat.
Duvenvoordestraat	79, 79rd t/m 85, 85rd	Blok van vier geschakelde beneden- en bovenwoningen, deel uitmakend van de zuidelijke gevelwand van de straat, en gelegen op de hoek met de Coltermanstraat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in een omlopend afgeplat schilddak met een dekking van gesmoorde kruispannen. Het voorste dakschild draagt boven iedere woning een bakstenen dakkapel met gemetselde pilasters, gepleisterde klauwstukken en een kroonlijst met halfrond fronton. Gevels gemetseld in baksteen in kruisverband, met grijs geschilderde plint, wit geschilderde speklagen en waterlijsten. De gevels sluiten aan de bovenzijde af met een architraaflijst, een fries en een kroonlijst op geprofileerde consoles. Boven de gevelopeningen oranje verblendstenen segmentbogen met wit geschilderde geboortestenen en sluitstenen met diamantkoppen. In de boogvelden siermetselwerk in gekleurde steen. Vensters met houten kozijnen en veelal oorspronkelijke enkelruits schuiframen. Bij enkele woningen zijn de ramen gewijzigd. De woningingangen zijn per twee gekoppeld binnen een kozijn met pilastervormige middenstijl, onder een brede segmentboog. De ingangen hebben voorts hardstenen dorpels en neuten, en paneeldeuren met bovenlichten. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde middenstandsbouw (beneden- en bovenwoning) uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Duvenvoordestraat.
Duvenvoordestraat	2 t/m 6	Blokje van drie geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van het begin van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de straat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere klasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van kruispannen. Boven de middenas van de voorgevel bevindt zich een door de kroonlijst gestoken gemetseld dakhuis met gemetselde speklagen en houten tuitgeveltje. Het met mastiekleien gedekte zadeldak heeft een flink overstek met sierspantje. Voorts op het voorschild twee houten dakkapellen met zadeldakjes met overstek en sierspantje. De rechter dakkapel is evenwel aan weerszijden opgenomen in een moderne dakkapel met plat dak. Voorgevel van baksteen in kruisverband, met speklagen in gekleurde verblendsteen en friezen met siermetselwerk. Ter afsluiting aan houten overstek op klossen. Bij de afgeschuinde hoekgevel links is het overstek

		doorgetrokken en rust hier op een dubbel korbeelstel. De middenwoning heeft op de verdieping decoratieve uitgemetselde lisenen op kunststenen consoles. Boven de gevelopeningen gemetselde segmentbogen en boogvelden met siermetselwerk in gekleurde baksteen. De ingangen hebben paneeldeuren en bovenlichten. Vensters met houten kozijnen en deels nog aanwezige schuiframen. Diverse ramen met een gewijzigde detaillering. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde herenhuishouwing uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Duvenvoordestraat.
Duvenvoordestraat	18 t/m 28	Blok van zes geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de noordwestelijke gevelwand van de straat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere klasse in die periode. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde afsluit met een lessenaarsdak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Het dakvlak draagt boven de middenas van iedere woninggevel een houten dakkapel met pilasters, overstekende lijst en een dubbel draairaam. Bij nr. 22 is de dakkapel vernieuwd. De voorgevel is een lijstgevel van 18 vensterassen, in baksteen in kruisverband, met natuurstenen plint, gepleisterde speklagen en waterlijsten en ter afsluiting aan de bovenzijde een smalle architraaflijst en een forse houten kroonlijst op consoles. Boven de gevelopeningen gemetselde segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen en boogvelden met siermetselwerk. De ingangen hebben houten kozijnen, brede paneeldeuren met roosters en bovenlichten. Vensters met houten kozijnen en deels nog aanwezige schuiframen, enkelruits schuiframen beneden en T-schuiframen op de verdieping. Bij diverse woningen decoratief glas-in-lood in de bovenlichten. Bij enkele woningen zijn de ramen licht gewijzigd. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde herenhuishouwing uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Duvenvoordestraat.
Duvenvoordestraat	34, 24a t/m 122, 122rd	Zeer langgerekt blok van 45 geschakelde huizen, als geheel de noordelijke gevelwand vormend van de Duvenvoordestraat, tussen Garenkokerskade en Johan van Vlietstraat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van projectmatige woningbouw voor de hogere middenstandsklasse in die periode. Een aantal woningen is later gesplitst in een beneden- en bovenwoning. Het blok valt op door de levendige toepassing van trapgevels en dakkapellen van verschillende typen. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde afsluit met een lessenaarsdak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Bij een aantal woningen is er een steekkap naar een forse trapgevel. De overige woningen hebben of een gemetseld dakhuis met fronton en bakstenen pilasters, die vanuit de gevel door de kroonlijst zijn gestoken, of een houten dakkapel met fronton. In enkele gevallen is er een lage bakstenen trapgevel, bij wijze van Vlaamse gevel. Bij enkele woningen zijn nieuwe dakkapellen geplaatst. De voorgevel is een doorlopende lijstgevel, waarbij de woninggevels met een grote trapgevel licht naar voren springen. Iedere woninggevel bezit drie vensterassen. De woning uiterst rechts (nrs.122,122rd) heeft een afgeschuinde hoekgevel met dakhuisbekroning als markant hoekaccent. De gevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met natuurstenen plint, gepleisterde speklagen en waterlijsten en ter

		afsluiting aan de bovenzijde een smalle architraaflijst, een bakstenen fries en een houten kroonlijst op consoles. Boven de gevelopeningen ontlastingsbogen van uiteenlopend type: strekken, hanekammen met sluitstenen, segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen en rondbogen met geboorte- en sluitstenen en boogvelden met kleurig siermetselwerk. De ingangen hebben houten kozijnen, brede paneeldeuren met roosters en bovenlichten. Bij diverse woningen zijn jongere deuren aanwezig of is een beneden- en boveningang geschapen. Vensters met houten kozijnen en deels nog aanwezige schuiframen, soms met glas-in-lood in de bovenlichten. Bij veel woningen zijn de oorspronkelijke ramen niet meer aanwezig. Nr.34-34a heeft een sobere gemetselde zijgevel aan de zijde van de Garenkokerskade, voorzien van gevelopeningen met gewijzigde invulling. Duvenvoordestraat 68-68a heeft een gave historische winkelpui uit 1924. gerealiseerd door aannemer Broeksma, naar eigen ontwerp in een zakelijk-traditionele stijl. De winkelpui is gevat onder een houten kroonlijst met fries en hoekpenantjes, en bestaat uit een portiek (rechts) en een brede in het portiek omhoekende etalageruit boven een borstwering met hardstenen plint. Het etalageraam heeft een bovenlichtenstrook met fraai decoratief glas-in-lood. In het portiek een deur met bovenlicht naar de bovenwoning. De oorspronkelijke winkeltoegang is gewijzigd. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde middenstandswoningbouw uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als zeer beeldbepalend en door de kromming in de straatwand en de vele trapgevelaccenten toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Duvenvoordestraat.
Eerste Hasselaerstraat	7 t/m 9	Blokje van twee geschakelde grote woonhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van de straat, die hier overgaat in het Hasselaersplein. Het werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode en als onderdeel van de eenvoudige maar representatieve bebouwing aan en bij het Hasselaersplein. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde keramische pannen. Boven de middenas van beide gevels een dakkapel, waarvan die van nr. 7 nog met houten klauwstukken. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen, een zware waterlijst onder de verdiepingsvensters en ter afsluiting aan de bovenzijde een eenvoudig hoofdgestel. Boven de gevelopeningen gemetselde strekken met gepleisterde geboorte- en sluitstenen. De ingang van nr. 9 nog met oude paneel deur en bovenlicht, nr. 7 heeft een nieuwe deur met bovenlicht. Vensters met houten kozijnen en enkelruits (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van Eerste Hasselaerstraat en Hasselaersplein, als geheel een stedenbouwkundig bijzondere en markante pleinoplossing uit de late negentiende eeuw.
Gaelstraat	1 d-f	Pand op de noordwestelijke hoek van de Gaelstraat met de Duvenvoordestraat, oorspronkelijk mogelijk met een winkelfunctie op de begane grond. Het werd rond 1895 gebouwd in

		neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van woningbouw voor de middenstandklasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolder onder een dak met omlopende schilden gedekt met leien. In deze schuine dakvlakken kleine dakkapellen onder een aankappend schilddakje. Het pand heeft een afgeschuinde hoek, bekroond met een met tentdak gedekt torentje. De gevel aan de Duvenvoordestraat is voorzien van een door de goot stekend tuitvormig dakhuis, voorzien van een dekljist en toppilaster. Boven de ingang in de afgeschuinde hoek zit een houten erker. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met een natuurstenen plint, speklagen met diamantkoppen, cordonlijsten en een gedecoreerd fries (vlakken met tegelmozaïek) onder de geprofileerde kroonlijst met consoles. De kroonlijst met fries en mozaïekvlakken wordt ook herhaald ter plaatse van het hoektorentje. Boven de vensters op de begane grond, met houten kozijnen en grotendeels gewijzigde invullingen zit een 2-steens strek met aanzetstukken en sluitsteen. De vensters op de verdieping, eveneens op punten gewijzigd, zijn voorzien van een gepleisterde segmentboog met aanzetstukken en sluitsteen. In het boogveld decoratief tegelmozaïek. De ingang op de schuine hoek bevat een houten kozijn, paneeldeur met ruit en enkel bovenlicht. De ingang in de gevel aan de Gaelstraat bevat een houten kozijn, paneeldeur met twee ruiten en een enkel bovenlicht. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisbouw uit de tijd rond 1900 en als zeer beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Gaelstraat.
Gaelstraat	3 t/m 19	Blok van negen geschakelde arbeiderswoningen, deel uitmakend van de aaneengesloten noordelijke gevelwand van de straat, die omstreeks 1900 werd bebouwd met voornamelijk arbeiderswoningen. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de arbeidende klasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen, waarvan de bovenste aan de straatzijde schuil gaat achter een lessenaarsdak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde kruispannen. Boven de middenas van iedere woninggevel bevindt zich een door de kroonlijst gestoken gemetseld dakhuis met afwisselend een zadeldakje met overstek en windveren of een gemetselde trapgevel. Voorgevel van baksteen in kruisverband, met uitspringende plint met hardstenen waterlijst, gepleisterde speklagen of speklagen in gekleurde verblendsteen. Ter afsluiting een architraaflijst, een bakstenen fries en een bakgoot op geprofileerde klossen. Iedere woning heeft in de voorgevel een ingang en twee vensters. Boven de gevelopeningen verblendstenen segmentbogen met gepleisterde of verblendstenen sluitstenen en gemetselde boogvelden. Daar waar de dakhuizen een topgeveltje met overstek hebben springt het metselwerk onder deze dakhuizen licht naar voren, op verblendstenen consoles. De ingangen hebben kozijnen, paneeldeuren van uiteenlopend type en bovenlichten. Vensters met houten kozijnen en enkelruits schuiframen, veelal met oud decoratief glas-in-lood in de bovenlichten. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde arbeiderswoningbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Gaelstraat.
Gaelstraat	31 t/m 55	Blok geschakelde arbeiderswoningen, deel uitmakend van de aaneengesloten noordelijke gevelwand van de straat, die omstreeks 1900 werd bebouwd met voornamelijk arbeiderswoningen. Het

		werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de arbeidende klasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen, waarvan de bovenste aan de straatzijde schuil gaat achter een lessenaarsdak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde kruispannen. Bij drie woningen is deze situatie verloren gegaan en is het dakvlak met dakkapel vervangen door een rechte gemetselde gevel (nrs. 35, 47 en 49). Boven de middenas van de overige woninggevels bevindt zich telkens een forse gemetselde dakkapel met dito pilasters, gepleisterde klauwstukken en een hoofdgestel met driehoekig fronton. In de dakkapellen dubbele draairamen. Voorgevel van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, lage gepleisterde borstwering en een gepleisterde waterlijst, die tevens de geprofileerde lijsten rond de bovenlichten van de gevelopeningen koppelt. Ter afsluiting een architraaflijst, een bakstenen fries met siermetselwerk en gepleisterde diamantkoppen, tenslotte een geprofileerde bakgoot. Iedere woning heeft in de voorgevel een ingang en twee vensters. Boven de kroonlijsten van de kozijnen bevinden zich gemetselde segmentbogen met dito sluitstenen en boogvelden met siermetselwerk. De ingangen hebben kozijnen, (paneel)deuren van uiteenlopend type en bovenlichten. Bij enkele woningen zijn de originele deuren met roosters nog aanwezig. Vensters met houten kozijnen en enkelruits schuiframen, veelal met oud decoratief glas-in-lood in de bovenlichten. Bij enkele woningen zijn de ramen gemoderniseerd. Het blok is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde arbeiderswoningbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Gaelstraat. De dakopbouwen van de woningen nrs. 35, 49 en 51 zijn niet waardevol.
Gaelstraat	2	Woonhuis, deel uitmakend van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de Gaelstraat, die omstreeks 1900 werd bebouwd met voornamelijk arbeiderswoningen. Nr.2 werd rond 1895 gebouwd in de trant van de neorenaissance en behoort tot de grotere woonhuizen met volledige verdieping in de straat. Het pand heeft twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping, die aan de voorzijde schuil gaat achter een lessenaarsdak met zinken losangedekking. Midden voor bezit het dak een gemetseld dakhuis, dat door de daklijst is gestoken. Dit dakhuis heeft een houten topgevel en een zadeldak met overstek en sierspantje. De drie vensterassen brede voorgevel, gemetseld in baksteen in kruisverband, heeft een hardstenen plint, gepleisterde speklagen en ter afsluiting aan de bovenzijde een architraaflijst, een bakstenen fries met siermetselwerk in gele en rode steen en een forse geprofileerde kroonlijst op klossen. Boven de gevelopeningen beneden gepleisterde lateien en in verblendsteen gemetselde hanekammen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen. Op de verdieping boven het middelste venster een latei en een segmentboog in verblendsteen en boven de flankerende vensters dito bogen, echter met grote boogvelden met siermetselwerk. Ingang met hardstenen dorpel, paneeldeur en bovenlicht. Vensters met houten kozijnen, enkelruits- of T-schuiframen. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Gaelstraat.
Gaelstraat	20 t/m 22	Blokje van twee geschakelde arbeiderswoningen, deel uitmakend van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de straat, die

		omstreeks 1900 werd bebouwd met voornamelijk arbeiderswoningen. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de arbeidende klasse in die periode. Er is één volledige bouwlaag en een verdieping onder een afgeplat zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde kruispannen. Boven de middenas van de dubbele gevel een brede door de kroonlijst gestoken gemetseld dakhuis steekkap, topgevel en dakoverstek met sierspant op korbeelstellen. Aan weerszijden hiervan ene kleine houten dakkapel met zadeldakje. Zes vensterassen brede voorgevel van baksteen in kruisverband, met uitspringende plint met hardstenen waterlijst, speklagen in gekleurde verblendsteen. Ter afsluiting een architraaflijst, een bakstenen fries en een bakgoot op geprofileerde klosjes. Iedere woning heeft in de voorgevel een ingang en twee vensters. Boven de gevelopeningen verblendstenen segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen en in metselmozaïek uitgevoerde boogvelden. De in de middenrisaliet naast elkaar geplaatste ingangen hebben kozijnen met paneeldeuren en enkelruits bovenlichten. Vensters met houten kozijnen en enkelruits schuiframen, Bovenlichten bij nr. 22 met glas-in-lood. In de topgevel een rondboogvenster met brede middenstijl en 2-ruits ramen. De dubbele woning is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde arbeiderswoningbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Gaelstraat.
Garenkokerskade	15zw, 15rd	Pand met boven- en benedenwoning, deel uitmakend van de aaneengesloten noordelijke gevelwand van de Garenkokerskade, die overwegend bestaat uit bescheiden panden uit omstreeks 1900 en enkele objecten uit het interbellum. Het onderhavige pand werd in 1898 gerealiseerd in sobere neorenaissance stijl en is een typisch voorbeeld van woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping, onder een plat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde, gedekt met gesmoorde kruispannen. In dit dakvlak zit een bakstenen dakkapel, voorzien van klauwstukken en kroonlijst met fronton. Tevens twee niet oorspronkelijke dakvensters. De bakstenen voorgevel is voorzien van een hardstenen plint, speklagen, waterlijst en hanekam met geschilderde geboortestenen en sluitsteen. Boven de gevelopeningen op de begane grond een geprofileerde kroonlijst. De gevel wordt tevens afgesloten door een geprofileerde kroonlijst. De twee toegangen bevatten een houten kozijn, houten paneel deur met sierrooster en een enkel bovenlicht. Vensters zijn voorzien van houten kozijnen en T-schuiframen met enkel bovenlicht. Onder de lekdorpel van de vensters op de verdieping zijn decoratieve consoles uitgevoerd. De boven- benedenwoning is van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woningbouw voor de middenklasse uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	19, 19rd	Markant object met onderdoorgang en bovenwoning, deel uitmakend van een aaneengesloten noordelijke gevelwand van de Garenkokerskade, die overwegend bestaat uit bescheiden panden uit omstreeks 1900 en enkele objecten uit het interbellum. Het onderhavige pand werd rond 1930 gerealiseerd in zakelijke trant, kenmerkend voor die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping, onder een zadeldak gedekt met gesmoorde pannen. Links in het voordakvlak een plat gedekte houten dakkapel,

		die aan de linker zijde aansluit op een forse bakstenen schoorsteen. De markante bakstenen voorgevel heeft verdiepte voegen en een asymmetrische indeling, met op de begane grond een brede onderdoorgang met houten vouwdeuren en rechts hiervan de woningingang met houten kozijn en houten paneel deur met ruiten. Het bovenlicht boven deze ingang is gevat tussen twee horizontale betonnen uitstekende lijsten. De houten erker met bakstenen borstwering boven de onderdoorgang wordt gedragen door een fors betonnen element. De erker gaat aan de linker zijde over in de forse bakstenen schoorsteen. Rechts van deze erker, die voorzien is van enkele ramen, twee smalle hoge vensters met enkel raam. De gevel wordt rechts van de dakkapel beëindigd door een houten bakgoot. Het markante pand is van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van een bedrijfspand met bovenwoning uit het interbellum en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	21	Kleine woning, oorspronkelijk onderdeel van een blok van zes, deel uit makend van de gesloten gevelwand aan de noordelijke zijde van de Garenkokerskade. Deze woning heeft nog zijn oorspronkelijke hoofdvorm en bouwhoogte: één bouwlaag en een dwarskap, waarin een verdieping is opgenomen, gedekt met rode opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Op het voorste dakvlak een grote houten dakkapel met zadeldak, voorzien van een overstek en zinken dekking en een gewijzigd venster. De drie vensterassen brede voorgevel, een lijstgevel, is gemetseld in baksteen in kruisverband en verlevendigd met een plint met rollaag en speklagen in gele en blauwe steen. Boven de drie gevelopeningen bevinden zich gemetselde segmentbogen en boogvelden met kleurig siermetselwerk. De vensters hebben houten kozijnen en vernieuwde ramen in de vorm van enkelruits schuiframen. De ingang rechts in de gevel heeft een geprofileerd kozijn met kalf, een paneel deur met grote ruit en een enkelruits bovenlicht. De bovenlichten zijn voorzien van decoratief glas-in-lood. De gevel sluit aan de bovenzijde, aan weerszijden van de aansluiting van de dakkapel, af met een houten fries en een kroonlijst op consoles. De woning is van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisbouw (onderdeel van een groter blok) uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	23 t/m 25	Blok van twee geschakelde bescheiden middenstandswoningen, deel uit makend van de gesloten gevelwand aan de noordelijke zijde van de Garenkokerskade. Onderdeel van een groter, verder deels gewijzigd complex, en gebouwd rond 1895 in sobere eclectische stijl. Het voorste deel van het pand is naderhand van een tweede bouwlaag met plat dak voorzien, hierachter bleef een deel van de oude dwarskap bewaard. De bakstenen lijstgevel is verlevendigd met banden siermetselwerk, boven de gevelopeningen gemetselde segmentbogen met decoratief metselwerk in de boogvelden en een geprofileerde kroonlijst met fries en houten consoles. De vensters bevatten houten kozijnen met grotendeels nog T-schuiframen en bovenlicht met glas-in-lood. De twee woningingenangen zijn voorzien van houten kozijn en houten paneel deur; de linker met ruit en sierrooster, de rechter met vier ruitjes. Boven de ingangen een bovenlicht met glas-in-lood. Het blok met twee woningen is van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld

		van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	31	Kleine woning, oorspronkelijk onderdeel van een blok van zes, deel uit makend van de gesloten gevelwand aan de noordelijke zijde van de Garenkokerskade. Deze woning, gelegen op de hoek met de Stuverstraat, heeft nog zijn oorspronkelijke hoofdvorm en bouwhoogte: één bouwlaag en een dwarskap, waarin een verdieping is opgenomen, gedekt met rode kruispannen. Op het voorste dakvlak een grote houten dakkapel met zadeldak, voorzien van een overstek en zinken dekking en een gewijzigd venster. De drie vensterassen brede voorgevel, een lijstgevel, is gemetseld in baksteen in kruisverband en verlevendigd met een plint met rollaag en speklagen in gele en blauwe steen. Boven de drie gevelopeningen bevinden zich gemetselde segmentbogen en boogvelden met kleurig siermetselwerk. De vensters hebben houten kozijnen en vernieuwde ramen in de vorm van enkelruits schuiframen. De ingang rechts in de gevel heeft een geprofileerd kozijn met kalf, een vernieuwde deur met grote ruit en een enkelruits bovenlicht. De gevel sluit aan de bovenzijde, aan weerszijden van de aansluiting van de dakkapel, af met een houten fries en een kroonlijst op consoles. De woning is van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisbouw (onderdeel van een groter blok) uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	33 t/m 37, 41 t/m 43	Twee blokken van respectievelijk drie en twee bescheiden middenstandswoningen, deel uit makend van de noordelijke gevelwand van de Garenkokerskade. De woning met huisnummer 33 heeft een zijgevel aan de Stuverstraat. De vijf woningen zijn in één bouwproject gerealiseerd rond 1895 in neorenaissancestijl en omvatten twee bouwlagen waarvan de bovenste aan de achterzijde wordt afgesloten door een dakschild dat deel uit maakt van de gebroken hoofdkap. De twee blokken worden van elkaar gescheiden door huisnr. 39. De bakstenen voorgevel van elke woning bevat een hardstenen plint, speklagen, op de begane grond gevelopeningen met afgeschuinde bovenhoeken, strek met geboortestenen en sluitsteen en boogveld met siermetselwerk. Op de verdieping diamantkoppen onder de lekdorpels en onder de geprofileerde kroonlijst een fries met decoratieve velden boven de vensters en muurdammen. De zijgevel aan de Stuverstraat (geheel blind uitgevoerd) is gewijzigd. De vensters bevatten houten kozijnen met een vellingkantje, enkel raam en gedeeld bovenlicht (deels met glas-in-lood) op de begane grond en draairamen of enkel raam met (overwegend) gedeeld bovenlicht (deels met glas-in-lood). De ingang zijn eveneens voorzien van houten kozijn met vellingkantje, houten paneeldeur met rondboog raam met roeden en een bovenlicht (grotendeels voorzien van glas-in-lood). De twee blokken zijn van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	39	Middenstandswoning met voormalige werkplaats op de begane grond, deel uit makend van de gevelwand aan de noordelijke zijde van de Garenkokerskade, en in opzet onderdeel van een groter project. Het pand is gerealiseerd rond 1895 in neorenaissancestijl en omvat twee bouwlagen onder een met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen gedekte mansardekap. In het voordakvlak een dakkapel met kroonlijst en fronton. De bakstenen voorgevel is opgetrokken in kruisverband en verlevendigd met een

		hardstenen plint, rollaag, speklagen, waterlijst, diamantkoppen onder de vensters op de verdieping en een halfsteens segmentboog boven deze vensters. In de boogvelden subtiel siermetselwerk. De gevel wordt afgesloten door een geprofileerde kroonlijst met decoratieve elementen in het fries. De voorgevel bevat op de begane grond twee vensters met houten kozijn met vellingkantje en vernieuwde ramen. Ook de voormalige toegang tot de bedrijfsruimte is voorzien van een nieuwe invulling. De woningingang bevat een houten kozijn met vellingkantje, houten paneeldeur met rondboog raam met roeden en een enkel bovenlicht. Op de verdieping drie vensters met schuifraam en gedeeld bovenlicht met glas-in-lood. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuis met bedrijfsgedeelte voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	45rd, 45zw	Middenstandswoning met voormalige werkplaats op de begane grond, deel uit makend van de gevelwand aan de noordelijke zijde van de Garenkokerskade, en in opzet onderdeel van een groter project. Het pand is gerealiseerd rond 1895 in neorenaissancestijl en omvat twee bouwlagen onder een met gesmoorde Romaanse pannen gedekte mansardekap. Tegenwoordig is het een beneden- en bovenwoning. In het voordakvlak een dakkapel met kroonlijst en fronton. De bakstenen voorgevel is opgetrokken in kruisverband en verlevendigd met een hardstenen plint, rollaag, speklagen, waterlijst, diamantkoppen onder de vensters op de verdieping en een halfsteens segmentboog boven deze vensters. In de boogvelden subtiel siermetselwerk. De gevel wordt afgesloten door een geprofileerde kroonlijst met decoratieve elementen in het fries. De voorgevel bevat op de begane grond één venster met houten kozijn met vellingkantje en enkel (vernieuwd) raam, een breed venster met houten kozijn met vellingkantje en enkel raam (voormalige bedrijfsingang), en twee woningingen. De linker was oorspronkelijk een venster en is nu voorzien van een houten deur. De rechter woningingang is van de bovenwoning en bevat een houten kozijn met vellingkantje, houten paneeldeur met rondboog raam met roeden en een enkel bovenlicht. Op de verdieping drie vensters met T-schuifraam en enkel bovenlicht. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuis met bedrijfsgedeelte voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	47	Bescheiden woning, deel uit makend van de gevelwand aan de noordelijke zijde van de Garenkokerskade, en in opzet mogelijk onderdeel van een groter project. Het pand is gerealiseerd rond 1895 in neorenaissancestijl en omvat één bouwlaag onder een plat dak met dakschild aan de voorzijde. Dit dakschild is gedekt met gesmoorde Romaanse pannen en is voorzien van een bakstenen dakkapel (niet oorspronkelijk) met kroonlijst en fronton. Tevens twee niet oorspronkelijke dakvensters. De bakstenen gevel (kruisverband) is voorzien van een plint, speklagen en een decoratief gemetseld fries onder de geprofileerde kroonlijst. Tevens boven de gevelopeningen een kroonlijstje. De gevelopeningen bevatten houten kozijnen met vellingkantje. De vensters zijn voorzien van schuiframen, de woningtoegang bevat een houten paneeldeur met rondboog raampje met roeden en een enkel bovenlicht. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als

		typisch voorbeeld van een bescheiden woning uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	49	Bescheiden woning, deel uit makend van de gevelwand aan de noordelijke zijde van de Garenkokerskade. Het pand is gerealiseerd rond 1895 in neorenaissancestijl en omvat twee bouwlagen onder een mansardekap. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en is voorzien van een niet oorspronkelijk dakvenster aan de voorzijde. De bakstenen gevel (kruisverband) is voorzien van een plint en speklagen en heeft boven de gevelopeningen op de begane grond een gemetselde segmentboog met geboorte- en sluitstenen. In de boogvelden eenvoudig siermetselwerk. Boven het venster op de verdieping zit een strek met geboorte- en sluitsteen. De gevelopeningen bevatten houten kozijnen met vellingkantje. Het venster op de begane grond bevat een schuifraam en een bovenlicht met glas-in-lood. De woningtoegang bevat een houten paneeldeur met raam met roeden en een enkel bovenlicht met glas-in-lood. Op de verdieping zit een breed gekoppeld venster met glas-in-lood in de bovenlichten. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van een bescheiden woning uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	49a	Zie: Pieter Kiesstraat 38, 38rd.
Garenkokerskade	51 t/m 67	Blok van negen geschakelde middenstandswoningen ("herenhuizen" volgens de bouwtekening) aan de noordzijde van de Garenkokerskade, in het bouwblok tussen Pieter Kiesstraat en Burgemeester Boreelstraat. Het blok werd in 1926-1927 gerealiseerd in traditioneel-zakelijke stijl met enige invloed van de Amsterdamse school. De architect was G.L. Oostenbroek, tevens de opdrachtgever. Het heeft twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping opgenomen in een complex opgezet schilddak met grote gebroken steekappen naar de topgevelrisalieten van de voorgevel en de zijtopgevel boven de rechter zijgevel. Het dak is gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en heeft houten overstekken en windveren. Diverse markante hoge gemetselde schoorstenen en enkele kleine houten dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met in donkerder steen gemetselde plint en rollagen boven de gevelopeningen. De voorzijde heeft een zeer schilderachtige uitstraling door de afwisseling van drie- en tweezijdige erkers, de topgevelrisalieten en de zware houten, in contrasterende kleuren geschilderde balkons. Erkers met enkelruits ramen en bovenlichten, veelal met glas-in-lood. De ingangen hebben bijzondere deuren met dekstukken en neven- of bovenlichten met glas-in-lood. Op de balkons dubbele balkondeuren met nevenlichten. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	54 t/m 66	Blok van zeven geschakelde middenstandswoningen aan de zuidzijde van de Garenkokerskade, op de noordelijke kop van het bouwblok tussen Prévinairestraat en Burgemeester Boreelstraat. Het blok werd in 1925-1926 gerealiseerd in traditioneel-zakelijke stijl, naar ontwerp van architect G.D. Jansen uit Amsterdam, in opdracht van het bouw bureau van H.V. en J. de Vries. Het heeft twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping opgenomen in een complex opgezet schilddak met grote steekappen naar de lage topgevels van de woningen op de nummers 54 en 66 en de bredere

		en hogere topgevel van de nrs.58-60. Het dak is gedekt met rode oud Hollandse pannen en heeft houten overstekken op klossen. Dakkapellen met platte daken en draairamen met roeden. Op de zijschilden zijn er dubbele dakkapellen, gescheiden door ene hoge gemetselde schoorsteen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met een hoge plint, gemetseld in Vlaams verband en afsluitend met een rollaag. Voorts rollagen boven de gevelopeningen en siermetselwerkelementen bij de gekoppelde ingangen en in de topgevels. De voorzijde heeft een schilderachtige uitstraling door de driezijdige houten erkers op bakstenen plinten, de topgevels en de ingangen met houten luifels aan trekstangen. De erkerramen hebben bovenlichten met glas-in-lood. Ingangen met blankhouten deuren met fraai gevormde raampjes en diefijzers, en nevenlichten met glas-in-lood. De vensters op de verdieping hebben draairamen, veelal met roeden. De zijgevels hebben op de verdieping een balkon. Een aantal van de voortuintjes wordt nog afgesloten met lage gemetselde muurtjes met buishekken. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Garenkokerskade.
Garenkokerskade	82 t/m 92	Fors blok van zes grote geschakelde herenhuizen aan de zuidzijde van de Garenkokerskade, op de noordelijke kop van het bouwblok tussen Pijntorenstraat en Kinderhuissingel. Het blok werd in 1936 gerealiseerd in zakelijke stijl, met enige kenmerken van de Nieuwe Haagse School. Het heeft drie volledige bouwlagen en een zolderverdieping opgenomen in een schilddak met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Het dak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en heeft een groot houten overstek. Divers gemetselde schoorstenen op de nok en hoge exemplaren op de zijschilden. De gevels zijn gemetseld in een gladde, oranje- en rode baksteen in halfsteens verband. De bovenste verdieping springt boven een keramische waterlijst licht terug en is uitgevoerd in een bijzonder siermetselwerkverband, Voorts rollagen boven de gevelopeningen. Iedere woning heeft aan de voorzijde een brede rechthoekige erker met daarboven een balkon met gesloten balustrade (middelste woningen) of een tweede erker met daarboven een balkon (hoekwoningen). In de erkers enkelruits ramen en reeksen bovenlichten met glas-in-lood. Ingangen met originele blankhouten deur met dekstukken, nevenlichten, houten luifels en bovenlichten. Op de balkons dubbele deuren met nevenlichten. De vensters in de derde bouwlaag hebben draairamen, veelal met horizontale roedenverdeling. De hoekwoningen hebben ook bij de zijgevels erkers over twee bouwlagen en aan de achterzijde een uitbouw met daarboven een balkon. Voor- en zijtuinen met lage bakstenen tuinmuurtjes en buishekken. Een aantal van de voortuintjes wordt nog afgesloten met lage gemetselde muurtjes met buishekken. Paden naar de voordeuren met originele betegelingen. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de hogere klasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Garenkokerskade.
Hasselaersplein	1 t/m 5	Blok van vijf geschakelde grote woonhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van het Hasselaersplein. Het werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode en als onderdeel van de

		eenvoudige maar representatieve bebouwing aan en bij het Hasselaersplein. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde verbeterde en opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met geprofileerde kroonlijst en een dubbel draairaam. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met gepleisterde plint en ter afsluiting aan de bovenzijde een eenvoudig hoofdstel. Boven de gevelopeningen gemetselde strekken met licht getoogde onderzijde en afgeschuinde bovenhoeken. Iedere huisgevel is drie vensterassen breed. De ingangen hebben een houten paneeldeur en een bovenlicht en een hardstenen stoeprede. Vensters met houten kozijnen en enkelruits en T- (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen, met houten lekdorpels. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van het Hasselaersplein, als geheel een stedenbouwkundig bijzondere en markante pleinoplossing uit de late negentiende eeuw.
Hasselaersplein	6 t/m 11	Blok van zes geschakelde grote woonhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van het Hasselaersplein. Het werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode en als onderdeel van de eenvoudige maar representatieve bebouwing aan en bij het Hasselaersplein. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met geprofileerde kroonlijst en een dubbel draairaam of gewijzigd raam. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met gepleisterde plint en ter afsluiting aan de bovenzijde een hoofdstel met geprofileerde architraaf, een fries met panelen en een kroonlijst op geprofileerde consoles. Boven de gevelopeningen gemetselde strekken met gepleisterde geboorte- en sluitstenen, deze laatste met diamantkop en kroonlijstje. Iedere huisgevel is drie vensterassen breed. De ingangen bevinden zich in portieken en hebben een houten paneeldeur en een bovenlicht. In de portieken veelal tegelvloertjes en een hardstenen stoeprede. Vensters met houten kozijnen en enkelruits en T- (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen, met houten lekdorpels. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van het Hasselaersplein, als geheel een stedenbouwkundig bijzondere en markante pleinoplossing uit de late negentiende eeuw.
Hasselaersplein	12 t/m 16	Blok van vijf geschakelde grote woonhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van het Hasselaersplein, op de hoek met de Brouwerskade. Het werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode en als onderdeel van de eenvoudige maar representatieve bebouwing aan en bij het Hasselaersplein. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking

		van gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Op het dakvlak van nr. 14 nog de oorspronkelijke oud Hollandse pannen. Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met geprofileerde kroonlijst en een dubbel draairaam. De dakkapellen van de nrs. 12 en 15 zijn evenwel verbreed en vernieuwd. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met gepleisterde plint en ter afsluiting aan de bovenzijde een eenvoudig hoofdgestel. Boven de gevelopeningen gemetselde strekken met licht getoogde onderzijde en afgeschuinde bovenhoeken. Iedere huisgevel is drie vensterassen breed. De ingangen hebben een houten paneeldeur van uiteenlopende ouderdom (nr.16 nog met originele deur) en een bovenlicht en een hardstenen stoeprede. Vensters met houten kozijnen en enkelruits en T- (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen, met houten lekdorpels. In veel bovenlichten decoratief glas-in-lood. De rechter zijgevel aan de Brouwerskade, afsluitend met een topgevel is in blokverband gepleisterd. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van het Hasselaersplein, als geheel een stedenbouwkundig bijzondere en markante pleinoplossing uit de late negentiende eeuw.
Hasselaersplein	17 t/m 21	Blok van vijf geschakelde grote woonhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van het Hasselaersplein, op de hoek met de Brouwerskade. Het werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode en als onderdeel van de eenvoudige maar representatieve bebouwing aan en bij het Hasselaersplein. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde (verbeterde) Hollandse pannen. Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met geprofileerde kroonlijst en een dubbel draairaam of gewijzigd raam. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint en ter afsluiting aan de bovenzijde een eenvoudig hoofdgestel. Boven de gevelopeningen gemetselde strekken met getoogde onderzijde, gepleisterde geboorte- en sluitstenen, deze laatste met diamantkop en kroonlijstje. Iedere huisgevel is drie vensterassen breed. De ingangen hebben veelal nog een oude houten paneeldeur en een bovenlicht. In de portieken veelal tegelvloertjes en een hardstenen stoeprede. Vensters met getoogde houten kozijnen en enkelruits en T- (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen, met houten lekdorpels. Nr. 17 heeft beneden houten persiennes. De linker zijgevel, grenzend aan de Brouwerskade is een in blokverband gepleisterde topgevel. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van het Hasselaersplein, als geheel een stedenbouwkundig bijzondere en markante pleinoplossing uit de late negentiende eeuw.
Hasselaersplein	22 t/m 27	Blok van zes geschakelde grote woonhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van het Hasselaersplein. Het werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode en als onderdeel van de eenvoudige maar representatieve bebouwing aan en bij het

		Hasselaersplein. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde keramisch pannen. Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met geprofileerde kroonlijst en een dubbel draairaam of gewijzigd raam. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en geprofileerde waterlijsten en ter afsluiting aan de bovenzijde een hoofdgestel met geprofileerde architraaf, een fries en een kroonlijst op geprofileerde consoles. Boven de gevelopeningen gemetselde segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen, deze laatste met diamantkop en kroonlijstje. Iedere huisgevel is drie vensterassen breed. De ingangen hebben paneeldeuren met bovenlichten. Vensters met houten kozijnen en enkelruits en T- (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen, met houten lekdorpels. Nr. 22 heeft volledig nieuwe kozijnen/ramen uit één stuk. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van het Hasselaersplein, als geheel een stedenbouwkundig bijzondere en markante pleinoplossing uit de late negentiende eeuw.
Hasselaersplein	28 t/m 32	Blok van vijf geschakelde grote woonhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van het Hasselaersplein. Het werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode en als onderdeel van de eenvoudige maar representatieve bebouwing aan en bij het Hasselaersplein. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde keramisch pannen. Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met geprofileerde kroonlijst en een dubbel draairaam of gewijzigd raam. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint en ter afsluiting aan de bovenzijde een eenvoudig hoofdgestel. Boven de gevelopeningen gemetselde strekken met getoogde onderzijde en gepleisterde geboorte- en sluitstenen, deze laatste met diamantkop en kroonlijstje. Iedere huisgevel is drie vensterassen breed. De ingangen hebben paneeldeuren met veelal roosters en bovenlichten. Vensters met licht getoogde houten kozijnen en enkelruits en T- (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen, met houten lekdorpels. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van het Hasselaersplein, als geheel een stedenbouwkundig bijzondere en markante pleinoplossing uit de late negentiende eeuw.
Hasselaersplein	33 t/m 35	Blok van drie geschakelde grote woonhuizen, als geheel de noordelijke gevelwand vormend van het Hasselaersplein. Het ligt ingeklemd tussen de Eerste en de Tweede Hasselaerstraat. Het blok werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode en als onderdeel van de eenvoudige maar representatieve bebouwing aan en bij het Hasselaersplein. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge mansardedak, met de nok

		evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde oud Hollandse pannen (nrs.34 en 35) en een nieuwe pannendekking (nr.33). Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel, bij de nrs. 33 en 34 volledig gewijzigd, bij nr. 35 in originele staat, met houten klauwstukken en fronton. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en geprofileerde waterlijsten en ter afsluiting aan de bovenzijde een hoofdgestel met geprofileerde architraaf, een bakstenen fries en een kroonlijst. De gevel van de middelste woning springt licht naar voren. Boven de gevelopeningen gemetselde strekken met gepleisterde geboorte- en sluitstenen, deze laatste met diamantkop en kroonlijstje (nrs. 33 en 35) of gemetselde hanekammen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen (middelste woning nr.34). Iedere huisgevel is drie vensterassen breed. De ingangen hebben deels gewijzigde paneeldeuren met bovenlichten. Vensters met houten kozijnen en enkelruits en T- (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen, met houten lekdorpels. De zijgevel zijn grotendeels blind, met gepleisterde speklagen. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van het Hasselaersplein, als geheel een stedenbouwkundig bijzondere en markante pleinoplossing uit de late negentiende eeuw.
Johan van Vlietstraat	80 t/m 84	Blok van drie geschakelde grote woonhuizen (herenhuizen), deel uitmakend van de aaneengesloten noordoostelijke gevelwand van de Johan van Vlietstraat, gelegen in de zichtas van de Duvenvoordestraat. Het blok werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl, met allerlei neorenaissance elementen en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere middenstandsklasse in die periode. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de voorste aan de straatzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Midden boven iedere woonhuisgevel een bakstenen dakkapel met gepleisterde klauwstukken en een houten kroonlijst met fronton. De ramen deels vernieuwd. Voorts moderne dakramen in het voorschild. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en geprofileerde waterlijsten ter hoogte van de vensterlekdorpels, en ter afsluiting aan de bovenzijde een hoofdgestel met geprofileerde architraaf, een bakstenen fries en een kroonlijst op consoles. De gevel van de middelste woning springt licht naar voren. Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag geprofileerde lijsten rond de bovenlichten, en gemetselde segmentbogen met wit geschilderde sluitstenen. Boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag lateien met een profiel en getapte strekken met sluitstenen. Ingangen met (soms vernieuwde) paneeldeuren en bovenlichten. De deels in het zicht gelegen rechter zijgevel van het blok (in de onderdoorgang van buurpand nr. 86) is volledig gepleisterd. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de hogere middenstandsklasse uit de tijd rond 1890 en als beeldbepalend onderdeel van het straatbeeld van de Johan van Vlietstraat, in het bijzonder omdat het in de zichtas ligt van de Duvenvoordestraat.
Johan van Vlietstraat	90 t/m 94	Blok van drie geschakelde grote woonhuizen (herenhuizen), deel uitmakend van de aaneengesloten noordoostelijke gevelwand van de Johan van Vlietstraat. Het blok werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl, met allerlei neorenaissance elementen en is

		een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere middenstandsklasse in die periode. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de voorste aan de straatzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een bakstenen dakkapel met gepleisterde klauwstukken en een houten kroonlijst met fronton. De ramen deels vernieuwd. Voorts moderne dakramen in het voorschild. Voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met grijs geschilderde plint, gepleisterde speklagen en geprofileerde waterlijsten ter hoogte van de vensterlekdorpels, en ter afsluiting aan de bovenzijde een hoofdgestel met geprofileerde architraaf, een bakstenen fries en een kroonlijst op consoles. De gevel van de middelste woning springt licht naar voren. Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag geprofileerde lijsten rond de bovenlichten, en in verblendsteen gemetselde segmentbogen met wit geschilderde sluitstenen. Boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag lateien met kraalprofiel en getrapte strekken met sluitstenen. Ingangen met paneeldeuren en bovenlichten. De in het zicht gelegen rechter zijgevel van het blok is volledig gepleisterd. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de hogere middenstandsklasse uit de tijd rond 1890 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Johan van Vlietstraat.
Kinderhuissingel	18 t/m 24	Blok van vier geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de representatieve aaneengesloten noordwestelijke gevelwand van de Kinderhuissingel. De wand is de bebouwde tegenhanger van het monumentale Kenaupark aan de oostzijde van de singel. Het werd rond 1895 gerealiseerd in samenhang met een aantal overeenkomstige woningblokken aan de Kinderhuissingel, te weten de nrs. 26-34 en 36-40, de nrs. 42-50 en Pieter Kiesstraat 72-76, mogelijk door de Coöperatieve Bouwvereniging "Eigen Haard". De voorgevels zijn uitgevoerd in neorenaissancetrant. De woningblokken zijn een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere klasse in de late jaren van de 19^{de} eeuw. Er zijn twee bouwlagen en een grote zolderverdieping, onder een mansardedak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Boven de middenas van iedere drie-assige woonhuisgevel een houten dakkapel met pilasters met kandelabermotieven en een hoofdgestel met fronton. Bij nr. 20 is een nieuwe dakkapel geplaatst. Voorts moderne dakramen in het voorschild. De voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en geprofileerde waterlijst boven de vensters van de tweede bouwlaag, en ter afsluiting aan de bovenzijde een smal fries en een geprofileerde kroonlijst. De gevel van de middelste woningen springt licht naar voren. De voorgevel van nr. 22 is gesausd (niet oorspronkelijk). Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag gemetselde hanekammen met grote wit geschilderde geboorte-, tussen- en sluitstenen met diamantkoppen. Boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag gemetselde korfbogen met geboorte- en sluitstenen en boogvelden met decoratief siermetselwerk. Vensters met houten kozijnen en veelal nog de oude enkelruits schuiframes, soms met glas-in-lood in de bovenlichten. De ingangen hebben merendeels gewijzigde houten deuren uit diverse stijlperiodes, en enkelruits bovenlichten. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de hogere klasse uit de tijd rond 1890 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het representatieve

		straatbeeld van de Kinderhuissingel.
Kinderhuissingel	26 t/m 34	Blok van vijf geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de representatieve aaneengesloten noordwestelijke gevelwand van de Kinderhuissingel. Aan de zuidwestzijde grenst het blok aan de Johan van Vlietstraat en vormt het tevens de entree naar de Pieter Kiesstraat. De wand is de bebouwde tegenhanger van het monumentale Kenaupark aan de oostzijde van de singel. Het werd rond 1895 gerealiseerd in samenhang met een aantal overeenkomstige woningblokken aan de Kinderhuissingel, te weten de nrs. 18-24 en 36-40, de nrs. 42-50 en Pieter Kiesstraat 72-76, mogelijk door de Coöperatieve Bouwvereniging "Eigen Haard". De voorgevels zijn uitgevoerd in neorenaissancetrant. De woningblokken zijn een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere klasse in de late jaren van de 19^{de} eeuw. Er zijn twee bouwlagen en een grote zolderverdieping, onder een mansardedak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde verbeterde of opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Boven de middenas van iedere drie-assige woonhuisgevel oorspronkelijk een houten dakkapel met pilasters met kandelabermotieven en een hoofdstel met fronton, alleen bij de nrs. 32 en 34 nog aanwezig. Bij 26 en 28 enigszins vereenvoudigde dakkapel van dit type. Nr. 30 heeft een storende brede moderne dakkapel. Voorts moderne dakramen in het voorschild. De voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en geprofileerde waterlijst boven de vensters van de tweede bouwlaag, en ter afsluiting aan de bovenzijde een smal fries en een geprofileerde kroonlijst. De gevel van de drie middelste woningen springt licht naar voren. Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag gemetselde hanekammen met grote wit geschilderde geboorte-, tussen- en sluitstenen met diamantkoppen. Boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag gemetselde korfbogen met geboorte- en sluitstenen en boogvelden met decoratief siermetselwerk. Vensters met houten kozijnen en veelal nog de oude enkelruits schuiframen, soms met glas-in-lood in de bovenlichten. De ingangen hebben deels de originele paneeldeuren, deels houten (paneel)deuren van jongere datum, onder enkelruits bovenlichten. De linker zijgevel aan de Johan van Vlietstraat is volledig gepleisterd. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de hogere klasse uit de tijd rond 1890 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het representatieve straatbeeld van de Kinderhuissingel, bij de entree van de Pieter Kiesstraat.
Kinderhuissingel	36 t/m 40	Blok van drie geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de representatieve aaneengesloten zuidwestelijke gevelwand van de Kinderhuissingel, aan de pleinvormige entree van de Pieter Kiesstraat. De gevelwand is de bebouwde tegenhanger van het monumentale Kenaupark aan de oostzijde van de singel. Het werd rond 1895 gerealiseerd in samenhang met een aantal overeenkomstige woningblokken aan de Kinderhuissingel, te weten de nrs. 18-24 en 26-34, de nrs. 42-50 en Pieter Kiesstraat 72-76, mogelijk door de Coöperatieve Bouwvereniging "Eigen Haard". De voorgevels zijn uitgevoerd in neorenaissancetrant. De woningblokken zijn een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere klasse in de late jaren van de 19^{de} eeuw. Er zijn twee bouwlagen en een grote zolderverdieping, onder een mansardedak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Boven de middenas van iedere drie-assige woonhuisgevel een

		houten dakkapel met pilasters met kandelabermotieven en een hoofdgestel met fronton. Voorts moderne dakramen in het voorschild. De voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en geprofileerde waterlijst boven de vensters van de tweede bouwlaag, en ter afsluiting aan de bovenzijde een smal fries en een geprofileerde kroonlijst. De gevel van de middelste woning springt licht naar voren. Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag gemetselde hanekammen met grote wit geschilderde geboorte-, tussen- en sluitstenen met diamantkoppen. Boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag gemetselde korfbogen met geboorte- en sluitstenen en boogvelden met decoratief siermetselwerk. Vensters met houten kozijnen en veelal nog de oude enkelruits schuiframen, soms met glas-in-lood in de bovenlichten. De ingangen hebben originele paneeldeuren onder enkelruits bovenlichten. De rechter zijgevel aan de Pieter Kiesstraat is in schoon metselwerk uitgevoerd. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de hogere klasse uit de tijd rond 1890 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het representatieve straatbeeld van de Kinderhuissingel, bij de entree van de Pieter Kiesstraat.
Kinderhuissingel	42 t/m 44	Blokje van twee geschakelde woonhuizen, deel uitmakend van de representatieve aaneengesloten zuidwestelijke gevelwand van de Kinderhuissingel, nabij de pleinvormige entree van de Pieter Kiesstraat. De gevelwand is de bebouwde tegenhanger van het monumentale Kenaupark aan de oostzijde van de singel. Het werd rond 1895 gerealiseerd in samenhang met een aantal overeenkomstige woningblokken aan de Kinderhuissingel, te weten de in details nogal gewijzigde en verhoogde nrs. 46-50 en de grotere herenhuizen met de nrs. 18-24, 26-34 en 36-40, en de woningen Pieter Kiesstraat 72-76, mogelijk door de Coöperatieve Bouwvereniging "Eigen Haard". De voorgevels zijn uitgevoerd in neorenaissancetrant. De woningblokken zijn een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw in de late jaren van de 19^{de} eeuw. Er is één bouwlaag en een grote zolderverdieping, onder een mansardedak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Boven de middenas van iedere drie-assige woonhuisgevel een houten dakkapel met pilasters met kandelabermotieven, klauwstukken en een hoofdgestel met fronton. Voorts moderne dakramen in het voorschild en bij nr. 44 nog een klein houten dakkapelletje met zadeldak en overstekend topgeveltje op consoles. De voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint en gepleisterde speklagen, en ter afsluiting aan de bovenzijde een geprofileerde architraaflijst, een bakstenen fries met gepleisterde ornamenten en een geprofileerde kroonlijst. Boven de gevelopeningen gemetselde hanekammen met grote wit geschilderde geboorte-, tussen- en sluitstenen met diamantkoppen. Vensters met houten kozijnen en enkelruits schuiframen. De ingangen hebben originele paneeldeuren onder enkelruits bovenlichten. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw uit de tijd rond 1890 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het representatieve straatbeeld van de Kinderhuissingel, bij de entree van de Pieter Kiesstraat.
Kinderhuissingel	54 t/m 56	Blokje van twee geschakelde herenhuizen, deel uitmakend van de representatieve aaneengesloten zuidwestelijke gevelwand van de Kinderhuissingel. De gevelwand is de bebouwde tegenhanger van

		het monumentale Kenaupark aan de oostzijde van de singel. Het werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissance-trant, mogelijk door de Coöperatieve Bouwvereniging “Eigen Haard”. De woningblokken zijn een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw in de late jaren van de 19^{de} eeuw. Er zijn twee bouwlagen en een grote zolderverdieping, onder een mansardedak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde oud Hollandse of opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Boven de middenas van iedere drie-assige woonhuisgevel een bakstenen Vlaamse gevel met tuit, getrapte gepleisterde lijsten en een venster met lateibalk en segmentboogje. De bekronende pinakels zijn nog maar gedeeltelijk aanwezig. Voorts moderne dakramen in het voorschild en bij nr. 44 nog een klein houten dakkapelletje met zadeldak en overstekend topgeveltje op consoles. De voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen, een waterlijst onder de vensters van de tweede bouwlaag, en ter afsluiting aan de bovenzijde een geprofileerde architraaflijst, een fries met panelen en een geprofileerde kroonlijst. Boven de gevelopeningen gemetselde hanekammen met grote wit geschilderde geboorte-, tussen- en sluitstenen met diamantkoppen. Boven de vensters in de tweede bouwlaag gemetselde segmentboog met eenvoudiger geboorte- en sluitstenen en boogvelden met siermetselwerk. Vensters met houten kozijnen en enkelruits schuiframen. De ingangen hebben originele paneeldeuren onder enkelruits bovenlichten. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw uit de tijd rond 1890 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het representatieve straatbeeld van de Kinderhuissingel.
Kinderhuissingel	58	Oorspronkelijk bedrijfspand met bovenwoning, deel uitmakend van de representatieve aaneengesloten zuidwestelijke gevelwand van de Kinderhuissingel. De gevelwand is de bebouwde tegenhanger van het monumentale Kenaupark aan de oostzijde van de singel. Het werd rond 1875-1900 in een sobere neoclassicistische trant. Het pand heeft twee bouwlagen en een grote zolderverdieping, onder een mansardedak met gesmoorde en rode oud Hollandse pannen. Boven de middenas van de gevel een houten dakkapel met kroonlijst en twee ramen met decoratieve roedenverdeling. Voorts twee moderne dakramen. De voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met lage geschilderde plint, sluit aan de bovenzijde af met een geprofileerde kroonlijst/bakgoot. Boven de gevelopeningen gemetselde strekken. Centraal in de eerste bouwlaag een brede klassieke poort met pilasters en kroonlijst, waarbinnen een dubbele 9-ruits bedrijfsdeur en boven het kalf een 16-ruits bovenlicht. Links een ingang met smalle paneeldeur met roosters en bovenlicht, rechts een venster met 2-ruits raam en bovenlicht. De vier verdiepingervensters hebben houten lekdorpels en T-schuiframen. Op de verdiepingsscheiding een gepleisterd naampaneel. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van een historisch bedrijfspand met bovenwoning uit de tijd rond 1875-1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het representatieve straatbeeld van de Kinderhuissingel.
Kinderhuissingel	98 t/m 114	Zie ook: Burgemeester Sandbergstraat 1. Blok van tien geschakelde middenstandswoningen (“herenhuisen” volgens de bouwtekening), deel uitmakend van de representatieve westelijke gevelwand van de Kinderhuissingel. De hoekwoning nr.114 grenst aan de Burgemeester Sandbergstraat. Het blok werd in 1925 gerealiseerd in traditioneel-zakelijke stijl met invloed van

		de Amsterdamse school. De architect was J.J. Verhagen Jzn, tevens de initiatiefnemer van het project. Het heeft twee volledige bouwlagen en een grote zolderverdieping (met vliering) opgenomen in een complex opgezet schilddak met lager afgestoken mansardevormige beëindigingen bij de hoekwoningen en grote gebroken steekkapen naar de vier topgevels, die de voorgevel geleiden. Het dak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en heeft houten overstekken. Gemetselde schoorstenen en kleine houten dakkapellen, waarvan diverse met ramen met roedenverdeling. De gevels zijn gemetseld in baksteen in Vlaams verband, met in donkerder steen gemetselde plint, rollagen boven de gevelopeningen en subtiele siermetselwerkdetails. De symmetrisch opgezette voorzijde heeft een zeer schilderachtige en plastische uitstraling door de afwisseling van enkelvoudige of gekoppelde erkers met houten of bakstenen balkons, de topgevels en de bij sommige woningen in teruggerooide gevelvlakken opgenomen portieken. Erkervenster met enkelruijs ramen en bovenlichten, soms met glas-in-lood. Ingangen onder grintbetonnen lateien of houten luifels, met originele deuren en zij- en bovenlichten. Onder de kleine verdiepingsvensters houten bloembakken. De topgevelvensters met houten sierstukken en siermetselwerk in Amsterdamse schooltrant. Voortuintjes sluiten af met originele muurtjes met posten en ijzeren buishekken. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Kinderhuissingel.
Kinderhuissingel	116	Zie ook: Burgemeester Sandbergstraat 2. Blokje van twee geschakelde middenstandswoningen ("herenhuizen" volgens de bouwtekening), deel uitmakend van de representatieve westelijke gevelwand van de Kinderhuissingel. De hoekwoning nr.116 grenst aan de Burgemeester Sandbergstraat. Het blok werd in 1922 gerealiseerd in traditioneel-zakelijke stijl met invloed van de Amsterdamse school. De architect was M. Nederkoorn, in opdracht van de bewoners J. de Klerk en B. Nederkoorn. Het heeft één tot twee volledige bouwlagen en een grote zolderverdieping, opgenomen in een complex opgezet schilddak met afwisselende goothoogten en diverse steekkapen naar de topgevels aan noord-, oost- en zuidzijde. Het dak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en heeft houten bakgoten op klossen. Gemetselde schoorstenen en enkele kleine houten dakkapellen, waaronder een driehoekige. De gevels zijn gemetseld in baksteen in Vlaams verband, met rollagen onder en boven de gevelopeningen en subtiele siermetselwerkdetails in de topgevels. De asymmetrisch opgezette bouwmasa heeft een zeer schilderachtige en plastische uitstraling door de toepassing van erkers (met en zonder houten balkon), de topgevels van verschillende hoogte, de uitbouw met plat tegen de zuidgevel en de risaliet met spitsboogportiek aan de noordzijde. Vensters met houten kozijnen en ramen, in de eerste bouwlaag veelal met kleine bovenlichten. Ingangen met rustiek houten deuren en neven- en bovenlichten met enkelruijs ramen en bovenlichten. In de topgevels kleine zoldervensters met decoratieve omlijsting van kunststeen. Ingangen onder grintbetonnen lateien of houten luifels, met originele deuren en zij- en bovenlichten. Onder de kleine verdiepingsvensters houten bloembakken. De topgevelvensters met houten sierstukken en siermetselwerk in Amsterdamse schooltrant. Voortuintjes sluiten af met hagen. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere

		stijlkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Kinderhuissingel en e Burgemeester Sandbergstraat.
Kinderhuissingel	118	Kleinschalig herenhuis, deel uitmakend van de representatieve zuidelijke gevelwand van de Kinderhuissingel aan de pleinvormige aansluiting van de Zijlweg. De locatie en de rooilijn herinneren hier nog aan de vroegere versterking bij de Zijlpoort. Het pand werd rond 1880-1890 gebouwd in een sobere neoclassicistische trant, op het terrein van de vroegere Prévinaire katoenfabriek, en wel in de tuinen van de bijbehorende buitenplaats. Het pand heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een dwars geplaatst zadeldak met dekking van geglazuurde verbeterde Hollandse pannen. Aan de achterzijde is het dak later uitgebouwd tot een volledige verdieping. Gemetselde schoorstenen en op het voorschild een houten dakkapel met fronton. De drie-assige voorgevel, een lijstgevel, is van baksteen in kruisverband met lage hardstenen plint en ter afsluiting aan de bovenzijde een houten fries en kroonlijst. Boven de gevelopeningen strekken. Rechts in de voorgevel een ingang met klassieke houten omlijsting en een rijk gesneden paneeldeur met bovenlicht. Overigens vensters met oude houten kozijnen met luikduimen en enkelruits schuiframen, oorspronkelijk met een 6-ruits verdeling. Het huis is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als voorbeeld van de oudere woonhuisbebouwing buiten de grachten van Haarlem en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Kinderhuissingel, aan de entree van de Zijlweg.
Kinderhuissingel	120	Kleinschalig herenhuis, deel uitmakend van de representatieve zuidelijke gevelwand van de Kinderhuissingel aan de pleinvormige aansluiting van de Zijlweg. De locatie en de rooilijn herinneren hier nog aan de vroegere versterking bij de Zijlpoort. Het pand werd rond 1890 gebouwd in een sobere neorenaissance trant, op het terrein van de vroegere Prévinaire katoenfabriek, en wel in de tuinen van de bijbehorende buitenplaats. Het pand heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een mansardedak met de nok haaks op de voorgevel, gedekt met nieuwe mastiekleien. Op het voorschild een houten dakkapel met zadeldakje en rondboograam. De drie-assige voorgevel, een lijstgevel, is van baksteen in kruisverband met lage hardstenen plint, wit gepleisterde speklagen en ter afsluiting aan de bovenzijde een architraaflijst, een bakstenen fries en een houten kroonlijst op dubbele consoles. Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag gemetselde hanekammen met gepleisterde geboorte-, tussen- en sluitstenen. In de tweede bouwlaag eenvoudiger strekken met geboorte- en sluitstenen. Rechts in de voorgevel een ingang met paneeldeur en bovenlicht. Voorts in de gevel vensters met houten kozijnen en enkelruits schuiframen, waarvan de bovenlichten met glas-in-lood. Het huis is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als voorbeeld van de oudere woonhuisbebouwing buiten de grachten van Haarlem en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Kinderhuissingel, aan de entree van de Zijlweg.
Kinderhuissingel	122, 122a	Pand met beneden- en bovenwoning, deel uitmakend van de representatieve zuidelijke gevelwand van de Kinderhuissingel aan de pleinvormige aansluiting van de Zijlweg. De locatie en de rooilijn herinneren hier nog aan de vroegere versterking bij de Zijlpoort. Het pand werd rond 1890 gebouwd in een sobere neorenaissance trant, op het terrein van de vroegere Prévinaire

		katoenfabriek, en wel in de tuinen van de bijbehorende buitenplaats. De bovenste bouwlaag is pas in het begin van de 20^{ste} eeuw toegevoegd. Het pand heeft drie bouwlagen en een zolderverdieping onder een omlopend afgeplat schilddak, gedekt met nieuwe mastiekleien, In de dakschilden enkele moderne dakramen. De drie-assige voorgevel, een lijstgevel, is van oranje verblendsteen in kruisverband, met lage wit geschilderde plint, wit gepleisterde speklagen, gepleisterde friezen en waterlijsten onder de vensters van tweede en derde bouwlaag en ter afsluiting aan de bovenzijde een architraaflijst, een houten fries en een houten kroonlijst. Boven de vensters van tweede en derde bouwlaag rode bakstenen getrapte strekken met wit geschilderde sluitstenen. De smalle rechter vensteras risaleert en is ter hoogte van de zolderverdieping hoger opgetrokken tot een dakhuis met kroonlijstje. De risaliet is gepleisterd in blokverband en heeft beneden een ingang met paneeldeur en bovenlicht. Vensters met houten kozijnen en enkelruits schuiframes. Het huis is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als voorbeeld van de oudere woonhuisbebouwing buiten de grachten van Haarlem en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Kinderhuissingel, aan de entree van de Zijlweg.
Kinderhuissingel	124, 124rd	Pand met beneden- en bovenwoning, deel uitmakend van de representatieve zuidelijke gevelwand van de Kinderhuissingel aan de pleinvormige aansluiting van de Zijlweg. De locatie en de rooilijn herinneren hier nog aan de vroegere versterking bij de Zijlpoort. Het pand werd in 1890 gebouwd in een sobere neorenaissance trant, op het terrein van de vroegere Prévinaire katoenfabriek, en wel in de tuinen van de bijbehorende buitenplaats. Het pand heeft twee, deels drie bouwlagen en een zolderverdieping onder een omlopend afgeplat schilddak, gedekt met keramische pannen. De drie-assige voorgevel, een lijstgevel, is van rode baksteen in kruisverband, met lage hardstenen plint, wit gepleisterde speklagen en waterlijsten, en ter afsluiting aan de bovenzijde een architraaflijst, een bakstenen fries en een houten kroonlijst. Boven de vensters gemetselde strekken of hanekammen met wit gepleisterde geboorte- en sluitstenen. De brede rechter vensteras risaleert en is ter hoogte van de zolderverdieping hoger opgetrokken tot een fors recht gesloten dakhuis. De risaliet heeft beneden de beide ingangen naar beneden- en bovenwoning, met twee paneeldeuren met roosters onder bovenlichten, gescheiden door geornamenteerde houten deelstijl. door een ingang met paneeldeur en bovenlicht. Vensters met houten kozijnen en enkelruits schuiframes. Oorspronkelijk hierboven een balkon met balustrade. Deze is verdwenen maar het balkondeurkozijn is herkenbaar gebleven. In het dakhuis een venster met gewijzigd raam binnen ene klassieke omlijsting met pilasters. Overigens bezitten de vensters houten kozijnen en enkelruits schuiframes. Gevelsteentje met bouwjaar 1890. Het huis is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als voorbeeld van de oudere woonhuisbebouwing buiten de grachten van Haarlem en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Kinderhuissingel, aan de entree van de Zijlweg.
Kinderhuissingel	126	Voormalig herenhuis, thans kantoorpand, deel uitmakend van de representatieve zuidelijke gevelwand van de Kinderhuissingel aan de pleinvormige aansluiting van de Zijlweg, waaraan de linker zijgevel grenst. De locatie en de rooilijn herinneren hier nog aan de vroegere versterking bij de Zijlpoort. Het pand werd in 1890 gebouwd in een sobere neorenaissance trant, op het terrein van de

		vroegere Prévinair katoenfabriek, en wel in de tuinen van de bijbehorende buitenplaats. Het pand heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een omlopend afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Op het voorschild centraal een houten dakkapel met klauwstukken en kroonlijst. Op het zuidelijke zijschild een brede bakstenen dakkapel met pilasters en kroonlijst. De drie-assige voorgevel, een lijstgevel, is van rode baksteen in kruisverband, met gepleisterde plint, wit gepleisterde speklagen en ter afsluiting aan de bovenzijde een architraaflijst, een geschilderd fries met bouwjaar 1890, en een houten kroonlijst. Boven de vensters gemetselde rondbogen of segmentbogen met wit gepleisterde geboorte- en sluitstenen, en boogvelden met siermetselwerk. De middenas van de gevel risaleert licht. Rechts in de voorgevel een ingang met paneeldeur en bovenlicht. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits- of T-schuiframen. Tegen de zuidelijke zijgevel een grote houten serre met gepaneelde borstwering, stijlen met vellingkanten en enkelruits ramen en deuren. De bovenlichten zijn voorzien van in hout uitgezaagde (ajour) sierstukken. Op het balkon een houten balustrade en een dubbele balkondeur. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlenmerken, als voorbeeld van de oudere woonhuisbebouwing buiten de grachten van Haarlem en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Kinderhuissingel, aan de entree van de Zijlweg.
Kopsstraat	1 t/m 3	Zie: Anslinstraat 22 t/m 30.
Langendijkstraat	4, 4rd t/m 12-12 rd	Blok van vijf geschakelde beneden- en bovenwoningen, deel uitmakend van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de Langendijkstraat. Het werd in 1902 gerealiseerd in overgangsstijl, met elementen uit de neorenaissance en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de lagere middenstandsklasse in die periode. De bouw vond plaats voor rekening van P. Godvliet, die tevens de ontwerper was. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, die aan de voorzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak met rode verbeterde Hollandse pannen. Het dakschild aan de voorzijde wordt drie maal onderbroken door een enkelvoudig of een gekoppeld gemetseld dakhuis (Vlaamse gevel) met zadeldak, overstek met houten windveren en deels houten beschieting. Gevels gemetseld in baksteen in kruisverband, met gepleisterde speklagen en ter afsluiting aan de bovenzijde siermetselwerkfries en een gele verblendstenen speklaag. Boven de vensters gemetselde dubbele of gekoppelde segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen en boogvelden met siermetselwerk. De dakhuizen markeren ook de locatie van de ponder lateien gekoppelde ingangen, nog deels met oude paneeldeuren met roosters en bovenlichten met roedenverdeling. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits- of T-schuiframen, soms nog met de oorspronkelijke bovenlichten met roedenverdeling. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde middenstandswoningbouw uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Langendijkstraat.
Nicolaas van der Laanstraat	13 t/m 15	Twee geschakelde éénlaags woonhuisjes, gesitueerd aan de noordoostelijke zijde van de Nicolaas van der Laanstraat, tegenover een reeks gemeentelijke monumenten, eveneens geschakelde éénlaags woningen uit dezelfde periode (nr. 8 t/m 20). De twee woningen zijn omstreeks 1895 gebouwd in een sobere eclectische stijl in baksteen (kruisverband). De woningen hebben één bouwlaag en een zolder onder een plat dak met een schuin dakschild aan de

		voorzijde. Dit dakschild is gedekt met gesmoorde kruispannen en bevat een dakkapel (rechter dakkapel is vergroot) met vernieuwde raaminvulling. Beide pandjes hebben rechts in de met een lijst afgesloten voorgevel een licht risalerend geveldeel, bekroond door een door de goot stekend dakhuis met balkon en topgevel met toppilaster. De gevel wordt verder verlevendigd met een hardstenen plint, gepleisterde speklagen en getoogde strekken met aanzet- en sluitstenen. De gevels worden afgesloten door een geprofileerde kroonlijst op eenvoudige consoles. De invullingen van de vensters op de begane grond zijn op detailniveau gewijzigd, net als de invullingen van de gevelopening ter plaatse van het balkon. De woningingen in de licht risalerende geveldelen bevatten (gewijzigde) houten deuren met ruiten en een enkel bovenlicht. Het blokje geschakelde woningen is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van de oorspronkelijke lage hoofdvorm en in relatie tot de reeks als gemeentelijk monument beschermde panden (eveneens éénlaags) aan de overzijde van de straat.
Nicolaas van der Laanstraat	23	Zie: Pieter Kiesstraat 61 t/m 63, 63rd.
Nicolaas van der Laanstraat	31 t/m 35	Klein complex van drie woonhuizen, gesitueerd op noordelijke hoek van de Nicolaas van der Laanstraat en de Kinderhuissingel. Het complexje bestaat uit een blok van twee woningen en een enkelvoudige woning, gekoppeld door een laag tussenlid. De woningen zijn in 1932 ontworpen in traditioneel-zakelijke stijl door het aannemersbedrijf v/h F. Broersma, naar eigen ontwerp. Mogelijk heeft de werkplaats, thans nr. 29, er oorspronkelijk bij gehoord. De woningen hebben twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een fors zadeldak met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen, houten overstekken en houten dakkapellen. Gevels van rode baksteen in Vlaams verband, met platvol gevoegde plint met rollaag. Boven de gevelopeningen veelal rollagen. Ingangen met houten paneeldeuren en bovenlichten, houten erkers met bakstenen plinten en enkelruits ramen met bovenlichten. In de meeste bovenlichten decoratie glas-in-lood. Op de verdieping zijn er brede en smalle vensters met draairamen. De gevel aan de Kinderhuissingel heeft een erker en een topgevel met overstekend dak. Het complex is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering aan de Nicolaas van der Laanstraat (waar deze een knik maakt bij het complex van de Oudkatholieke kerk), op de aansluitende hoek met de Kinderhuissingel. De woningen maken deel uit van het markante jaren 30 ensemble bij genoemde kerk.
Nicolaas van der Laanstraat	2, 2rd	Kleinschalige werkplaats met bovenwoning, vrijstaand gesitueerd aan de westzijde van de Nicolaas van der Laanstraat, in de markante knik die de straat maakt bij de aansluiting op de Duvenvoordestraat. Het pand in rond 1900 gerealiseerd in een sobere, van de neorenaissance afgeleide traditionele stijl en valt te midden van de overwegend woonhuisbebouwing op door de verwijzing naar de vroegere bedrijfsmatige functie. Het pand heeft twee drie bouwlagen en een plat dak. De bovenste bouwlaag heeft aan de voorzijde een lessenaarsdak met geglazuurde kruispannen en een bakstenen dakkapel met lessenaarsdakje en dubbel draairaam. De twee-assige voorgevel is van baksteen in kruisverband, met licht uitspringende plint met hardstenen waterlijst, en sluit aan de bovenzijde af met een siermetselwerkfries in rode baksteen en gele verblendsteen, en een overstekende geprofileerde houten bakgoot. In de eerste bouwlaag gevelopeningen met gepleisterde lateien en

		steens segmentbogen: links een smalle ingang naar de woning met paneeldeur en 3-ruits bovenlicht, rechts een bredere bedrijfsingang met originele paneeldeuren en een 4-ruits bovenlicht. Op de verdieping twee vensters met kozijnen met vellingkant en T-schuiframes met glas-in-lood (jaren 40-50) in het bovenlicht. ten met roedenverdeling. Het pand is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als redelijk zeldzaam (want nog gaaf) voorbeeld van een werkplaats met bovenwoning uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Nicolaas van der Laanstraat, ter hoogte van de markante knik in deze straat.
Nicolaas van der Laanstraat	26 t/m 36	Blok van zes geschakelde middenstandswoningen, gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Nicolaas van der Laanstraat, tegenover een markant schoolgebouw uit 1934. Het blok grenst aan de oostelijke zijde aan de Burgemeester Boreelstraat. De woningen werden in 1932 gerealiseerd in traditioneel-zakelijke baksteenarchitectuur. Het complex telt twee bouwlagen met een zolder onder een samengestelde kap gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en voorzien van een fors overstek. In het dakvlak brede lage dakkapellen met overstek en een draairaam aan weerszijden van een vast raam. Op de nok bakstenen schoorstenen. Het blok woningen volgt de knik in de weg en de meest rechtse woning heeft een afwijkende hoofdvorm met een puntgevel. De gehele voorgevel van het blok is uitgevoerd in halfsteens verband en wordt verlevendigd door een trasraam met rollaag, luifels boven de ingangen en erkers. Aansluitend op de erkers bakstenen bloembakken. De houten erkers bevatten enkele ramen met op de begane grond lage met glas-in-lood gevulde bovenlichten. Verder vensters met houten kozijnen en dubbele draairamen. De woningingenangen bevatten houten kozijnen en een houten paneeldeur met drie ruiten. Boven de houten luifel een laag bovenlicht met glas-in-lood. De voortuinen van de woningen worden aan de straatzijde afgesloten door een laag bakstenen muurtje met bakstenen pilasters waartussen een stalen buis is geplaatst. Het complex is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van geschakelde middenstandswoningbouw uit het interbellum en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Nicolaas van der Laanstraat, ter hoogte van de markante knik in het oostelijke deel van deze straat.
Pieter Kiesstraat	5, 5a-b	Winkelpand met bovenwoning, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het pand werd rond 1900 gerealiseerd in overgangsstijl, met elementen van de neorenaissance en de Jugendstil. Er zijn twee volledige bouwlagen en een mansardedak met een dekking van gesmoorde kruispannen. Op het voorschild een houten dakkapel met lessenaarsdak en decoratieve klauwstukken en windveren. Drie-assige voorgevel van baksteen in kruisverband, met in oranje- en verblendsteen gemetselde speklagen en getrapte segmentbogen boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag. De gevel sluit aan de bovenzijde af met een siermetselwerkfries en een geprofileerde houten kroon(goot)lijst. De verdiepingsvensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframes met decoratief glas-in-lood in de bovenlichten. De eerste bouwlaag wordt over de volle breedte ingenomen door een originele symmetrische winkelpui met hardstenen plint en in

		geglazuurde baksteen gemetselde hoekpenanten, die met hardstenen consoles de met eenvoudige Jugendstildetails versierde latei ondersteunen. Hier boven een waterlijst. Centraal in de pui een winkeldeur met zweepslagmotief in de roedenverdeling, en een veelruits bovenlicht tussen kozijnstijlen met gesneden decoraties. Aan weerszijden een groot etalageraam met smalle reeks bovenlichtraampjes. Het winkelpand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van winkelwoonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	11, 11rd	Winkelpand met bovenwoning, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het pand werd in 1909 gerealiseerd in overgangsstijl, met elementen van de neorenaissance en de Jugendstil. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde afsluit met een lessenaarsdak met rode kruispannen. Op het voorschild een houten dakkapel met gewijzigde detaillering. Drie-assige voorgevel van baksteen in kruisverband, met gepleisterde speklagen en steens segmentbogen met geboorte- en sluitstenen boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag. De gevel sluit aan de bovenzijde af met forse houten bakgoot op klossen. De verdiepingsvensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframen met voortzetbeglazing. De eerste bouwlaag wordt over de volle breedte ingenomen door een originele asymmetrische winkelpui met hardstenen plint met vensterbank en in geglazuurde witte baksteen gemetselde hoekpenanten en tussenstijlen, die met hardstenen “kapitelen” de met eenvoudige Jugendstildetails versierde houten latei ondersteunen. Hier boven een rollaag van witte steen. Rechts bevindt zich een enkelruits etalageraam met 4-ruits bovenlicht onder een decoratieve houten lijst, links hiervan de enkelruits winkeldeur en de deur naar de bovenwoning, beide met een bovenlicht met 9-ruits raam. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van winkelwoonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900-1910 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	49, 49rd t/m 53, 53rd, 53a	Blokje van drie forse geschakelde woningen (beneden- en bovenwoningen), deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het blok werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er zijn twee volledige bouwlagen en een mansardedak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde oud Hollandse dakpannen. Het voorste dakvlak wordt twee keer doorbroken door de steekkappen van de grote gemetselde trapgevels, die opgaan vanuit de smalle gevelrisalieten. De trapgevels hebben gepleisterde dekplaten, vensters met siermetselwerk in de boogvelden en pinakels met ijzeren bekroningen. Voorts een dakkapel met zinken tentdak en dakoverstek op korbeelstellen. Grotendeels symmetrische negen-assige voorgevel met twee smalle risalieten met trapgevels, gemetseld in baksteen in kruisverband, met plint met hardstenen waterlijst en ter afsluiting een gepleisterde

		architraaflijst, een fries met siermetselwerk en een geprofileerde kroonlijst. Boven de gevelopeningen segmentbogen in oranje verblendsteen, met wit geschilderde sluitstenen met diamantkoppen en boogvelden met siermetselwerk. De vensters hebben houten kozijnen en T-schuiframes, deels gewijzigd. De ingangen zijn per beneden-bovenwoning gekoppeld in portieken met rijk geprofileerde bakstenen omlijsting, met korfbogen op gepleisterde consoles. Voorts hardstenen stoepen, dorpels en neuten. De ingangen hebben originele kozijnen en paneeldeuren met roosters en bovenlichten. Het blok woningen is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	57, 57rd	Voormalig winkelpand met bovenwoning, deel uitmakend van de aaneengesloten oostelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het pand werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er zijn twee volledige bouwlagen en een mansardedak met de nok haaks op de voorgevel en dekking van gesmoorde kruispannen. Centraal in het voorste dakvlak een houten dakkapel met fronton, klauwstukken en dubbel draairaam. Drie-assige voorgevel van baksteen in kruisverband, met gepleisterde hoekblokken bij gevelhoeken en vensterdagkanten, gepleisterde speklagen, geprofileerde gepleisterde vensterdagkanten rond de bovenlichten van de verdiepingsvensters en onder deze vensters gepleisterde panelen met diamantkoppen. Ter afsluiting een geprofileerde architraaflijst, een fries met casementen en een geprofileerde houten kroon(goot)lijst op consoles. Boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag geprofileerde kroonlijsten. De vensters hebben houten kozijnen en T-schuiframes, met glas-inlood in de bovenlichten. De eerste bouwlaag wordt over de volle breedte ingenomen door een houten winkelpui met van gesneden motieven voorzien houten hoekpilasters, met in neorenaissancestijl gesneden kozijnstijlen aan weerszijden van de winkelingang en een hoofdgestel. De plint en de basementen zijn van hardsteen. Links de winkelpui met centrale enkelruits deur onder een bovenlicht en aan weerszijden grote enkelruits etalageramen. Rechts in de pui de paneeldeur met bovenlicht naar de bovenwoning. Het voormalige winkelpand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van winkelwoonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat
Pieter Kiesstraat	59zw,59a, 59b	Boven- benedenwoning gesitueerd aan de oostelijke zijde van de Pieter Kiesstraat, op de zuidelijke hoek met de Nicolaas van de Laanstraat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het pand maakt deel uit van een gevelwand met overwegend middenstandswoningen uit omstreeks 1900. De woning werd gerealiseerd rond 1895 in neorenaissance stijl en omvat twee bouwlagen en een zolder onder een plat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde, gedekt met gesmoorde kruispannen. Links in dit dakvlak een plat gedekt bakstenen dakhuis dat door de goot steekt. De bakstenen voorgevel wordt verlevendigd door een lage plint, waterlijsten, speklagen, hanenkammen met aanzet- en sluitstenen

		en ontlastingsbogen met aanzet- en sluitstenen. In de boogvelden op e verdieping siermetselwerk en het dakhuis is voorzien van diverse decoratieve elementen, zoals een kroonlijst en consoles. De vensters bevatten houten kozijnen met gewijzigde ramen. De entrees van de woningen liggen in een portiek en bevatten houten kozijnen en houten paneeldeuren met raam en sierrooster en een enkel bovenlicht. Op de vloer in het portiek twee hardstenen tegels. De bakstenen zijgevel is voorzien van een lage plint en bevat twee kleine vensters met houten invulling (valraam) en een groter venster ter hoogte van de zolder, met eveneens houten invulling (enkel raam en bovenlicht). Boven deze gevelopeningen een strek. De hoekwoning is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	61 t/m 63-63 rd	Zie ook Nicolaas van der Laanstraat 23. Blok van twee forse geschakelde woningen (beneden- en bovenwoningen), deel uitmakend van de aaneengesloten zuidoostelijke gevelwand van de straat, op de noordelijke hoek met de Nicolaas van der Laanstraat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het blok werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er zijn twee volledige bouwlagen en een omlopend afgeplat schilddak, gedekt met recente mastiekleien. Het voorste dakvlak heeft links en rechts kleine houten dakkapellen met gewijzigde detaillering. In de dakschilden nieuwe dakramen. Symmetrische zes-assige voorgevel met twee smalle hoekrisalieten, waarin de hoofdingangen zijn gekoppeld. De gevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en waterlijsten en ter afsluiting een gepleisterde architraaflijst, een siermetselwerkfries en geprofileerde kroonlijst op consoles. Ook onder de vensters van de tweede bouwlaag een fries met siermetselwerkpanelen. Boven de gevelopeningen hanekammen of segmentbogen met wit geschilderde geboorte- en sluitstenen met diamantkoppen en boogvelden in siermetselwerk. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframen, deels gewijzigd. De ingangen van de beneden-bovenwoning nr. 63-63rd zijn links gekoppeld in de hoekrisaliet en voorzien van vernieuwde deuren met enkelruits bovenlichten. In de rechter risaliet een later gemaakte enkelvoudige ingang met paneel deur tussen zij- en bovenlichten. Sobere bakstenen zijgevel met enkele gevelopeningen, waaronder een rondvenster en de ingang naar de woning Van der Laanstraat 23. Het blok woningen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	71	Kleinschalige woning, deel uitmakend van de aaneengesloten zuidoostelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. De woning werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er is één volledige bouwlaag en een mansardedak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Centraal in het

		dakvlak een originele houten dakkapel met klauwstukken, fronton en dubbel draairaam. De drie-assige voorgevel is gemetseld in helderode baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, wit gepleisterde speklagen met diamantkoppen in de vensterdagkanten en ter afsluiting een wit geschilderde architraaflijst, een siermetselwerkfries en een geprofileerde kroonlijst op consoles. Boven de gevelopeningen segmentbogen met gepleisterde sluitstenen en boogvelden met siermetselwerk in rode en blauwe steen. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframen met decoratief glas-in-lood in de bovenlichten. Rechts in de gevel de hoofdingang met origineel kozijn met vellingkanten, houten paneel deur en bovenlicht met glas-in-lood. De woning is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	2a t/m 2b, 2br	Blokje van twee geschakelde voormalige winkels met bovenwoningen, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het pand werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er zijn drie volledige bouwlagen, waarvan de bovenste aan de straatzijde afsluit met een lessenaarsdak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Er zijn twee bakstenen dakkapellen met speklagen, overstekende kroonlijsten en dubbele draairamen. Zes-assige voorgevel van baksteen in kruisverband, met gepleisterde speklagen, een waterlijst en ter afsluiting een gepleisterde architraaflijst, een fries en een geprofileerde houten kroon(goot)lijst. Boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag gemetselde segmentbogen met gepleisterde sluitstenen met diamantkop. De vensters hebben houten kozijnen en T-ramen (bij de linker helft nog de originele T-schuiframen). De eerste bouwlaag wordt over de volle breedte ingenomen door een dubbele houten winkelpui met houten hoekpilasters, met in neorenaissancestijl gesneden kozijnstijlen en hoofdgestel en grote enkelruits etalageramen met originele bovenlichten, bij de rechter winkelpui met roedenverdeling en decoratief glas-in-lood uit de jaren 20-30. De winkelpui links is symmetrisch opgezet met winkeldeur tussen etalagevensters, de rechter pui is asymmetrisch, met één etalagevenster. Winkel- en bovenwoningendeuren met panelen en bovenlichten. Gepleisterde plint deels met decoratief verhoogde vlakken. Het dubbele winkelpand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van winkelwoonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	16 t/m 18	Blokje van twee geschakelde woningen, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het pand werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en is in 1914 met een volledige verdieping verhoogd naar ontwerp van architect W.J. Nelissen. Er zijn twee bouwlagen en een plat dak. Zes-assige, symmetrisch ingedeelde voorgevel van baksteen in kruisverband, met

		gepleisterde plint met waterlijst, speklagen, en ter afsluiting een houten hoofdgestel met fries met panelen en een kroonlijst op geprofileerde consoles. Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag segmentbogen in verblendsteen, met wit geschilderde geboorte- en sluitstenen met diamantkoppen en boogvelden met siermetselwerk. In de tweede bouwlaag in het midden twee vensters met strekken met geboorte- en sluitstenen. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframen met decoratief glas-in-lood. In de eerste bouwlaag centraal twee ingangen met paneeldeuren en bovenlichten. Markant en bijzonder zijn de beide hangende houten erkers in de tweede bouwlaag. Deze hebben houten consoles, kroonlijsten en enkelruits ramen met bovenlichten met glas-in-lood. De dubbele woning is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	38, 38rd	Zie ook: Garenkokerskade 49a. Voormalig winkelpand met bovenwoning, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de straat, en tevens gelegen op de westelijke hoek met de Garenkokerskade. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het pand werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er zijn twee volledige bouwlagen en een mansardedak met de nok haaks op de voorgevel en een vernieuwde dekking met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. Op het dak enkele gemetselde schoorstenen, moderne dakramen en in het voorste dakvlak een breed verdiept dakraam uit 1977. Dakkapel met fronton op zuidelijke schild. Drie-assige voorgevel van baksteen in kruisverband, met gepleisterde hoekblokken bij gevelhoeken en vensterdagkanten, een waterlijst en hieronder gepleisterde panelen met diamantkoppen. Ter afsluiting een geprofileerde architraaflijst, een fries en een geprofileerde houten kroon(goot)lijst op consoles. Boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag gemetselde segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen, boogvelden met metselmozaïek. De vensters hebben houten kozijnen en T-schuiframen. De eerste bouwlaag wordt over de volle breedte ingenomen door een houten winkelpui met houten hoekpilasters, met in neorenaissancestijl gesneden kozijnstijlen aan weerszijden van de ingangen en een hoofdgestel. Links de winkelpui met centrale enkelruits deur onder een bovenlicht en aan weerszijden grote enkelruits etalageramen met bovenlangs strook ontluchtingsroostertjes. Rechts in de pui de paneeldeur met bovenlicht naar de bovenwoning. De sobere bakstenen zuidelijke zijgevel staat vrij aan de Garenkokerskade. In deze gevel vensters met schuiframen en draairamen en een ingang met 4-ruits deur. Rechts boven een groot gepleisterd muurvlak, oorspronkelijk bedoeld voor muurreclame. Het voormalige winkelpand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van winkelwoonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat, in het bijzonder voor het beeld aan de straatentree en de hoek met de Garenkokerskade.
Pieter Kiesstraat	40, 40rd	Voormalig winkelpand met bovenwoning, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing

		kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het pand werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl en kreeg in 1930 de nog bestaande winkelpui, e.e.a. naar ontwerp van architect H.G. Scholten. Er zijn twee volledige bouwlagen en een mansardedak met de nok haaks op de voorgevel en een dekking met gesmoorde kruispannen. Op het voorste dakvlak een versoberde houten dakkapel met klauwstukken. Drie-assige voorgevel van baksteen in kruisverband, met wit gepleisterde speklagen en wenkbrauwbogen bij de venster op de verdieping. Hierboven segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen en een rijk uitgevoerd hoofdstel met architraaflijst, fries met casementen en ene kroonlijst op geprofileerde consoles. De vensters hebben houten kozijnen en schuiframen met enkelruits (bij de linker helft nog de originele T-schuiframen). De eerste bouwlaag wordt over de volle breedte ingenomen door een gepleisterde winkelpui in zakelijke stijl, met vlakke hoekpilasters, en een iets naar voren tredend bovendeel met vensterreeks (met enkelruits glas-in-loodramen), voorzien van een ondiepe luifel. De pui is geheel symmetrisch opgezet, met in het midden een driezijdig etalagevenster met enkelruits ramen, en uiterst links en rechts ondiepe portieken met originele paneeldeuren met dekstukken. In de portieken hardstenen stoepredes en dorpels. Het voormalige winkelpand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van winkelwoonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900-1930 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat, in het bijzonder voor het beeld aan de straatentree.
Pieter Kiesstraat	42 t/m 44	Blokje van twee geschakelde woningen, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het pand werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Achter de gezamenlijke symmetrisch opgezette voorgevel gaan twee bouwvolumes van twee bouwlagen schuil, elk met een schilddak met pannendekking. Zes-assige voorgevel heeft een middenrisaliet met twee vensterassen, is van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en ter afsluiting een smal fries en een forse geprofileerde kroonlijst. Boven de gevelopeningen strekken of segmentbogen met wit geschilderde geboorte- en sluitstenen en boogvelden met siermetselwerk. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits en T-schuiframen, enkele met decoratief glas-in-lood. In de eerste bouwlaag centraal twee ingangen met paneeldeuren met roosters en bovenlichten. De dubbele woning is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	50a-b, zw, 52rd, zw t/m 54	Blok geschakelde woningen (beneden- en bovenwoningen), met winkels op de begane grond van nr. 52 en 54. Het blok maakt deel uit de noordwestelijke gevelwand van de straat, en is gesitueerd op de zuidelijke hoek met de Nicolaas van der Laanstraat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het blok werd rond 1895 gerealiseerd in sobere overgangsarchitectuur met elementen uit de

		chaletstijl. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolder onder een grotendeels met gesmoorde Romaanse pannen gedekt mansardedak. In het dakvlak aan de voorzijde twee houten dakkapellen onder een met leien gedekt kapje, voorzien van een venster met dubbele draairamen. De evenwijdig aan de voorgevel liggende nok van het dak wordt ter plaatse van nr. 52 onderbroken door een steekkap. De verder recht gesloten voorgevel heeft in het midden namelijk een risaliet met puntgevel met windveren en schoorwerk. De gevels van het blok zijn uitgevoerd in baksteen (kruisverband) en de voorgevel wordt verlevendigd door ontlastingsbogen en getrapte strekken boven de gevelopeningen en siermetselwerk in boogvelden, een natuurstenen plint, speklagen, waterlijst en rollagen. De voorgevel wordt afgesloten door een fors houten overstek met geprofileerde kroonlijst. Hier onder is een band met siermetselwerk aangebracht. De gevelopeningen bevatten houten, voor het overgrote deel vernieuwde invullingen, gevat in houten kozijnen. De bovenlichten op de begane grond van nr. 50 bevatten glas-in-lood. De twee ingangen in dit deel van de voorgevel zijn voorzien van nieuwe invullingen. De winkelpui in de begane grond van nr. 52 dateert uit het interbellum en bevat twee ingangen met houten deur naast een driedelig venster. Hierboven is een reeks bovenlichten met roede uitgevoerd. De winkelpui op de begane grond van nr. 54 dateert in opzet uit de bouwtijd. Deze bevat twee etalagevensters (één in de voorgevel en één in de zijgevel) met invullingen uit het interbellum en een op de hoek (afgeschuind) de ingang met houten deur met ruit en enkel bovenlicht. Hierboven een stalen puibalk. Links van deze pui twee woningingangen met grotendeels vernieuwde invullingen. De rechter zijgevel is een puntgevel en bevat behalve het eerder genoemde etalagevenster op de begane grond, een kleiner venster met vernieuwd raam en bovenlicht, twee blinde vensters op de verdieping en twee vensters met vernieuwde ramen ter hoogte van de zolder. Het blok is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van winkel-woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	56,56 rd t/m 58, 58rd	Blok van twee forse geschakelde woningen (beneden- en bovenwoningen), deel uitmakend van de aaneengesloten noordwestelijke gevelwand van de straat, op de noordelijke hoek met de Nicolaas van der Laanstraat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het blok werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er zijn twee volledige bouwlagen en een omlopend afgeplat schilddak, gedekt met recente mastiekleien. Het voorste dakvlak heeft links en rechts steekappen naar de trapgevels van de topgevelrisalieten. De trapgevels hebben gepleisterde dekplaten, een venster met rondboog en gemetselde pinakels op consoles, waarvan de bovendien zijn afgetopt. Voorts rijk geornamenteerde sierankers. In de dakschilden nieuwe dakramen en op het linker dakschild een recente dakkapel. Symmetrische zes-assige voorgevel met twee smalle hoekrisalieten met trapgevels, gemetseld in baksteen in kruisverband, met plint, gepleisterde speklagen en waterlijsten en ter afsluiting een gepleisterde architraaflijst, een gemetseld fries en geprofileerde kroonlijst. Boven de gevelopeningen segmentbogen of rondbogen met geschilderde geboorte- en sluitstenen met diamantkoppen en boogvelden in siermetselwerk. De vensters hebben houten kozijnen

		en enkelruits- of T-schuiframes, deels gewijzigd. De ingangen zijn per beneden-bovenwoning gekoppeld in de hoekrisalieten en voorzien van vernieuwde deuren met enkelruits bovenlichten. In enkele bovenlichten eenvoudig glas-in-lood. Sobere bakstenen zijgevel met enkele gevelopeningen, waaronder een rondvenster. Het blok woningen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	60 t/m 62	Blok van twee geschakelde woningen, deel uitmakend van de aaneengesloten noordwestelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het blok werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er zijn twee volledige bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde afsluit met een lessenaarsdak, gedekt met gesmoorde kruispannen. In het midden een steekkap naar een forse trapgevel, die de middenpartij van de voorgevel siert. Rechts van de trapgevel een dakkapel met zinken tentdakje en enkelruits raam, links een forse nieuwe dakkapel met plat dak. Symmetrische zes-assige voorgevel met twee smalle, waarvan de twee-assige middenpartij wordt bekroond door een op gemetselde bogen uitkragende trapgevel. Aan weerszijden hiervan brede geprofileerde goten. De gevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met sierbanden in gele verblendsteen. De trapgevel heeft bogen op gemetselde consoles, een fries in gele en oranje verblendsteen en op de trappen kunststenen dekplaten. Boven de gevelopeningen segmentbogen en boogvelden in siermetselwerk. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframes met glas-in-lood in de bovenlichten. De beide ingangen in de middenpartij hebben paneeldeuren met bovenlichten. Voorts in de gevel eenvoudige sierankers. Aan weerszijde van het pand markante gemetselde poortjes met rondboogdeuren uit de bouwtijd. Het blok woningen is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	64 t/m 66, 66rd	Blok van twee forse geschakelde woningen (beneden- en bovenwoningen), deel uitmakend van de aaneengesloten noordwestelijke gevelwand van de straat, op de zuidelijke hoek met de Coltermanstraat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het blok werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er zijn twee volledige bouwlagen en een omlopend afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde kruispannen (nr.66) of recent mastiek (nr.64). Het voorste dakvlak heeft links en rechts steekappen naar de trapgevels van de topgevelrisalieten. De trapgevels hebben gepleisterde dekplaten, een venster met rondboog en gemetselde pinakels op consoles. De pinakel van nr. 66 is afgetopt. Voorts rijk geornamenteerde sierankers. Op het voorschild van nr.66 een kleine driehoekige dakkapel (origineel). Overigens diverse nieuwe dakramen en een grote moderne dakkapel op het rechter dakschild. Symmetrische zes-assige voorgevel met twee smalle hoekrisalieten met trapgevels, gemetseld in baksteen in kruisverband, met plint, gepleisterde speklagen en waterlijsten en ter afsluiting een

		gepleisterde architraaflijst, een gemetseld fries en geprofileerde kroonlijst. Boven de gevelopeningen segmentbogen of rondbogen met geschilderde geboorte- en sluitstenen met diamantkoppen en boogvelden in kleurig siermetselwerk. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframen, deels gewijzigd. De ingangen zijn per beneden-bovenwoning gekoppeld in de hoekrisalieten en voorzien van vernieuwde deuren met enkelruits bovenlichten. Sobere bakstenen zijgevel met enkele gevelopeningen, waaronder een rondvenster. Het blok woningen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	68 t/m70	Blokje van twee geschakelde woningen, deel uitmakend van de aaneengesloten noordwestelijke gevelwand van de straat en gesitueerd op de oostelijke hoek met de Coltermanstraat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het blok werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl. Er zijn twee volledige bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde afsluit met een lessenaarsdak met gesmoorde kruispannen en steekappen naar de twee trapgevels links en rechts boven de voorgevel. Voorts in het voorste dakvlak twee moderne dakramen. Volledig symmetrische zes-assige voorgevel met links en rechts twee-assige geveldelen, die eindigen met een trapgevel. Het middenstuk sluit af met een houten bakgoot. De voorgevel is gemetseld in helderode baksteen in kruisverband, met een in donkerde baksteen gemetselde plint en speklagen uitgevoerd in grijze, gele en rode verblendsteen. Boven de gevelopeningen segmentbogen, verdiepte boogvelden met siermetselwerk in gekleurde steen en boven de gekoppelde vensters ook omvattende segmentbogen met boogvelden met siermetselwerk. Trapgevels met kunststenen dekplaten en sierankers. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframen met decoratief glas-in-lood in de bovenlichten. De centraal in de gevel geplaatste ingangen hebben kozijnen met houten paneeldeuren en bovenlichten met glas-in-lood. In de bakstenen zijgevel aan de Coltermanstraat een niet oorspronkelijk venstertje. Het blokje woningen is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat.
Pieter Kiesstraat	72 t/m 76	Blokje van drie geschakelde woningen, deel uitmakend van de aaneengesloten noordwestelijke gevelwand van de straat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere “hoofdstraat” van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. Het blok werd rond 1895 gerealiseerd in neorenaissancestijl, in samenhang met een aantal overeenkomstige woningblokken aan de Kinderhuissingel, te weten de in details nogal gewijzigde en verhoogde nrs. 46-50, de nrs. 42-44 en de grotere herenhuizen met de nrs. 18-24, 26-34 en 36-40, mogelijk door de Coöperatieve Bouwvereniging “Eigen Haard”. Er is één volledige bouwlaag, met een mansardedak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met verschillende kleuren opnieuw verbeterde Hollandse pannen, van recente datum. Centraal boven iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met fronton,

		pilasters, klauwstukken en een dubbel draairaam. Voorts enkele moderne dakramen. De negen-assige voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en dagkantblokken en ter afsluiting een gepleisterde architraaflijst, een fries met siermetselwerk en een geprofileerde kroonlijst. Boven de gevelopeningen hanekammen met gepleisterde geboorte-, tussen- en sluitstenen met diamantkoppen. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframes, deels met decoratief glas-in-lood in de bovenlichten. De brede ingangen hebben kozijnen met houten paneeldeuren (bij 76 nog origineel) en deels bovenlichten met glas-in-lood. Het blokje woningen is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Pieter Kiesstraat, in het bijzonder aan de noordelijke entree van de straat.
Pijntorenstraat	1 t/m 13	Blok van zeven geschakelde middenstandswoningen aan de oostzijde van de Pijntorenstraat, en hier deel uitmakend van de een markante gebogen straatwand uit het interbellum. Het blok werd in 1930 in twee fasen gerealiseerd: de nrs. 1-5 naar ontwerp van J. Verhagen jr, voor eigen rekening, en de nrs. 7-13 naar sterk gelijkend ontwerp van W.S.A. Kraak. De stijl is traditioneel-zakelijk. Er zijn twee bouwlagen een zolderverdieping opgenomen in een complex opgezet schilddak met grote steekkappen naar de topgevels van de voorgevel. De daken hebben een dekking van gesmoorde verbeterde Hollandse pannen, grote houten overstekken en houten dakkappen met dakoverstek en draairamen op het voorschild. De gevels zijn gemetseld in donkerrode imitatie handvormbaksteen in Vlaams verband, met rollagen boven de gevelopeningen. De voorzijde heeft een schilderachtige uitstraling door de driezijdige houten erkers op bakstenen plinten, de topgevels en de ingangen met houten luifels. De erkerramen hebben bovenlichten met glas-in-lood. De nrs. 9 en 11 hebben bakstenen erkers over twee bouwlagen. Ingangen met blankhouten deuren, nevenlichten en bovenlichten (alleen bij de nrs. 1-5), meestal met glas-in-lood. Houten luifels op gesneden steunen. De vensters op de verdieping hebben draairamen. Onder de vensters van de nrs. 7-13 houten bloembakken. Een aantal van de voortuintjes wordt nog afgesloten met lage gemetselde muurtjes. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering in de gebogen gevelwand van de Pijntorenstraat.
Pijntorenstraat	15 t/m 23	Blok van vijf geschakelde middenstandswoningen aan de oostzijde van de Pijntorenstraat, en hier deel uitmakend van de een markante gebogen straatwand uit het interbellum. Het blok werd in 1931 in gerealiseerd in opdracht van L.J. Winnubst, naar eigen ontwerp. De stijl is traditioneel-zakelijk. Er zijn twee bouwlagen een zolderverdieping opgenomen in een fors schilddak met een dekking van gesmoorde verbeterde Hollandse pannen, grote houten overstekken en houten dakkappen met draairamen op het voorschild. De gevels zijn gemetseld in donkerrode imitatie handvormbaksteen in Vlaams verband, met rollagen boven de gevelopeningen. De voorzijde heeft een schilderachtige uitstraling door de driezijdige houten erkers op bakstenen plinten, bij twee woningen over twee bouwlagen, en de ingangen met houten luifels. De erkerramen hebben bovenlichten met glas-in-lood (gewijzigd bij

		nr. 21). De nrs. 17 en 19 hebben bakstenen erkers over twee bouwlagen. Ingangen met blankhouten paneeldeuren, smalle nevenlichten en boven de houten luifels smalle veelruits stalen bovenlichtjes met glas-in-lood. De vensters op de verdieping hebben draairamen. Een aantal van de voortuintjes wordt nog afgesloten met lage gemetselde muurtjes. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering in de gebogen gevelwand van de Pijntorenstraat.
Pijntorenstraat	6 t/m 28	Blok van twaalf geschakelde middenstandswoningen aan de westzijde van de Pijntorenstraat, en hier deel uitmakend van de een markante gebogen straatwand uit het interbellum. Het blok werd in 1934-1935 in drie fasen gerealiseerd in opdracht van A.J. van Gijn, naar ontwerp van architect H. Tuninga. De stijl is traditioneel-zakelijk. Er zijn twee bouwlagen een zolderverdieping opgenomen in een fors zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, met een dekking van gesmoorde verbeterde Hollandse pannen, grote houten overstekken op klossen en houten dakkapellen met roedenramen op het voorschild. Op de nok gemetselde schoorstenen. De gevels zijn gemetseld in gladde machinale baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen. De voorzijde heeft een schilderachtige uitstraling door de driezijdige houten erkers op bakstenen plinten, om de woning afwisselend over één of twee bouwlagen, en de ingangen met houten luifels. De erkerramen hebben bovenlichten, vaak nog met glas-in-lood. Ingangen met blankhouten 8-ruits deuren tussen gemetselde penanten, voorts kleine houten luifels en een strook bovenlichten, meestal met glas-in-lood. De brede vensters op de verdieping hebben een indeling als in de erkers en worden afgewisseld door kleinere vensters met dubbele draairamen, vaak nog met roedenverdeling. De hoekwoning nr.28 heeft tegen de zijgevel een in stijl aangebouwde garage met zadeldak. Een aantal van de voortuintjes wordt nog afgesloten met lage gemetselde muurtjes. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken en de opmerkelijke details, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw voor de middenstandsklasse uit het interbellum en vanwege de markante en toonaangevende situering in de gebogen gevelwand van de Pijntorenstraat.
Ruychaverstraat	2a t/m d	Zie: Zijlweg 16, 18, 18a t/m d, 20 22, 22a t/m d
Ruychaverstraat	4, 4a-c t/m 10	Blok van vier geschakelde grote woonhuizen (herenhuizen), deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de Ruychaverstraat. Het werd rond 1890 gerealiseerd in sobere eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de hogere middenstandsklasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge mansardedak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van kruispannen (thans rood en gesmoord). Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met fronton, pilasters, klauwstukken en een dubbel draairaam. Voorts enkele moderne dakramen en bij nr. 4 ook een nieuw dakkapelletje. Twaalf-assige voorgevel, als geheel met symmetrische opzet, benadrukt door de licht risalerende gevels van de hoekpaden 4 en 10. De gevel is van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen en ter afsluiting aan de bovenzijde een architraaflijst, een fries met casementen en een

		geprofileerde kroonlijst. Boven de gevelopeningen gemetselde hanekammen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen, deze laatste met diamantkop en kroonlijstje. Iedere huisgevel is drie vensterassen breed. De ingangen hebben veelal nog een oude houten paneeldeur met grote deurrooster en een bovenlicht. Vensters met houten kozijnen en enkelruits en T- (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen, met houten lekdorpels. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de hogere middenstandsklasse uit de tijd rond 1890-1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Ruychaverstraat.
Schermerstraat	33 t/m 35	Blok van twee geschakelde middenstandswoningen, deel uitmakend van de aaneengesloten noordelijke gevelwand van de Schermerstraat. Het werd rond 1900 gerealiseerd in eclectische stijl (met elementen uit neorenaissance en sobere chaletstijl) en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode. Er zijn twee volledige bouwlagen en de twee woningen hebben elk een zadeldak. Het linker dak is gedekt met gesmoorde tuiles du Nord, het rechter met bitumen shingles. De voorgevel, een dubbele puntgevel, van baksteen in kruisverband heeft een uitgemetselde plint, segmentbogen met aanzetstukken en boogveld met siermetselwerk boven de gevelopeningen op de begane grond, en een golvende hanenkam met aanzetstukken boven de vensters op de verdieping. Beide topgevels zijn voorzien van subtiel siermetselwerk in de top en worden afgesloten door het houten overstek van de kap. Dit overstek rust op uitgemetselde consoles. Vensters met houten kozijnen en schuiframen met bovenlichten met roeden (m.u.v. de bovenlichten van de twee vensters links op de begane grond). De twee woningingen hebben een houten invulling met houten deur en bovenlicht. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Schermerstraat, met name vanwege de haaks op de straat gesitueerde kappen.
Schermerstraat	37	Zie: Coornhertstraat 16 t/m 24.
Schermerstraat	2, 2rd t/m 6, 6rd	Blok van drie geschakelde beneden- en bovenwoningen, deel uitmakend van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de Schermerstraat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in eclectische stijl (met elementen uit neorenaissance en neoclassicisme) en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode. Er zijn drie volledige bouwlagen en een plat dak. De voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met geschilderde plint, gepleisterde speklagen, waterlijst onder de vensters van de tweede bouwlaag en ter afsluiting aan de bovenzijde een eenvoudig hoofdgestel met architraaf, fries en kroonlijst. Boven de gevelopeningen gemetselde segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen. Vensters met houten kozijnen met vellingkanten en enkelruits- of T-schuiframen. De onder een brede segmentboog gekoppelde paneeldeuren naar de beneden- en bovenwoning hebben telkens een kozijn met brede middenstijl met paneeltjes, en twee bovenlichten. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw (beneden- en bovenwoningen) voor de lagere middenstandsklasse uit de tijd rond 1890-1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Schermerstraat.

Schermerstraat	28, 28 rd t/m 38, 38rd	Groot blok van geschakelde beneden- en bovenwoningen, deel uitmakend van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de Schermerstraat. Het werd rond 1895 gerealiseerd in eclectische stijl (met elementen uit neorenaissance en neoclassicisme) en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de lagere middenstandsklasse in die periode. Er zijn drie volledige bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde afsluit met een lessenaarsdak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met geprofileerde kroonlijst. Enkele dakkapellen nog met originele houten klauwstukken en fronton. De voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met geschilderde plint, gepleisterde speklagen, een zware cordonlijst op de verdiepingsscheiding en ter afsluiting aan de bovenzijde een eenvoudig hoofdgestel met architraaf, fries en kroonlijst. Boven de gevelopeningen gemetselde segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen en boogvelden met siermetselwerk. Vensters met houten kozijnen met vellingkanten en enkelruits- of T-schuiframes, soms met glas-inlood in de bovenlichten. De onder een brede segmentboog gekoppelde paneeldeuren naar de beneden- en bovenwoning hebben telkens een kozijn met brede middenstijl met paneeltjes, en twee bovenlichten. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw (beneden- en bovenwoningen) voor de lagere middenstandsklasse uit de tijd rond 1890-1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van de Schermerstraat.
Tweede Hasselaerstraat	2c rd, f, g, h, j, k	Zie: Zijlweg 36 t/m 38, 38a, 38rd
Tweede Hasselaerstraat	2 t/m 8	Blok van vier geschakelde grote woonhuizen, deel uitmakend van de aaneengesloten westelijke gevelwand van de Tweede Hasselaerstraat en overgaand in het Hasselaersplein. Het werd rond 1890 gerealiseerd in eclectische stijl en is een typisch voorbeeld van de projectmatige woningbouw voor de middenstandsklasse in die periode en als onderdeel van de eenvoudige maar representatieve bebouwing aan en bij het Hasselaersplein. Er zijn twee volledige bouwlagen en een flinke zolderverdieping, opgenomen in het hoge mansardedak, met de nok evenwijdig aan de voorgevel en een dekking van gesmoorde keramisch pannen. Boven de middenas van iedere woonhuisgevel een houten dakkapel met geprofileerde kroonlijst of fronton en een dubbel draairaam. De dakkapel van nr.4 heeft nog houten klauwstukken. Twaalf-assige voorgevel, een lijstgevel, van baksteen in kruisverband, met hardstenen plint, gepleisterde speklagen, een zware cordonlijst op de verdiepingsscheiding en ter afsluiting aan de bovenzijde een eenvoudig hoofdgestel met architraaf, fries en kroonlijst. De gevels van de nrs. 2 en 6 risaleren licht en hebben een hoger hoofdgestel. Boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag bakstenen korfbogen met gepleisterde sluitstenen en boogvelden met siermetselwerk in rode en gele steen. Boven de gevelopeningen in de tweede bouwlaag gemetselde strekken met gepleisterde geboorte- en sluitstenen, deze laatste met diamantkop en kroonlijstje. Iedere huisgevel is drie vensterassen breed. De ingangen hebben rijk gevormde paneeldeuren met veelal roosters en bovenlichten. Vensters met kozijnen met vellingkanten en enkelruits en T- (schuif)ramen of daarop gelijkende vernieuwde ramen, met houten lekdorpels. In sommige bovenlichten glas-inlood. Het blok is van belang vanwege de redelijke mate van gaafheid van hoofdvorm en detaillering, als typisch voorbeeld van geschakelde woonhuisbouw voor de middenstandsklasse uit de tijd rond 1900 en in het bijzonder als beeldbepalend en toonaangevend

		onderdeel van het straatbeeld en als opmaat naar het Hasselaersplein, als geheel een stedenbouwkundig bijzondere en markante pleinoplossing uit de late negentiende eeuw.
Zijlweg	19, 19rd	Markant half vrijstaand pand, gesitueerd aan de noordelijke zijde van de Zijlweg, even ten westen van de Kinderhuissingel. Aan de rechter zijde van het pand loopt een pad naar een achterterrein met een industrieel complex. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het pand werd omstreeks 1905, mogelijk als kantoor, gebouwd in overgangsarchitectuur. Het gebouw telt twee bouwlagen en een zolder onder een met bitumen gedekt afgeplat zadeldak, op een min of meer trapezium vormige plattegrond. De gevels zijn opgetrokken in kruisverband. De voorgevel wordt afgesloten door een door de houten bakgoot stekend bakstenen dakhuis met tuitvormige afsluiting. Het metselwerk in deze voorgevel is verder verlevendigd met een natuurstenen plint (doorlopend over de zijgevel) en in groene geglazuurde baksteen uitgevoerde speklagen. Op de verdieping een forse houten erker op houten consoles, ter hoogte van de zolder voorzien van een houten balkonhek. De gevelopeningen bevatten houten invullingen, op detailniveau gewijzigd. Op de begane grond bevat de voorgevel een venster met twee enkele ramen en twee bovenlichten met glas-in-lood. Boven dit venster een strek. De erker op de verdieping bevat enkele ramen met bovenlichten. De gevelopening in het dakhuis is voorzien van een smalle deur met ruit. De rechter zijgevel is soberder uitgevoerd en bevat diverse vensters met houten invulling, grotendeels op detailniveau gewijzigd en een strek. Verder een ingang met houten kozijn, houten deur en bovenlicht met glas-in-lood. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en de opvallende erker in de voorgevel, de bijzondere stijkenmerken en als beeldbepalend onderdeel van het straatbeeld aan dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	45, 45a-d	Fors winkelwoonhuis, markant gesitueerd op de noordwestelijke hoek van de Zijlweg met de Pieter Kiesstraat. De Pieter Kiesstraat manifesteert zich als de vroegere "hoofdstraat" van het buurtje. Hier concentreerden zich de buurtwinkels. De bebouwing kwam anders dan in de aanpalende straten meestal als kleinschalige individuele initiatieven tot stand. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het pand werd gerealiseerd in 1880 in neoclassicistische stijl. Het gebouw telt drie volledige bouwlagen onder plat dak en sluit aan de noordelijke zijde aan op de bebouwing aan de Pieter Kiesstraat. De oostelijke gevel wordt ter hoogte van de derde bouwlaag onderbroken door een schuin dakvlak gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en voorzien van ondiepe dakkapel. Aan de westelijke zijde is een doorgang, waardoor het pand gezien vanaf de Zijlweg geheel vrijstaand lijkt. De gevels zijn opgetrokken in baksteen (kruisverband) en voorzien van een plint. Ze zijn verlevendigd met wit geschilderd decoratief stucwerk in de vorm van pilasters en velden met schijnvoegen, een markant half rond balkon op de afgeronde hoek van het pand, vensteromlijstingen met geornamenteerde borstweringen en klauwstukken en een opvallend uitwaaiend plantmotief boven het venster op de verdieping in de afgeronde hoek. De gevels worden afgesloten door een sterk

		geprofileerde kroonlijst met in het stucwerk van het fries decoratieve cirkelvormige motieven. De invullingen van de gevelopeningen op de begane grond zijn grotendeels vernieuwd, met uitzondering van de rond lopende houten deuren van de winkeltoegang op de afgeronde hoek van het pand. Ook het gedeelte bovenlicht vormt zich naar de ronding, net als het bovenlicht van de toegang tot het bovenliggende balkon. De deuren van deze balkontoegang zijn vernieuwd. Dit geldt ook voor de raaminvullingen van de getoogde vensters op de eerste verdieping. De vensters op de tweede verdieping zijn voorzien van dubbele draairamen, mogelijk vernieuwd. Het rechter deel van de zijgevel aan de Pieter Kiesstraat bevat op de begane grond een grotendeels vernieuwde pui, met daarboven een houten erker met enkele ramen en bovenlichten met glas-in-lood. Het winkel-woonpand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van winkel-woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1880 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld aan de kruising van de Pieter Kiesstraat met de Zijlweg.
Zijlweg	47, 49-49a t/m 65-65a-f	Blok van tien geschakelde herenhuizen, gelegen aan de noordelijke zijde van de Zijlweg. Het blok werd gerealiseerd in 1890 in een sobere neoclassicistische stijl. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het blok omvat drie volle bouwlagen en een zolder onder een plat dak met schuin dakvlak gedekt met bitumen shingles aan de voorzijde. In dit dakvlak heeft elke woning een houten dakkapel. De invulling van het venster in deze dakkapel is gewijzigd. Bij een aantal zijn de klauwstukken en het fronton nog aanwezig. De voorgevels van de woningen zijn opgetrokken in baksteen (kruisverband) en verlevendigd met een natuurstenen bekleding ter hoogte van de begane grond, een natuurstenen balkon, uitgemetselde bakstenen pilasters ter plaatse van de woningscheidende muren, hanenkammen boven de vensters op de verdiepingen en een sterk geprofileerde kroonlijst met een tandlijst en decoratieve velden in het fries. De oorspronkelijke indeling met getoogde woningangang (inclusief houten paneeldeur) en twee getoogde vensters ter plaatse van de begane grond is bij nr. 47, 49 en 59 nog aanwezig. Deze indeling is in gewijzigde toestand nog herkenbaar bij nr. 65 en 63, net als de natuurstenen gevelbekleding. Bij de overige panden is de gevelindeling op de begane grond geheel gewijzigd. Het oorspronkelijke hardstenen balkon van de eerste verdieping is nog aanwezig bij nr. 47, 59 en 63. Bij de overige panden is het verwijderd of vernieuwd. De overwegend houten invullingen van de licht getoogde vensters in de gevels zijn op detailniveau gewijzigd en bevatten smalle hoge ramen met roede en een bovenlicht. Op enkele plaatsen zijn de oorspronkelijke invullingen geheel vervangen door kunststof. Het blok geschakelde herenhuizen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van projectmatige woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	71 t/m 79	Blok van vijf geschakelde grote woonhuizen (herenhuizen). Nummer 69 behoorde oorspronkelijk ook tot dit project, maar is sterk gewijzigd. De vijf woningen maken deel uit van de gesloten gevelwand aan de noordelijke zijde van de Zijlweg, die in dit deel van de straat vooral bestaat uit projectmatig tot stand gekomen

		forse woningen. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het blok is gerealiseerd in 1890 in neorenaissancestijl en is op detailniveau gewijzigd. Er zijn twee volle bouwlagen en een zolder onder een plat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde. Dit dakvlak is overwegend gedekt met pannen en bevat per woning een bakstenen dakkapel met klauwstukken, lijstwerk en fronton. De invullingen van het venster in deze dakkapel zijn overwegend vernieuwd. De voorgevels van de woningen zijn uitgevoerd in baksteen (kruisverband) en worden verlevendigd door een plint, waterlijsten, speklagen, boven de gevelopeningen strekken, hanenkammen of segmentbogen, sluitstenen, afwisselend decoratief stucwerk onder de vensters van de verdieping en een verspringende geprofileerde kroonlijst (al dan niet op consoles). Om de individualiteit van elke woning te benadrukken verspringen de gevels van de afzonderlijke panden steeds licht. De gevelopeningen bevatten houten invullingen waarvan de ramen grotendeels gewijzigd zijn. De woningtoegangen bevatten houten kozijnen met her en der nog de oorspronkelijke houten paneeldeur, en een enkel bovenlicht. Het blok geschakelde woonhuizen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van projectmatige woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	83 t/m 87	Blok van drie geschakelde middenstandswoningen, onderdeel van de gesloten gevelwand aan de noordelijke zijde van de Zijlweg, die in dit deel van de straat vooral bestaat uit projectmatig tot stand gekomen forse woningen. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. De woningen werden omstreeks 1900 gebouwd in sobere overgangsarchitectuur. Het blok telt twee bouwlagen en een zolder onder een plat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde. Dit dakvlak wordt links en rechts onderbroken door twee hier op aankappende puntgevels. In het schuine dakvlak tussen deze twee puntgevels een driehoekige dakkapel. Het dakvlak is deels gedekt met bitumen en deel met leien shingles. De driedelige bakstenen voorgevel is gepleisterd, waarbij het metselwerk van de segmentbogen en ontlastingsbogen boven de gevelopeningen in het zicht werd gelaten. De gevel is verder verlevendigd met natuurstenen lekdorpels onder de vensters, een natuurstenen plint en een balkon op de eerste verdieping. De balkons van nr. 83 en 87 zijn echter niet meer aanwezig. De oorspronkelijk houten invullingen van de gevelopeningen zijn bij nr. 85 en 87 grotendeels gewijzigd of vervangen door kunststof. De houten invullingen van de vensters van nr. 87 zijn op detailniveau gewijzigd. De drie woningingangen bevatten een houten kozijn met houten (gewijzigde) deur en bovenlicht met glas-in-lood. De puntgevels worden afgesloten door een houten overstek op klossen, het hiertussen gelegen geveldeel met een houten gootlijst. Het blok geschakelde woonhuizen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm, als typisch voorbeeld van projectmatige woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de

		Zijlweg. Met name gezien vanuit de tegenoverliggende Bilderdijkstraat heeft het blok stedenbouwkundige betekenis.
Zijlweg	97 t/m 101	Blokje van drie geschakelde kleine woonhuisjes, onderdeel van de gesloten gevelwand aan de noordelijke zijde van de Zijlweg, die in dit deel van de straat vooral bestaat uit projectmatig tot stand gekomen forse woningen. Eerste bouwlaag van het blokje is mogelijk van pre-stedelijke ouderdom, wellicht vóór 1850. De tweede bouwlaag kwam rond 1900 tot stand. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het blok telt twee bouwlagen onder een plat dak dat aan de achterzijde over gaat in een zadeldak (nok evenwijdig aan de straat). De bakstenen voorgevel (kruisverband) is ter plaatse van de begane grond voorzien van een plint en pleisterwerk met schijnvoegen. In de tweede bouwlaag is met metselwerk verlevendigd met speklagen en een strek met aanzet- en sluitstenen boven de vensters. De gevel wordt afgesloten door een geprofileerde kroonlijst op eenvoudige gesneden consoles en een fries met velden. De invullingen van de gevelopeningen zijn op detailniveau grotendeels gewijzigd, net als de invullingen van de woningtoegangen. Enkele bovenlichten bevatten glas-in-lood. Het blokje geschakelde woonhuizen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijkenmerken, als zeldzaam voorbeeld van pre-stedelijke bebouwing en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	117, 117a – c t/m121	Blok van drie geschakelde herenhuizen, gelegen aan de noordelijke zijde van de Zijlweg, op de westelijke hoek met de Duvenvoordestraat. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het straatbeeld in dit deel en aan deze zijde van de Zijlweg wordt voornamelijk bepaald door projectmatig tot stand gekomen forse woningen. Het blok is gerealiseerd in neorenaissance stijl, getuige de gevelsteen in 1892. De begane grond van nr. 117 is pas later verbouwd tot winkel. Het blok heeft drie volledige bouwlagen en een zolder onder een plat dak met omlopende schilden aan de voor- en rechter zijkant. Deze schilden zijn gedekt met gesmoorde kruispannen. Het pand heeft op de zuidoostelijke hoek een afgeschuinde hoek. Deze wordt boven de goot bekroond door een dakhuis / torentje dat oorspronkelijk voorzien was van een steile spits. In het voordakvlak, ter plaatse van de licht risalerende vensterassen met ingang, een bakstenen dakkapel met klauwstukken en kroonlijst met fronton. De voorgevel aan de Zijlweg lijkt in twee fasen tot stand te zijn gekomen. Het metselwerk van nr. 117 is uitgevoerd in koppensverband, dat van nr. 119 en 121 in kruisverband. De gevelindeling loopt bovendien niet synchroon en er is sprake van een kleine verspringing in de verdiepingen. De geveldetaillering is echter nagenoeg hetzelfde. De voorgevel van het complex is verlevendigd met een plint (nr. 119 en 121), speklagen, cordonlijsten, segmentbogen en ontlastingsbogen met geboorte-, (tussen-) en sluitstenen en geornamenteerd boogveld, balkon en metselmozaïek in borstweringen. De vensterassen waarin de ingangen zijn opgenomen risaleren licht en zijn op de verdieping verbijzonderd met gepleisterde vensteromlijsting met kroonlijst en fronton. De

		gevel wordt afgesloten door een geprofileerde kroonlijst op klossen en deels gepleisterd en deels van metselmozaïek voorzien fries. De gevelopeningen bevatten houten invullingen met op details gewijzigde schuiframes met bovenlicht. Ook de entrees hebben deels vernieuwde invullingen. De gevelindeling op de begane grond van nr. 117 is geheel gewijzigd. Boven de winkellentree, op de afgeschuinde hoek, zit een houten erker. De zijgevel aan de Duvenvoordestraat is met uitzondering van de nieuwe indeling op de begane grond, geheel blind uitgevoerd. Het blok geschakelde herenhuizen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	123, 123a t/m h	Fors herenhuis, gesitueerd aan de noordelijke zijde van de Zijlweg en aan de oostelijke zijde van de spoorlijn Haarlem – Leiden. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het pand sluit aan de rechter zijde aan op een blok van drie forse herenhuizen uit dezelfde periode. Het pand werd rond 1890 gerealiseerd en omvat drie volle bouwlagen en een zolder onder een samengesteld dak gedekt met bitumen shingles. De bakstenen voorgevel (kruisverband) is verlevendigd met een hoge natuurstenen plint, speklagen, waterlijsten, terug liggende velden en gemetselde segmentbogen met geboorte- en sluitstenen met siermetselwerk in de boogvelden. De gevel wordt afgesloten door een overstek met kroonlijst op klossen en siermetselwerk in het fries. De afgeschuinde hoek is verbijzonderd met een houten erker op de eerste verdieping. De houten invullingen van de vensters zijn vernieuwd (enkel raam met bovenlicht). De ingang aan de Zijlweg bevat een houten kozijn met vernieuwde deur met ruiten. Boven de deur een natuurstenen plaat met in reliëf een gotisch motief. De linker naar het spoor gerichte zijgevel heeft een samengesteld karakter met een sterk naar voren springend (driezijdig) rechter deel en heeft dezelfde invulling en detaillering als de voorgevel. Een deel van deze gevel is gepleisterd. Tegen de begane grond is een niet oorspronkelijke overkapping geplaatst. Het pand is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	16, 18, 18a t/m d, 20 22, 22a t/m d	Zie ook: Ruychaverstraat 2A t/m D Blok van vier geschakelde herenhuizen, gelegen aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg, op de westelijke hoek met de Ruychaverstraat. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het blok werd gerealiseerd rond 1890 in eclectische stijl en omvat drie volle bouwlagen en een zolder onder een mansardekap gedekt met gesmoorde kruispannen, gesmoorde Romaanse pannen en rode pannen. Elke woning heeft in het voordakvlak boven de iets risalerende venster-as met ingang een dakkapel met fronton en klauwstukken en vernieuwde raaminvulling. De begane grond van de panden is gepleisterd met schijnvoegen. De gevelindeling van deze bouwlaag is op punten gewijzigd en de invullingen van de

		gevelopeningen grotendeels vernieuwd. De bakstenen voorgevel (kruisverband) is verder voorzien van diverse decoratieve elementen, zoals speklagen, waterlijsten, ontlastingsbogen met boogvelden boven de vensters, aanzet- en sluitstenen, consoles, en een kroonlijst met tandlijst en decoratieve velden, die de subtiële verspringingen in de gevel volgt. De vensters bevatten grotendeels vernieuwde invullingen. De drie ingangen in de voorgevel bevatten nog wel de oorspronkelijke houten paneeldeuren met ruiten en sierroosters. Boven de ingangen een balkon. De zijgevel aan de Ruychaverstraat heeft dezelfde detaillering als de voorgevel. Ook hier zijn de invullingen van de gevelopeningen grotendeels vernieuwd. Het blok geschakelde woonhuizen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvor, de bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	30, 30 a t/m c	Fors winkelwoonhuis, vermoedelijk oorspronkelijk een woonhuis, markant gesitueerd op de zuidoostelijke hoek van de Zijlweg met de Eerste Hasselaerstraat. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het pand werd gebouwd omstreeks 1890 in eclectische stijl gebouwd. Het pand telt drie volledige bouwlagen onder een mansarde kap gedekt met gesmoorde kruispannen. Een dakkapel met bescheiden klauwstukken in het voordakvlak. De voorgevel is opgetrokken in baksteen (kruisverband) en is op de begane grond gepleisterd. Links in de voorgevel een driezijdige erker die doorloopt over alle bouwlagen. De gevel is verder op de verdiepingen verlevendigd met diverse decoratieve elementen, zoals speklagen, waterlijsten, strekken met aanzet- en sluitstenen, sierlijk uitgewerkte consoles, balusters, pilasters en halfruilen. Het zinken dakje van de erker steekt door de gevel afsluitende kroonlijst met tandlijst. De gevelopeningen bevatten houten invullingen en zijn op detailniveau gewijzigd. De indeling van de erker is op de begane grond gewijzigd. Rechts van de erker op de begane grond de ingang tot de woning op de verdieping. Deze bevat een houten deur binnen een gewijzigd houten kozijn en een enkel bovenlicht. De linker zijgevel aan de Eerste Hasselaerstraat is soberder gedetailleerd. Het metselwerk is hier verlevendigd met enkele speklagen, een gepleisterde plint en wordt afgesloten door een kroonlijst met tandlijst. De gevelopeningen bevatten houten invullingen die op detailniveau gewijzigd zijn. Aan weerszijden van het venster op de tweede verdieping is eenvoudig (wit geschilderd) siermetselwerk zichtbaar. Op de bakstenen achtergevel sluit een niet waardevol lager bouwdeel aan. Het winkel-woonpand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm, de bijzondere stijkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1890 en als hoekpand beeldbepalend onderdeel van het straatbeeld in dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	32	Fors herenhuis, gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg, in het smalle bouwblok tussen Eerste en Tweede Hasselaerstraat. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het pand werd rond 1890-1900 gerealiseerd in eclectische trant, met neorenaissance en neoclassicistische elementen. Het omvat twee volle bouwlagen, een

		mezzaninoverdieping en een zolder onder een schilddak met gesmoorde keramische pannen. De bakstenen drie-assige voorgevel (kruisverband) is verlevendigd met een grijs geschilderde plint, wit gepleisterde speklagen, waterlijsten en onder de vensters van de tweede bouwlaag een fries met casementen. Aan de bovenzijde een hoofdgestel met kroonlijst op consoles en een fries met fraaie guirlandeversieringen. De gevelopeningen sluiten af met gemetselde strekken of hanekammen met met geboorte- en sluitstenen. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframen (eerste en tweede bouwlaag) of dubbele draairamen (mezzanino), deels met voorzetramen. Links in de voorgevel een ingang met rijk geomamenteerde paneeldeur met roosters en bovenlicht. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1890-1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	36 t/m 38, 38a, rd	Zie ook: Tweede Hasselaerstraat 2c rd, f, g, h, j, k. Blok van twee geschakelde herenhuizen, gelegen aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg, op de westelijke hoek met de Tweede Hasselaerstraat. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het blok werd gerealiseerd rond 1890 in eclectische stijl en omvat drie volle bouwlagen en een zolder onder een gewijzigde samengestelde kap gedekt met gesmoorde Tuiles du Nord. Het achterste deel van het pand is vermoedelijk later opgehoogd en voorzien van een schilddak. De dakkapellen met elementen uit de chaletstijl in het voordakvlak boven de voorgevel kappen aan op dit verhoogde deel. De begane grond van de panden is geheel verbouwd en gewijzigd tot winkel. De bakstenen voorgevel is geschilderd en voorzien van diverse decoratieve elementen, zoals speklagen, waterlijsten, ontlastingsbogen met boogvelden boven de vensters, aanzet- en sluitstenen, kapiteeltjes en consoles, en een kroonlijst op klossen die de subtiele verspringingen in de gevel volgt. De vensters bevatten houten invullingen met schuiframen en T-schuiframen met bovenlicht. De zijgevel aan de Tweede Hasselaerstraat verspringt in hoogte en bevat diverse gevelopeningen met houten (deels gewijzigde) invullingen. De vensters hebben een strek aan de bovenzijde en een bakstenen lekdorpel aan de onderzijde. Het blok geschakelde woonhuizen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	40, 42, 42rd t/m 44zw, 44 rd	Blokje van drie geschakelde middenstandswoningen, gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg, op de oostelijke hoek met de Coornhertstraat. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het complexje werd rond 1890 gebouwd in neorenaissancestijl. In 1920 werd de woonkamer van nr. 42 (midden) verbouwd tot winkel voor firma P. de Gruyter, naar ontwerp van W.G. Welsing. De pui werd in 1956 in overleg met De Gruyter vernieuwd naar een ontwerp van architect T. Wilschut uit Den Bosch. Het blok telt twee volle

		bouwlagen en een zolder onder een dak met omlopende schilden. Deze schilden zijn gedekt met bitumen en gesmoorde kruispannen. Het pand is aan de achterzijde verhoogd en voorzien van een plat dak. De bakstenen voorgevel (kruisverband) is verlevendigd met een plint, waterlijsten, speklagen en hanenkammen met geboorte-, tussen- en sluitstenen. Het middelste pand risaleert licht ten opzichte van de andere twee panden en heeft een rijker uitgevoerde kroonlijst met decoratie in het fries. Tevens is dit pand voorzien van een door de goot stekend dakhuis met klauwstukken, speklagen en kroonlijst met fronton. In de dakvlakken aan weerszijden hiervan een meer ingetogen bakstenen dakkapel met klauwstukken en kroonlijst met fronton. De gevelopeningen bevatten houten invullingen en zijn op detailniveau gewijzigd. De woningingen van nr. 40 en 44 bevatten nog de oorspronkelijke houten paneeldeur met ramen en sierroosters. Hierboven een enkel bovenlicht. Nr. 44 heeft een pui uit de bouwtijd met winkeldeur in de afgeschuinde hoek tussen etalagevensters onder een puibalk. De winkelpui van 42 heeft hoekpenanten met keramische tegels uit 1920. De invulling van de pui is uit 1956 en heeft een messing kozijn. De zijgevel aan de Coornhertstraat heeft vergelijkbare detaillering als de voorgevel en bevat op de begane grond vensters met enkel raam en op de verdieping een venster met T-raam. Het blokje geschakelde woonhuizen is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van winkel-woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 met puien uit twee fases en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	52	Herenhuis, onderdeel van een complex van drie geschakelde woningen (nr. 52, 54 en 56) waarvan de middelste (nr. 54) sterk gewijzigd is. Hierdoor is de eenheid van het blok verloren gegaan. Het pand is gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg en maakt deel uit van een gesloten gevelwand met overwegend ruime middenstandwoningen / herenhuizen uit de periode 1900. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het pand werd als onderdeel van het complex van drie woningen gebouwd rond 1890 in overgangsarchitectuur. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolder onder een plat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde. Dit dakvlak is gedekt met rode kruispannen en bevat een houten dakkapel met drie enkele ramen onder een schuin dakje. De bakstenen voorgevel (kruisverband) heeft een asymmetrische indeling en is verlevendigd met een lage plint, speklagen, een geornamenteerd balkon, segmentbogen met geboortestenen boven de gevelopeningen en een door de goot stekend dakhuis / torentje met tentdak. Torentje en gevel worden afgesloten door lijstwerk met klossen. De getoogde gevelopeningen bevatten houten invullingen waarvan de (schuif)ramen op detailniveau gewijzigd zijn. De ingang heeft een houten paneeldeur en een bovenlicht met glas-in-lood. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur in overgangsarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	56	Herenhuis, onderdeel van een complex van drie geschakelde woningen (nr. 52, 54 en 56) waarvan de middelste (nr. 54) sterk

		gewijzigd is. Hierdoor is de eenheid van het blok verloren gegaan. Het pand is gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg en maak deel uit van een gesloten gevelwand met overwegend ruime middenstandwoningen / herenhuizen uit de periode 1900. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het pand werd als onderdeel van het complex van drie woningen gebouwd rond 1890 in overgangsarchitectuur. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolder onder een plat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde. Dit dakvlak is gedekt met rode kruispannen en bevat twee houten dakkapelletjes met enkel draairaam onder een schuin dakje. Tussen deze dakkapellen een door de goot stekend dakhuis / torentje met tentdak. De bakstenen voorgevel (kruisverband) heeft een symmetrische indeling en is verlevendigd met een lage plint, speklagen, een geornamenteerd balkon en segmentbogen met geboortestenen boven de gevelopeningen. Torentje en gevel worden afgesloten door lijstwerk met klossen. De getoogde gevelopeningen bevatten houten invullingen waarvan de (schuif)ramen op detailniveau gewijzigd zijn. De ingang heeft een dubbele houten paneeldeur en een bovenlicht met glas-in-lood. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur in overgangsarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	70-70a	Herenhuis, onderdeel van een complex van drie geschakelde woningen (nr, 68, 68a en 70) waarvan de linker twee (nr. 68 en 68a) sterk gewijzigd zijn. Hierdoor is de eenheid van het blok verloren gegaan. Het pand is gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg en maak deel uit van een gesloten gevelwand met overwegend ruime middenstandwoningen / herenhuizen uit de periode 1900. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het pand werd als onderdeel van het complex van drie woningen gebouwd rond 1890 in neorenaissancestijl. Er zijn twee volle bouwlagen en een zolder onder een afgeplat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde en rechter zijde. Deze dakvlakken zijn gedekt met gesmoorde kruispannen. In het voordakvlak een bakstenen dakkapel met klauwstukken en kroonlijst met fronton, en een vernieuwd raam. De bakstenen voorgevel (kruisverband) is verlevendigd met een plint, waterlijsten, strekken met geboorte- en sluitstenen boven de gevelopeningen op de begane grond, een geornamenteerd balkon, speklagen, decoratief stucwerk in de borstweringen onder de vensters en segmentbogen met geboorte- en sluitstenen boven de gevelopeningen op de verdieping. De gevel wordt afgesloten door een geprofileerde kroonlijst op geornamenteerde consoles en een fries met decoratieve velden. De vensters op de begane grond bevatten houten kozijnen en schuiframen met glas-in-lood in het bovenlicht. De woningingang heeft een houten kozijn met natuurstenen dorpel en neuten en een houten paneeldeur met twee ruiten en sierroosters. Glas-in-lood in het bovenlicht. De gevelopeningen op de verdieping bevatten houten kozijnen met gewijzigde invullingen. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de

		bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	72	Herenhuis, gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg en maak deel uit van een gesloten gevelwand met overwegend ruime middenstandwoningen / herenhuizen uit de periode 1900. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het pand werd gebouwd in 1890 eclectische stijl. De gevelsteen in de voorgevel meldt: <i>April 1890 Sophia Hübner</i>. Er zijn twee volle bouwlagen en een zolder onder een zadeldak met geknikt voordakvlak, gedekt met mastiek shingles. In het voordakvlak een forse dakkapel met kroonlijst met fronton en draairamen met roeden. De bakstenen gevel (kruisverband) is verlevendigd met een natuurstenen plint, speklagen, gepleisterde segmentbogen met geboorte-, tussen- en sluitstenen en boogveld met siermetselwerk boven de vensters op de begane grond, waterlijst, hanenkammen met geboorte- en sluitstenen boven de vensters op de verdieping en een geornamenteerd balkon. De gevel wordt afgesloten door een geprofileerde kroonlijst op gesneden consoles en een fries met siermetselwerk. De vensters bevatten houten invullingen met schuiframes en enkel bovenlicht met glas-in-lood, en voorzetbeglazing. Ter plaatse van het balkon dubbele openslaande deuren met ruit en enkel bovenlicht. De woningingang op de begane grond ligt in een ondiep portiek en bevat een houten paneeldeur met twee ruiten en sierroosters, en enkel bovenlicht. Het pand is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	76, 76a, 76b t/m 78	Twee geschakelde herenhuizen, onderdeel van een blok van drie (76, 78 en 80). Het rechter pand (nr. 80) is echter sterk gewijzigd waardoor de eenheid in het blok van drie grotendeel verloren is gegaan. De panden zijn gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg en maken deel uit van een gevelwand met overwegend ruime middenstandwoningen / herenhuizen uit de periode 1900. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. De panden werden gerealiseerd omstreeks 1890 in neorenaissancestijl. Er zijn twee volle bouwlagen en een zolder onder een afgeplat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde. Dit schuine dakvlak is gedekt met gesmoorde kruispannen en is per woning voorzien van een forse bakstenen en rijk geornamenteerde dakkapel met klauwstukken, kroonlijst en gebogen fronton met toppilastertje. De dakkapellen bevatten dubbele draairamen. Tevens in dit dakvlak enkele niet oorspronkelijke dakvensters. De bakstenen voorgevel (kruisverband) is per woning drie vensterassen breed en is verlevendigd met een natuurstenen plint, waterlijsten en speklagen. De rechter vensteras van de woningen risaleren iets en zijn verbijzonderd met balkon en een gemetselde omlijsting met kroonlijst en fronton rond de gevelopening ter plaatse van het balkon. De vensters op de verdieping zijn voorzien van een

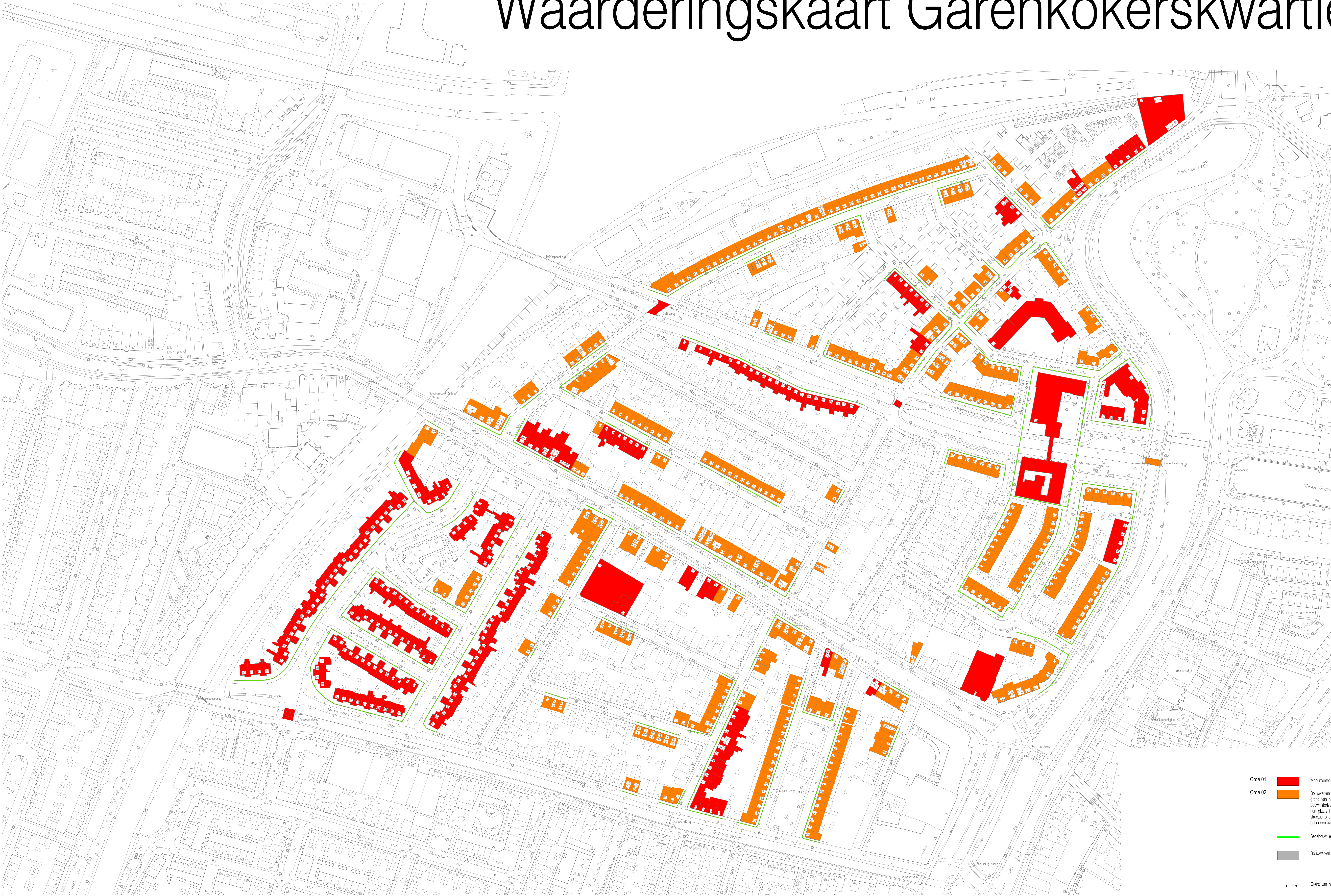
		gepleisterde omlijsting met kroonlijst en decoratief mozaïekwerk in de borstweringen. Boven deze vensters een gemetselde segmentboog met geboorte- en sluitstenen en een boogveld met mozaïekwerk. De gevel wordt afgesloten door een geprofileerde kroonlijst op geornamenteerde klossen en een fries met decoratieve velden. De gevelopeningen bevatten de oorspronkelijke houten kozijnen met decoratief vellingkantje, met grotendeels gewijzigde raaminvullingen (enkel of gedeeld raam met bovenlicht). De twee ingangen zijn voorzien van vernieuwde houten paneeldeuren en hebben een enkel bovenlicht. De twee geschakelde herenhuizen zijn van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	82rd, 82zw t/m 86rd, 86zw	Zie ook: Bilderdijkstraat 2a Blok van drie panden, vermoedelijk opgezet als drie herenhuizen, gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg, op de westelijke hoek met de Bilderdijkstraat. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. De panden werden gerealiseerd omstreeks 1890 in overgangsarchitectuur en zijn als gevolg van de toenemende bewinkeling van de Zijlweg begin 20 ^{ste} eeuw waarschijnlijk op de begane grond verbouwd tot winkel. Er zijn twee volle bouwlagen en een zolder onder een verhoogd plat dak met schuin dakvlak aan de voorzijde. Dit schuine dakvlak is gedekt met rode kruispannen. Nr. 82 en nr. 86 hebben een door de goot stekend topgeveltje dat aankapt op dit schuine dakvlak. Ter plaatse van nr. 84 is het dakvlak voorzien van een dakkapel met zadeldak en draairamen. Tevens enkele niet oorspronkelijke dakvensters. De voorgevel is geheel gepleisterd en geschilderd. In het pleisterwerk zijn schijnspeklagen, schijnhanenkammen en waterlijsten aangebracht. De gevels van nr. 82 en 86 zijn verbijzonderd met respectievelijk een houten erker met overhuifd balkon en een driezijdige stenen erker. De voorgevel wordt afgesloten door een bagoot op klossen met geprofileerde gootlijst. De invullingen van de puien op de begane grond zijn gewijzigd. De vensters op de verdieping bevatten houten kozijnen met grotendeels gewijzigde ramen. Op de verdieping van nr. 86 nog oude schuiframen. De woningingangen bevatten houten kozijnen met de oorspronkelijke houten paneel deur en bovenlicht met enkel raam. De zijgevel aan de Bilderdijkstraat is verhoogd en bevat op de begane grond een etalagevenster en ingang met enkele deur, zijlicht en bovenlicht. Het blok van drie geschakelde panden is van belang vanwege de redelijke gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van woonhuisarchitectuur uit de tijd rond 1900 en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.
Zijlweg	114 t/m 116	Dubbel woonhuis, bestaande uit een woonhuis en een bedrijfsruimte met bovenwoning, gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg en aan de oostelijke zijde van de spoorlijn Haarlem – Leiden. De Zijlweg is een oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal op de westelijke strandwal. Deze weg raakte rond 1900 steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Het blokje werd gebouwd in 1933 naar eigen ontwerp van de opdrachtgever G.

		Hullenberg jr. uit Haarlem (bouwkundige). De bedrijfsruimte bij nr. 116 werd in gebruik genomen als atelier voor grafische kunst. Dit atelier werd in 1937 in opdracht van J.A. Dal naar achteren uitgebreid, naar een ontwerp van J. Schijf. In 1951 werd het bedrijf (Stempelfabriek en Graveerinrichting Firma Jilles A. Dal en Zoon) nogmaals uitgebreid. Er zijn twee volle bouwlagen en een zolder onder een hoog schilddak met overstek en gedekt met rode pannen. Er is een houten dakkapel in het voordakvlak met twee ramen. Tevens enkele niet oorspronkelijke dakvensters. De bakstenen voorgevel (halfsteens verband) bevat ter plaatse van nr. 114 op de begane grond een erker met enkele ramen en bovenlichten met glas-in-lood en een ingang met houten luifel, paneeldeur en boven- en zijlicht met glas-in-lood. Op de verdieping drie vensters met enkel raam en gedeeld bovenlicht met glas-in-lood. Ter plaatse van nr. 116 bevat de voorgevel dezelfde ingang als nr. 114 (gespiegeld). Rechts hiervan een erker die doorloopt op de verdieping. Deze bevat op de begane grond enkele ramen en bovenlichten, op de verdieping enkele ramen; De bovenlichten met glas-in-lood zijn hier opgenomen in de gevel. Links op de verdieping nog een venster met draairamen en gedeeld bovenlicht met glas-in-lood. De linker zijgevel van het blok bevat ter hoogte van de zolder twee vensters met valramen en gedeeld bovenlicht met glas-in-lood. Onder deze vensters is ijzeren belettering aangebracht: <i>Jilles A. Dal STEMPELS</i>. Het blok is van belang vanwege de gaafheid van hoofdvorm en detaillering, de bijzondere stijlkenmerken, als typisch voorbeeld van een geschakelde woningbouw met atelier/bedrijfsruimte voor de middenstandsklasse uit het interbellum en als beeldbepalend en toonaangevend onderdeel van het straatbeeld van dit deel van de Zijlweg.

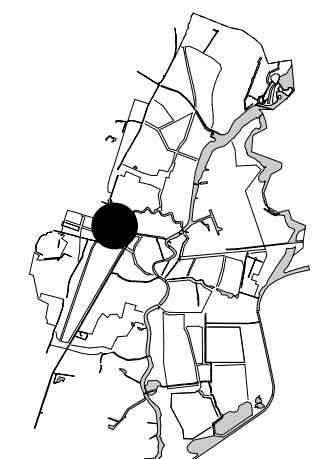
bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Bijlage 5 Waarderingskaart

Waarderingskaart Garenkokerskwartier



- Orde 01 ■ Monumenten
- Orde 02 ■ Bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische of bouwkundige kwaliteit, of grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als historisch element behoudenswaardig zijn.
- Settlement and extensions
- Buildings younger than 50 years / new construction
- Boundary of the settlement area



RUIMTELIJK BELEID

Waarderingskaart:

Garenkokerskwartier

plandec:	ontwerp	stedebouwkunde:	HR	tekstnummer:	
datum:	07-12-2015	getekend:	HR	geometrieel:	
schaal:	1:1000	getekend:	HR	geometrieel:	
formaat:	A4	getekend:	HR	geometrieel:	

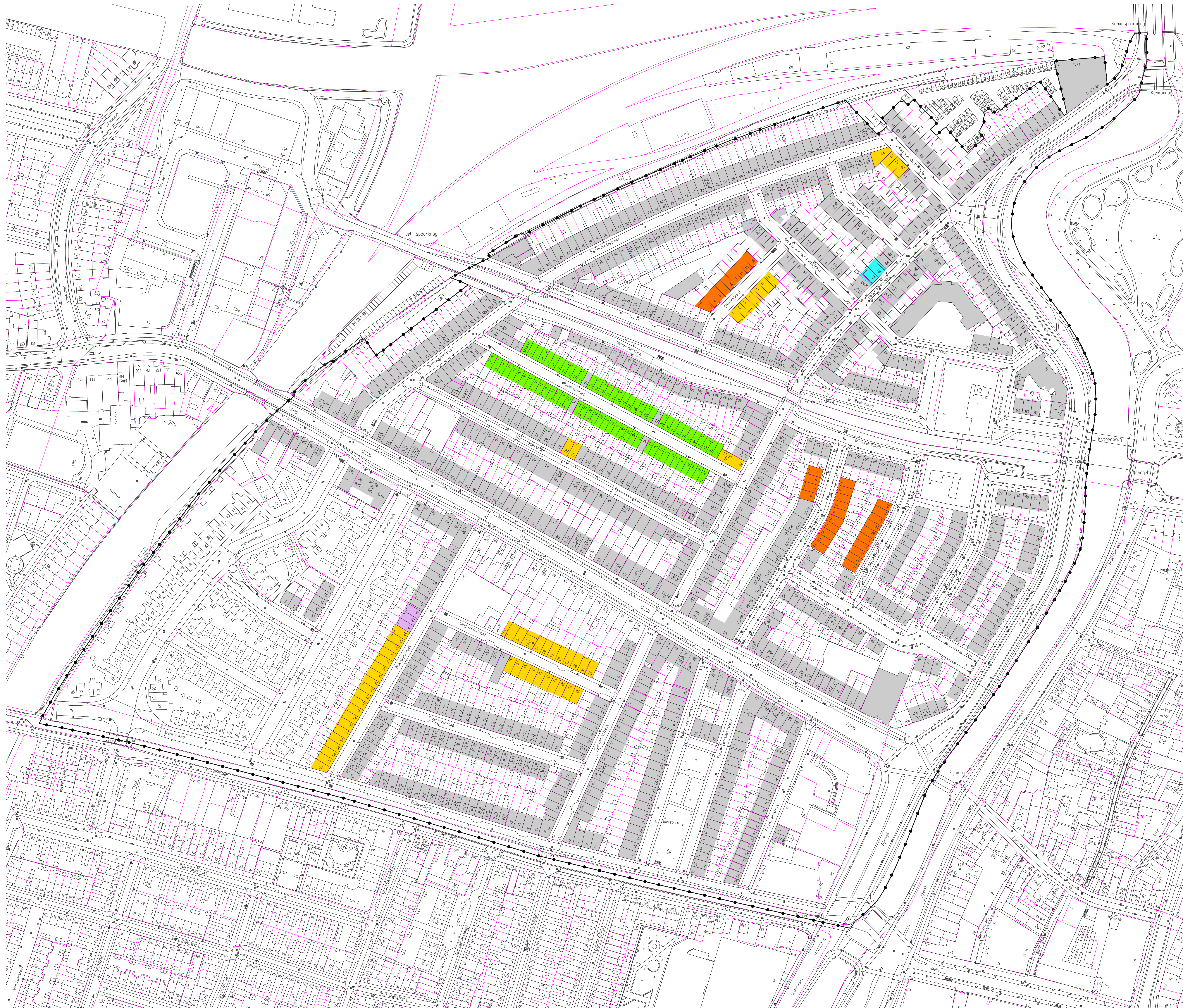


Haarlem

WK_NL.IMRO.0392.BP2120004

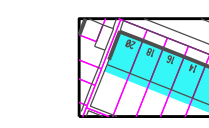
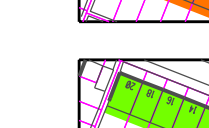
bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Bijlage 6 Trendkaart

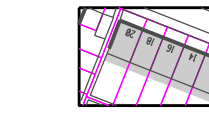


Legenda

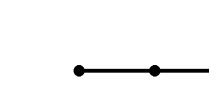
Trends

-  Bijzondere dakopbouw
op verbeelding (sta-bd)
-  Opbouw (70-70)
op verbeelding (sta-ob)
-  Opbouw 2
op verbeelding (sta-ob2)
-  Opbouw 3
op verbeelding (sta-ob3)
-  Recht optrekken achterzijde
op verbeelding (sta-or)

Basis

-  Standaard uitbreidingsmogelijkheden
op verbeelding (sta-or)

Aanduiding

-  Plangebiedsgrens
bestemmingsplan NL.IMRO.0392.BP2120004-co01

Topografie

-  Topografische ondergrond (GBKH)
-  Kadastrale ondergrond

NB: De trendvelden zijn gerelateerd aan de bouwmogelijkheden binnen het bijbehorende bestemmingsplan.



RUIMTELIJK BELEID

Trendkaart :
Garenkokerskwartier

planfase : concept	stedenbouwkundige:	tekeningsnummer :
datum : 26-11-2013	getekend : AvdS	tk_NL.IMRO.0392.BP2120004
schaal : 1:1000	gecontroleerd : MH	
formaat : A0	AvdS	

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Bijlage 7 Ruimtelijke onderbouwing Garenkokerskade 81

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

GARENKOKERSKADE 81

TE HAARLEM

Ten behoeve van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

29 april 2015

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De projectlocatie	2
2.	Beschrijving project	5
3.	Beleidskader	6
3.1	Vigerend bestemmingsplan / afwijking	6
3.2	Europees beleid	7
3.3	Rijksbeleid	7
3.4	Provinciaal beleid	8
3.5	Gemeentelijk beleid	9
4.	Randvoorwaarden	13
4.1	Bodem	13
4.2	Milieuzonering	14
4.3	Geluidhinder	14
4.4	Archeologie	14
4.5	Cultuurhistorie	14
4.6	Luchtkwaliteit	16
4.7	Waterparagraaf	17
4.8	Externe veiligheid	18
4.9	Flora en fauna	18
4.10	Duurzaamheid en energie	20
4.11	Kabels en leidingen	21
4.12	Milieu effect rapportage	21
4.13	Economische uitvoerbaarheid	22
4.14	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Bijlagen

- Parkeerbalans voormalig Nova College Garenkokerskade Haarlem (Rho Adviseurs voor Leefruimte, d.d. 30 september 2014)
- Asbestinventarisatie type A 'onvolledig' ten behoeve van verkoop, geschikt voor verwijdering van de aangegeven asbestbronnen, Garenkokerskade 81 te Haarlem (BK Asbest, 19 oktober 2012)
- Asbestinventarisatie type A ten behoeve van renovatie school, Garenkokerskade 81 te Haarlem, (BK Asbest, 5 november 2014)
- Verkennend bodemonderzoek Garenkokerskade 81 te Haarlem (BK Bodem, 12 november 2012)
- Verkennend bodemonderzoek (boven-) ondergrondse tank, Garenkokerskade 81 te Haarlem (APS Milieu B.V., augustus 2014)
- Monitoring grondwater, Garenkokerskade 81 te Haarlem (APS Milieu B.V., augustus 2014)
- Quicksan ecologie, Garenkokerskade 81 te Haarlem (Els&Linde, 30 december 2014)

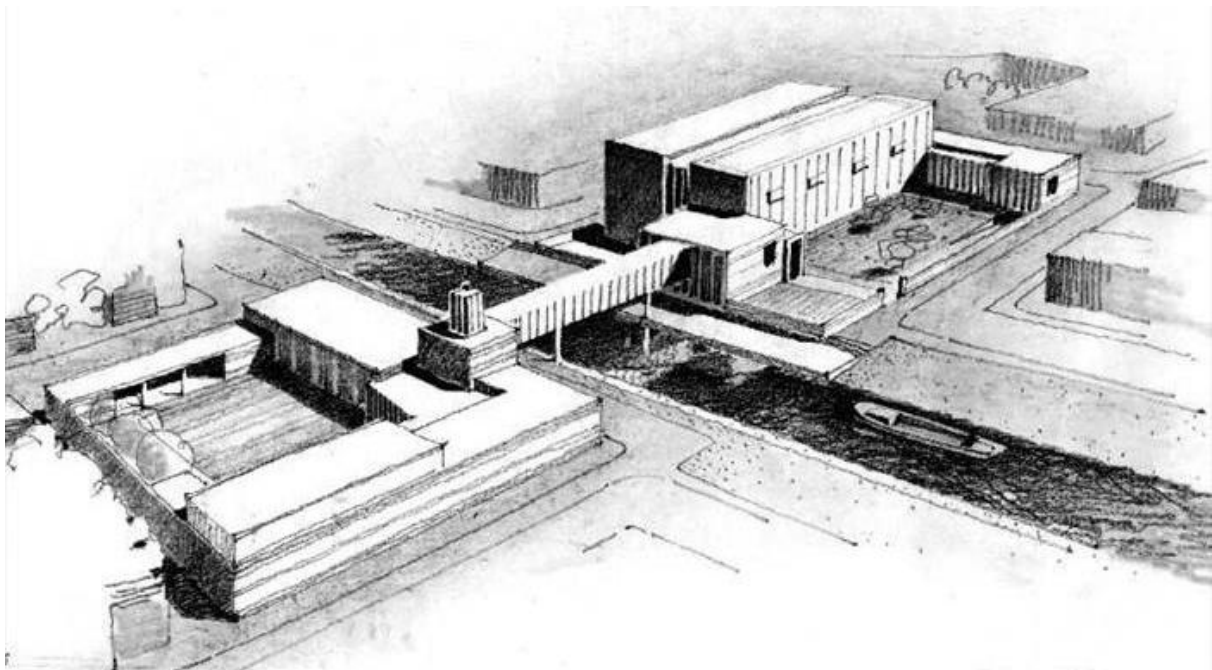
- Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, Garenkokerskade 81 te Haarlem (DPA Cauberg-Huygen, 5 februari 2015)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het pand (en bijbehorende grond) met het adres Garenkokerskade 81 is een voormalig schoolgebouw (het R.K. industrie- en huishoudschool *Mons Aurea*) dat in eigendom was van het ROC Nova College. Het gebouw werd tot het einde van het academisch jaar 2013/2014 door hen gebruikt als leslocatie voor schoonheids- en kappersopleidingen. Daarna is de vestiging naar een nieuwe locatie verhuisd dat aan de eisen van modern onderwijs voldoet en heeft de ontwikkelingscombinatie Mons Aurea B.V. de school gekocht met de intentie het pand te verbouwen naar circa 24 appartementen.

De school bestaat uit twee gebouwen, gelegen aan beide zijden van de Garenkokersvaart, die met elkaar verbonden worden door een interne overdekte loopbrug. Het architectonische zwaartepunt ligt op het noordelijke gebouwdeel dat de vaklokalen, theorielokalen en de directie- en docentenruimten bevat. Het zuidelijk gebouwdeel bevat de gymnastiekzaal, het overblijflokaal, tevens aula en verdere bijruimten. Het pand ligt op eigen terrein aan de rand van het Haarlemse centrum.



Afbeelding: Vogelvlucht impressie schoolgebouw Mons Aurea te Haarlem. Bron: Nederlands Architectuurinstituut.

Het schoolcomplex is tussen 1958 en 1960 door het architectenbureau van J.A. van der Laan gebouwd en is momenteel voorbeschermd in het kader van artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

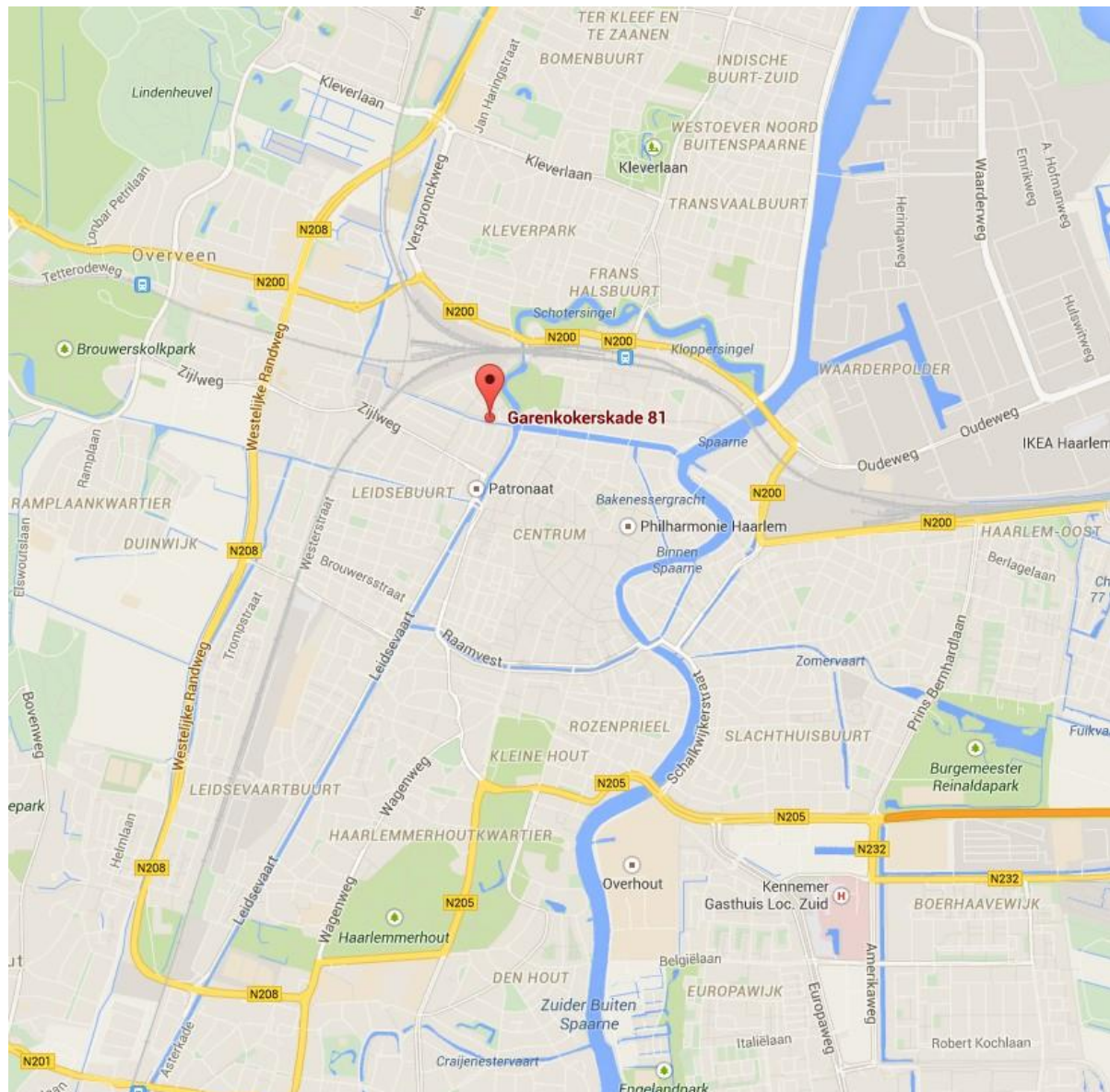
Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Garenkokerskwartier 2006'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. Het realiseren van de voorgenomen (circa) 24 appartementen met bijbehorende tuinen en parkeervoorzieningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Er is dan ook een planologische procedure (omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan) nodig om het project mogelijk te maken.

De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van dit artikel kan de

omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het nu voorliggende document voorziet in de onderbouwing daarvan.

1.2 De projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de Zijlweg-oostbuurt (stadsdeel Zuid-West) in de gemeente Haarlem en omvat het pand (en bijbehorende grond) met het adres Garenkokerskade 81. De ligging in de stad is in onderstaande afbeelding indicatief aangegeven.



Afbeelding: ligging projectlocatie (bron: Google maps)



Afbeelding: ligging projectlocatie (rood omlijnd).

De projectlocatie omvat het gebouw op de kadastrale percelen A 4909 (Noordvleugel) en A 4911 (Zuidvleugel). De twee vleugels zijn gelegen aan beide zijden van de Garenkokersvaart. Beide percelen aan de Garenkokerskade worden omringd door openbaar gebied. Het gebouw is begrensd door de Nicolaas van der Laanstraat aan de noordzijde, door de Burgemeester Boreelstraat aan de westkant, en door de Pijntorenstraat aan de oostkant. Aan de zuidkant is het gebouw begrensd door een looppad op kadastraal perceel 4938.



Afbeelding: Kadastrale aanduiding/kaart. Links: perceel A 4909. Rechts: perceel A 4911.
(bron: Ontwikkelingsplan Garenkokerskade 81, Hallvard, 2014)

De twee percelen zijn voor het grootste gedeelte bebouwd. Aan de oostzijde van het noord gebouw bevindt zich een tuin met circa 6 parkeerplaatsen. Het zuid gebouw is van origine gesitueerd om een schoolplein wat doet denken aan een hofje. Het plein is in het verleden volgebouwd met noodlokalen. Aan de oost- en westzijde van het Zuidgebouw bevinden zich groenstroken op eigen grond. In de zuidwest hoek van het Zuidgebouw bevindt zich een trafo ruimte van Liander.

Het object vormt een wezenlijk en onlosmakelijk onderdeel van de bebouwing langs het oostelijk deel van de Garenkokerskade, bij de aansluiting op de Pijntorenstraat. Hier neemt het schoolcomplex een markante positie in, vooral door de opmerkelijk opzet met de aan weerskanten van de Garenkokersvaart gelegen bouwdelen die met elkaar worden verbonden door een overdekte loopbrug op betonpijlers, alsmede door de aanwezigheid van een stalen dakruiter met windhaan, en enkele betonnen balkons. De situeringswaarde wordt versterkt doordat de school vrijstaand is gelegen op een deels door groenelementen bepaald eigen terrein. De tuinaanleg van de hand van P.A.M. Buys, gelegen ten oosten van het hoofdgebouw, rechts van de hoofdentree, heeft tuin architectonische waarde.

2. Beschrijving project

Bij het project gaat het om de transformatie van het bestaande gebouw naar circa 24 woningen. Het project omvat 4.401 m² bruto vloeroppervlak. Op het binnenterrein van het zuidelijke gebouw bevinden zich als tijdelijk gebouw gerealiseerd leslokalen dat worden gesloopt. In de plaats daarvan wordt een aanbouw gerealiseerd met een kleiner oppervlak/volume dan het gesloopte.

Het aanwezige schoolgebouw is momenteel voorbeschermd in het kader van artikel 3 van de Monumentenwet 1988. Het uitgangspunt voor de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is dat de monumentale aspecten van de gebouwen zo min mogelijk worden aangetast. Bij het bepalen van het programma dienen - mede vanwege het monumentale karakter - de oorspronkelijke contouren van de twee gebouwen gevolgd te worden.

De hoofdopzet van de begane grond, de eerste en tweede etage van het noordgebouw bestaat uit een gangenstructuur met aan weerszijden klaslokalen. Deze gang kan wellicht in beperkte mate worden bebouwd, maar zal als gang moeten blijven bestaan. De klaslokalen kunnen goed worden ontsloten en hebben voldoende daglichttoetreding waardoor ze bijzonder geschikt zijn voor de realisatie van appartementen. Bij de invulling van het souterrain is het doel van zo veel mogelijk vierkante meters verkoopbare meters te maken. Dit kan door een groot deel van de oppervlakte toe te kennen aan de appartementen op de begane grond. Ondanks de complicerende factor van daglicht en interne trappen lijkt dit goed haalbaar. De positieve bijkomstigheid is dat de woningen via beide etages kunnen worden ontsloten. Zowel centraal als per woning kan er nu veel bergruimte worden gerealiseerd.

Het zuidgebouw kenmerkt zich door de - momenteel nog met noodlokalen volgebouwde - binnenplaats. Ook dit gebouw leent zich goed voor een transformatie naar wonen. Het voormalige overblijflokaal en gymzaal zijn unieke ruimtes voor mensen die op zoek zijn naar een bijzondere woonomgeving met buitenruimte.

3. Beleidskader

3.1 Vigerend bestemmingsplan / afwijking

Bestemmingsplan Garenkokerskwartier 2006

Ter plaatse van de onderhavige projectlocatie geldt het 'Garenkokerskwartier 2006'. Dit bestemmingsplan is sinds augustus 2006 onherroepelijk. Betreffende gronden zijn hoofdzakelijk bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen deze bestemming zijn de hoofdfuncties verenigingsgebouw/sociëteit, scholen, (para- en sociaal) medische voorzieningen, religie, culturele voorzieningen, peuterspeelzaal of kinderdagverblijf. Daarnaast is aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteit toegestaan met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m². Voor de Garenkokerskade 81 variëren de toegestane bouwhoogtes van 5 tot 12 meter.



Abbeelding: uitsnede plankaart (verbeelding) bestemmingsplan Garenkokerskwartier 2006 (projectlocatie is in rood aangegeven).

Rond het gebouw gelden de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden', 'Openbaar groen' en 'Water'. Daarbinnen is het toegestaan stads- en structuurstraten, buurt- en woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en paden, waterpartijen en bruggen te realiseren, alsmede bijgebouwen en andere bouwwerken. Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan binnen bestemming 'Verkeersdoeleinden'. De luchtbrug is op de planverbeelding

als 'overbouwing/onderdoorgang' aangeduid, maar in de regels zijn hierover geen bepalingen opgenomen.

Afwijking van het bestemmingsplan

De aanvraag voor de omgevingsvergunning wijkt van het bestemmingsplan af doordat het gebouw gebruikt zal worden voor wonen, wat binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' niet is toegestaan. Verder zullen ter plaatse van het zuidgebouw aan de Pijntorenstraat parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het gedeelte wat nu is aangemerkt als 'Openbaar groen'.

3.2 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, vooral de Waterwet, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening.

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

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

Bij ruimtelijke besluiten moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld wat de effecten van de ontwikkelingen die worden toegestaan zijn op de waterhuishouding. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit.

3.3 Rijksbeleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit de drie genoemde hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Per 1 oktober is het Barro op onderdelen gewijzigd. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee en buisleidingen van nationaal belang. Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de beoogde ontwikkeling, de betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water

Dit akkoord is op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water geactualiseerd. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen, rijk, provincies, gemeenten en waterschappen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren. In het akkoord staat onder meer hoe met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur moet worden omgegaan. Ook is er meer aandacht voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water.

Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

De gemeenten in de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland hebben gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2012 t/m 2015 opgesteld. In het RAP zijn de gezamenlijke inspanningen op het gebied van wonen voor de periode 2011 t/m 2015 benoemd, zoals de nieuwbouwopgave en de segmentering van de woningproductie. Er zijn voorstellen gedaan voor projecten die een bijdrage leveren aan deze inspanningen. Deze inspanningen zijn grotendeels overgenomen in de woonvisie Haarlem 2012-2016, die tegelijkertijd met de RAP is vastgesteld.

Het RAP geeft uitvoering aan de Provinciale Woonvisie en aan de verstedelijkingsafspraken van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) waar beide regio's deel van uitmaken. Hierin is bepaald dat Zuid-Kennemerland en IJmond in de periode 2010 – 2020 in totaal 7.800 woningen aan de voorraad zullen worden toegevoegd.

In Haarlem is het weer in beweging krijgen van de woningmarkt – verleiden tot verhuizen – is één van de belangrijkste opgaven. Er is vooral behoefte aan eengezinswoningen in de middeldure en dure huur- en koopsector en aan geschikte woningen voor ouderen. In het beleid van Haarlem stond de productie voorop, maar nu richt Haarlem haar beleid meer op kwaliteit, duurzaamheid (zij wil in 2030 een klimaatneutrale stad zijn), de verbetering van de woonomgeving en een combinatie van wonen en zorg. Als resultaat daarvan verwacht de gemeente dat in de periode van dit RAP 3.100 woningen worden gebouwd.

In de woonvisie van de gemeente wordt het accent naast de woningbouwproductie meer op de kwaliteit van de woningvoorraad, de particuliere sector en de duurzaamheid gelegd. De gemeente wil dat vooral eengezinswoningen worden gebouwd, maar die zijn op binnenstedelijke locaties moeilijk realiseerbaar. Het accent in de woningbouwplannen tot 2020 ligt daarom op appartementen.

De provincie en de regiogemeenten zijn voornemens voor de periode 2016 – 2020 opnieuw bestuurlijke afspraken met elkaar te gaan maken over het vervolg van het woningbouwprogramma. Dit proces loopt nog.

3.4 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is op 3 februari 2014 opnieuw vastgesteld, maar dit betreft een 'beleidsarme' wijziging van de verordening, wat wil zeggen dat er inhoudelijk geen significante wijzigingen zijn vastgesteld.

De projectlocatie wordt in het Structuurvisie en de Verordening aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied' (BBG). Binnen het BBG wordt het woningbouwprogramma in de regionale actieprogramma's zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede.

De verordening staat niet in de weg aan de voorliggende omgevingsvergunning.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Haarlem 2020

Op 20 april 2005 is het Structuurplan Haarlem door de gemeenteraad vastgesteld. Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven. De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

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

Het structuurplan heeft ten aanzien van wonen ten doel gesteld om de mogelijkheden voor passende huisvesting van Haarlemse (en regionale) burgers te vergroten. Vraag en aanbod op de woningmarkt dient beter op elkaar afgestemd te worden. Tevens wordt gestreefd naar herstructurering in de bestaande voorraad van het sociale bezit, en wil ze het woonklimaat versterken door in het stedelijk gebied woningen bij te bouwen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermd stadsgezicht.

Relevant voor het plangebied Garenkokerskwartier is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt 'Duurzaam goed wonen'. De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit; in tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van substantieel programma plaats. Nieuwe functies hebben vooral betekenis op wijk- en buurtniveau en soms op stadsdeelniveau.

Woonvisie Haarlem 2012-2016

Een onderwerp van aandacht in de Woonvisie is dat dynamiek op de woningmarkt belangrijk is. In het huidige economische tij valt die dynamiek sterk terug en stagneert de doorstroming. Juist op een krappe woningmarkt is die van groot belang. Een vraaggericht nieuwbouwprogramma heeft betekenis voor doorstroming. Het zijn veelal maar kleine toevoegingen op een veel grotere reeds bestaande voorraad, dus die betekenis moet niet overschat worden, maar Haarlem legt in haar bouwprogramma accent op het middeldure- en duurdere segment, voor senioren met dringende, maar zeker ook latente verhuishwens en gezinnen. De woningen die deze bewoners achterlaten (ze stromen door) zorgen voor een verhuisketen, waardoor uiteindelijk bij het begin van de verhuisketen de jonge starter toetreedt op de woningmarkt.

De bouw mogelijkheden in Haarlem zijn beperkt. De aandacht van de gemeente gaat uit naar de mogelijkheden van transformatie van niet-woongebouwen naar woonruimten. Haarlem kampt, net als bijna iedere gemeente, met leegstand van kantoorruimten. De gemeente wil deze leegstand aanwenden om de tekorten in de woningmarkt te verminderen en ruimte te geven aan nieuwe functies. Er zijn regionale afspraken gemaakt om 40.000 m² kantoorruimte te onttrekken aan de kantorenmarkt in Haarlem. De verwachting is dat een fors aandeel hiervan omgezet zal worden naar wonen.

De transformatie van het niet-woongebouw met het adres Garenkokerskade 81 naar woningen is in overeenstemming met dit beleid. Het schoolgebouw staat leeg na de verhuizing van de school.

Parkeervisie Haarlem

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad de parkeervisie vast. Doelen van de Parkeervisie zijn:

1. een betere leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte
2. op termijn een duurzame en klimaatneutrale stad
3. een vitale, aantrekkelijke en bereikbare binnenstad
4. parkeervoorzieningen overzichtelijk, klantvriendelijk en kosteneffectief aanbieden
5. een gezonde exploitatie van parkeervoorzieningen.

Dat wordt bereikt door:

- a. de parkeerdruk in de openbare ruimte te beperken
- b. het parkeerregime in de binnenstad en in gebieden met gereguleerd parkeren opnieuw te bekijken
- c. parkeervoorzieningen aan de rand van de stad aan te leggen als dat een aantoonbaar positief effect heeft op leefbaarheid en bereikbaarheid van de binnenstad
- d. fietsen te stimuleren door meer en betere stallingvoorzieningen
- e. gebruik van de parkeergarages te stimuleren
- f. parkeerexploitatie, parkeerproducten en de manier van aanbieden daarvan opnieuw te bezien.

Een nieuwe beleidslijn in de parkeervisie is het standpunt dat de uitvoering van bouwplannen niet gefrustreerd wordt door discussies rond parkeren. Aan de parkeerbehoefte die voortkomt uit een bouwplan wordt zo veel mogelijk voldaan met oog voor kwaliteit van de openbare ruimte en met zo min mogelijk parkeeroverlast. Dilemma's rond parkeren worden toetsbaar opgelost. De initiatiefnemer van een bouwplan onderbouwt hoe hij aan de parkeerbehoefte voldoet. Bewoners wentelen hun parkeerbehoefte niet af op aangrenzende openbare ruimte als binnen het bouwplan kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Aan de parkeerbehoefte die voortkomt uit een bouwplan wordt zo veel mogelijk voldaan met oog voor kwaliteit van de openbare ruimte en met zo min mogelijk parkeeroverlast. Dilemma's rond parkeren worden toetsbaar opgelost. De initiatiefnemer van een bouwplan onderbouwt hoe hij aan de parkeerbehoefte voldoet. Bewoners wentelen hun parkeerbehoefte niet af op aangrenzende openbare ruimte als binnen het bouwplan kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Telwerk BV heeft een parkeerbezettingsonderzoek uitgevoerd in een straal van 300 meter rond de Garenkokerskade 81 (rapport d.d. juni 2014). De hoogst gemeten bezettingsgraad is op donderdag 19 juni. De bezettingsgraad was toen 81%. Er kunnen nog 49 voertuigen geparkeerd worden, voordat de 85% bezettingsgraad wordt bereikt.

Vervolgens heeft Rho adviseurs voor leefruimte op 30 september 2014 advies uitgebracht inzake de parkeerbalans (zie bijlage).

De beschikbare parkeercapaciteit ten noorden en ten zuiden van de Garenkokersgracht is elk apart beschouwd. Uitwisseling van parkeercapaciteit tussen beide gebieden is gezien de onderlinge loopafstand en het ontbreken van een (openbare) voetverbinding niet mogelijk. Weliswaar zijn beide onderdelen van het voormalig Nova College onderling verbonden met een loopbrug over de Garenkokerskade, maar deze loopbrug zal na herontwikkeling van het Nova College niet voor de woningen beschikbaar zijn.

Voor het deel ten noorden van de Garenkokersgracht geldt dat na toevoeging van twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte, in de directe omgeving (binnen 100 meter) van de nieuwe ontwikkeling voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling op te vangen. Ook is voldoende capaciteit beschikbaar om de parkeervraag op te vangen tijdens incidentele piekmomenten waarbij de parkeerbehoefte boven de parkeernormering uit stijgt, zij het op iets grotere loopafstand (150-200 meter).

Voor het deel ten zuiden van de Garenkokersgracht geldt dat door toevoeging van 9 parkeerplaatsen in de Pijntorenstraat langs de gevel van het pand van het voormalig Nova College, de parkeerbehoefte van de hier voorziene woningen geheel kan worden opgevangen.

Conclusie is dat de parkeersituatie realisatie van de ontwikkeling niet in de weg staat.

De voorziene 24 woningen genereren 165 mvt/weekdagemaal Deze beperkte toename van verkeer leidt niet tot een wezenlijke verslechtering van de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen.

Conclusie

Conclusie is dat de verkeerssituatie de realisatie van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Geconsolideerde stad'. De geconsolideerde stad omvat de gebieden in Haarlem waar, net als in de beschermde stad, niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur. Het gebied is te lezen als een aantal hoofdstructuren met daarachter een schakering van woonbuurten uit verschillende tijdsperiodes met elk hun eigen karakteristiek. Het is het domein van de eengezinswoning en een staalkaart van de ontwikkeling van de woningbouw in Nederland tot 1965. Er zijn laat negentiende-eeuwse verenigingsbouw (Rozenprieel, Amsterdamse Buurt, Leidsebuurt) langs smalle straten, groene buurten met gebogen straten uit de jaren twintig en dertig (o.a. Planetenwijk) en twee buurten uit het begin van de jaren zestig met vernieuwende woningtypes en gemeenschappelijk groen (Delftwijk en Sinnevelt).

De woonbuurten worden door hun stedenbouwkundige opzet en architectuur beleefd en gewaardeerd als eigen, herkenbare woonomgeving.

In de geconsolideerde stad gaat het wat betreft ruimtelijke kwaliteit letterlijk om de hoofdlijnen: de hoofdstructuren die de woonbuurten begrenzen (Rijksstraatweg, Schoterweg, Jan Gijzenkade, Orionweg, Zaanenlaan, Zijlweg-Rollandslaan, Westergracht, Pijlslaan, Zomerkade- Hofdijkstraat). Daar moet de ruimtelijke kwaliteit in orde zijn. In de woonvelden die achter deze hoofdstructuren liggen is het van belang het onderscheidende karakter van elke woonbuurt te behouden, maar daarbinnen een grote vrijheid te geven aan individuele invulling. Kenmerkend is het ontbreken van een contrast tussen dichtbebouwde plekken en grote onbebouwde pleinen of parken, zo typisch in de beschermde stad. De bescheiden pleinen zijn eerder uitsparingen in de stad dan formele ruimtes.

In de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit geldt voor dit gebied een 'consolidatieregime', gericht op het behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en - daarbinnen - vrijheid voor individuele invullingen.

Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau.

De onderhavige omgevingsvergunning heeft hoofdzakelijk betrekking op functiewijziging, waarover de Nota geen uitspraken doet. De vervanging van het als tijdelijke gebouw gerealiseerde leslokaal door een kleinere aanbouw wordt beoordeeld door de RCE en de gemeentelijke afdeling Monumenten.

4. Randvoorwaarden

Het project voorziet in de conversie van een schoolgebouw naar woningen. Voor de nieuwe (planologische) situatie dienen diverse onderzoeken naar randvoorwaarden uitgevoerd te worden.

4.1 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing geldt dat er inzicht dient te zijn in de bodemkwaliteit. De bodem in het projectgebied dient daarom te worden getoetst aan de geldende streefwaarden¹ en interventiewaarden² die zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (d.d. 24 februari 2000, VROM). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden. Sanering is dan noodzakelijk.

Het plan gaat hoofdzakelijk om een wijziging in gebruik van bestaande gebouwen. De functiewijziging leidt tot de vestiging van een kwetsbare functie (woningen) waarvoor strengere eisen aan de bodemkwaliteit gelden. Voor de locatie moet een historisch onderzoek uitgevoerd worden op basis van de NEN 5725. Het is niet uit te sluiten dat de verontreinigingssituatie aanvullend bodemonderzoek vergt, afhankelijk van de eerste onderzoeksresultaten.

In 2012 is er een bodemonderzoek, het Asbest onderzoek type A 'onvolledig', door BK uitgevoerd (dd. 19 oktober 2012). Het onderzoek geeft een weergave van het middels een visuele inspectie geconstateerde asbest. Er wordt geadviseerd om voor de aanbesteding van de sloopwerkzaamheden een aanvullend onderzoek te laten uitvoeren. Het kan zo zijn dat er tijdens het aanvullende onderzoek alsnog asbesthoudend materiaal kan worden aangetroffen.

Het aanvullende onderzoek is door BK Asbest uitgevoerd (d.d. 5 november 2014). Tijdens het onderzoek is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het aangetroffen asbesthoudende materiaal geeft momenteel geen direct risico voor de gebruikers van het pand en ook geen gebruiksbeperking voor het pand. De opdrachtgever is op basis van het aangetroffen asbesthoudende materiaal niet wettelijk verplicht actie te ondernemen. Voordat sloopwerkzaamheden ter plaatse van beperkingen in het onderzoek uitgevoerd worden, dient een aanvullend type B-onderzoek verricht te worden.

Op 12 november 2012 is er door BK een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de volgende aangegeven staat:

'De aangetoonde verontreinigingen in de grond en het grondwater komen sterk overeen met verwachtingen op basis van de Bodemkwaliteitskaart en de resultaten uit voorgaande bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie en aangrenzende percelen.

Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse hoeft de ernstige bodemverontreiniging niet met spoed te worden gesaneerd. Er zijn geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig bij het huidige gebruik. Met het oog op de mogelijke onroerendgoedtransactie en toekomstig gebruik van het pand (realisatie van appartementen) zijn er volgens ons nog steeds geen verspreidings-, humane of ecologische risico's aanwezig. De aanwezige sterke verontreiniging met lood en koper is immobiel

¹ Streefwaarden geven het milieukwaliteitsniveau aan van een 'schone' bodem, die geschikt is voor alle mogelijke functies.

² Interventiewaarden bodemsanering geven het milieukwaliteitsniveau aan waarboven ernstige vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem.

(verspreid zich niet in de bodem) en er komen geen vluchtige stoffen vrij. Daarnaast is de sterke verontreiniging aanwezig in de ondergrond (> 0,4 m - mv), waardoor blootstelling aan de verontreiniging door middel van ingestie niet aanwezig is.'

Er is tevens aanvullend bodemonderzoek verricht door APS Milieu B.V. (d.d. augustus 2014) met betrekking tot de tank die nu onder de parkeerstrook aan de westzijde van het Noordgebouw is gelegen. Er zijn rond de ondergrondse tank zintuiglijk noch analytisch verontreinigingen waargenomen. Tanksanering kan plaatsvinden door een KIWA-erkend tanksaneringsbedrijf.

Conclusie

In het pand worden plaatselijke sloopwerken uitgevoerd. De noodlokalen zullen helemaal worden verwijderd. Vooraf aan het plaatselijk sloopwerk zal er een asbestsanering moeten worden uitgevoerd.

4.2 Milieuzonering

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG worden richtafstanden gedefinieerd die worden aanbevolen wanneer nieuwe hinderveroorzakende functies worden geprojecteerd in de nabijheid van woningen, of wanneer woningen worden geprojecteerd nabij hinderveroorzakende functies.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving die een belemmering kunnen zijn voor de verlening van de onderhavige omgevingsvergunning.

4.3 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals wonen, wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor 2-baans 50 km/u wegen een geluidszone van 200 meter.

Omdat uit wordt gegaan van de realisatie van woningen in de nabijheid van gezoneerde wegen en spoorwegen is toetsing aan de Wet geluidhinder nodig. Akoestisch onderzoek is dan ook verplicht.

DPA Cauberg-Huygen B.V. heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het plan Garenkokerskade 81 in Haarlem (d.d. 5 februari 2015).

Ten behoeve van dit geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 januari 2015. De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'.

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 63 dB.
- Spoorweg: voorkeursgrenswaarde 55 dB maximale ontheffingswaarde 68 dB.

Het plangebied bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zones van de Kinderhuissingel/Zijlsingel, de Zijlvest/Kinderhuisvest/Kenaupark, de Nieuwe Gracht, de Zijlweg en de verscheidene spoorwegen richting station Haarlem Centraal (westzijde).

Bevindingen:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Kinderhuissingel/Zijlsingel, de Zijlvest/Kinderhuisvest/Kenaupark, de Nieuwe Gracht en de Zijlweg wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Ten gevolge van de verscheidene spoorwegen richting station Haarlem Centraal wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.
- Op de planlocatie vinden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats. Cumulatie is hierdoor niet aan de orde.

Conclusie

Alle gevels zijn direct als stille zijde aan te merken. Er hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd.

4.4 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij ruimtelijke besluiten archeologische waarden in acht moeten worden genomen. De omgevingsvergunning leidt niet tot bodemingrepen die invloed zouden kunnen hebben op (eventueel) aanwezige archeologische waarden.

4.5 Cultuurhistorie

De projectlocatie bevindt zich in de Garenkokerskwartier, dat onderdeel is van stadsdeel Zuid-West. Het Garenkokerskwartier is aan de noordzijde begrensd door bedrijfsbebouwing langs het spoor, aan de westzijde door de spoorlijn Haarlem-Leiden en aan de zuid en oostzijde door respectievelijk de Brouwersvaart en de Kinderhuissingel. Het gebied wordt door twee oude waterwegen doorkruist: de Garenkokers-vaart ten noorden van de Zijlweg en de Brouwersvaart aan de zuidzijde. Met 34 hectare is het een van de kleinere buurten in Haarlem.

Het Garenkokerskwartier is in verschillende stadia ontstaan. Een groot deel van het gebied is gebouwd tussen 1875 en 1906. Basis hiervoor waren de Vestingwet uit 1874, die systematisch woningbouw buiten de stadswallen mogelijk maakte, en de Woningwet uit 1901. Het grootste deel van de wijk is opgebouwd uit typisch 19^e eeuwse bebouwing bestaande uit gesloten bouwblokken met strakke rooilijnen en zonder voortuinen, en daarom met harde overgangen tussen openbaar en privé gebied.

Het Garenkokerskwartier heeft lange tijd een industriële functie gekend. Een voorbeeld daarvan is de katoenfabriek van Previnaire (1834), die heeft gestaan op het gebied dat wordt begrensd door de Zijlweg, Pieter Kiesstraat, Garenkokerskade en Kinderhuissingel. De economische omstandigheden waren slecht, waardoor de fabriek werd opgeheven en afgebroken. Op het vrijgekomen land zijn kort daarna woningen gebouwd. Deze uitbreiding heeft een andere, latere, bouwstijl dan de rest van de buurten in het gebied en een minder stedelijke stedenbouwkundige structuur vanwege, bijvoorbeeld, de zachtere overgangen tussen het openbaar en privé gebied door middel van voortuinen.

Verder kenmerkt de ruimtelijk-functionele structuur binnen de buurt zich door een kleinere of grotere menging van functies, waarbij wonen de boventoon voert. Langs de Zijlweg ligt een concentratie van winkels, bedrijven, kantoren en enkele maatschappelijke voorzieningen. Binnen de oudere buurtstraten komt, met name bij de hoekpercelen, functiemenging voor met op de begane grond niet woonfuncties en daarboven de woonfunctie. Deze voor functiemenging ontworpen hoekpercelen zijn kenmerkend voor 19^e eeuwse wijken en bepalen mede de stedelijke sfeer in deze straten. De

'Previnaire uitbreiding' kent een menging van maatschappelijke functies (scholen, kerk) met wonen terwijl het even oude complex Rosenhaghe vrijwel nagenoeg alleen de woonfunctie bevat.

Het Garenkokerskwartier kent diverse markante buurten en gebouwen. In het ontwikkelingsgebied bevinden zich de 'Previnaire uitbreiding', met zijn afwijkende bouwstijl en stratenpatroon, de Garenkokerskade, en de voormalige *Mons Aurea* Industrie- en Huishoudschool. De school is aan beide zijden van de Garenkokersvaart gebouwd en door een luchtbrug verbonden. Volgens katholieke bouwtraditie is veel beeldende kunst toegepast.

Het schoolcomplex, waarover deze herontwikkeling gaat, is tussen 1958 en 1960 door het architectenbureau van J.A. van der Laan gebouwd en wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gezien 'als een van de beste voorbeelden uit deze periode van een schoolgebouw in de stijl van de Bossche School.' Om deze reden is het schoolgebouw *Mons Aurea* geselecteerd in de laatste selectieronde van nieuwe Rijksmonumenten uit de periode 1958-1965. In het najaar van 2013 is de aanwijzingsprocedure gestart. Hierdoor is het gebouw momenteel voorbeschermd in het kader van artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

De uit de monumentale status voortvloeiende bescherming waarborgt een zorgvuldige omgang met het gebouw en de RCE wordt betrokken in de bouwplanontwikkeling. Volgens de RCE is een herbestemming tot appartementencomplex in principe mogelijk zonder de monumentale waarden al te veel te verstoren (inschatting M. de Heer Kloots, augustus 2012).

In onderstaande herontwikkeling blijven de monumentale onderdelen van het gebouw intact. Dit geldt tevens voor het uiterlijk en met name de kozijnen die in het gebouw zijn verwerkt.

Op 4 juli 2014 heeft de RCE een pré advies uitgebracht. Het advies is positief ten aanzien van de herbestemming, de voorgenomen aanpassingen ten aanzien van de gevels, echter met uitzondering van een loggia aan de noordzijde van het noordgebouw. De oplossing waarbij de gangen met een afwijkende materialisering tot circa 2,60 meter worden bebouwd wordt als inventief beoordeeld. Tegen de dakterrassen is onder voorwaarden geen bezwaar. Het op enkele plaatsen vergroten van bestaande openingen en ter plaatse van de huidige gymzaal het toevoegen van een nieuwe lichtstrook in de gevel wordt genoemd als onderdeel van het plan zonder dat daar verder een specifiek waardeoordeel over wordt gegeven. Het plan wordt in algemene zin goed ontvangen. Aandachtspunten zijn behoud van de luchtbrug, het behoud van het onbehandelde metselwerk en de aanwezige kunst.

De Afdeling Monumenten van de gemeente Haarlem heeft de volgende aandachtspunten meegegeven:

- besteed voldoende aandacht aan de installaties; deze kunnen nl. bouwkundige ingrepen vereisen die met de monumentale aspecten botsen;
- zorg te zijner tijd voor een kleuradvies;
- hou er rekening met dat de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit (ARK) het plan ook nog moet beoordelen;
- zorg ervoor dat de hoofdropzet van het gebouw in tact blijft;
- buitenruimtes is mogelijk, maar zorg dat onder andere de afscheidingen goed worden opgelost;
- inventariseer de mogelijkheden ten aanzien van de kozijnen (restauratie, hout, staal en aluminium) en bespreek deze met de monumentenafdeling zodat er een weloverwogen beslissing kan worden genomen.

Conclusie

Een actuele beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de monumentale waarden door het projectarchitect volgt.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, is deze grens in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een plan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Het planologische omvormen van onderwijs naar circa 25 woningen valt ruimschoots binnen de drempelwaarde van maximaal 1.500 nieuwe woningen en draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er wordt dan ook voldaan aan de Wet milieubeheer.

4.7 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw' ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om dergelijke ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Voor alle werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen is een keurvergunning nodig van het Hoogheemraadschap Rijnland. In de keur worden tevens verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meld- en meetplicht aangegeven.

Waterstructuur

De waterstructuur wordt door het plan niet veranderd.

Beleid Rijnland

Voor dit plan zijn het waterbeheerplan 4 'WBP4 2010-2015' en de 'Keur 2009' relevant.

Waterbeheerplan Rijnland

Het Waterbeheerplan 4 (WBP4) zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen op het gebied van waterbeheer in de periode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk. Ook hebben maatschappelijke organisaties hun inbreng geleverd via het Waterberaad, dat vijf keer bijeen is gekomen om dit WBP4 te bespreken.

Het accent van dit waterbeheerplan ligt op de uitvoering. Om Rijnland verder klaar te maken voor de toekomst worden grote investeringen gedaan en wordt hard gewerkt om achterstanden in onderhoud in te lopen en het gebied waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is veilig en klimaatbestendig te houden.

Keur 2009

De 'Keur 2009' maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Voor het onderhavige ontwikkelingsplan is op grond van de Keur geen verbod of vergunningplicht aan de orde.

Toename verharding

De verharding in het projectgebied neemt niet toe, aangezien het projectgebied reeds volledig verhard is. Ter plaatse van het Zuidgebouw neemt het verhard oppervlak af, daar vervallen de noodlokalen en het binnenterrein zal als tuin worden ingericht.

Keuze type riolering / Afkoppelen verharde oppervlakken

Er wordt geen nieuwe riolering aangelegd. De woningen worden aangesloten op het bestaande openbare rioleringsnet.

4.8 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het project moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van de projectlocatie zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de 'Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen' kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico

de grenswaarde bepaald op 10^{-6} . Voor groepsrisico is bepaald dat binnen het invloedsgebied rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

De projectlocatie ligt buiten het invloedsgebied van de N208 en over het spoor vindt sinds 2009 geen vervoer van gevaarlijke stoffen (Ammoniak) meer plaats. De projectlocatie valt daarom niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

4.9 Flora en fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie dient te worden aangetoond) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw en/of huismus aanwezig zijn. Bij het bebouwen van onbebouwde gronden is bovendien onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en (in dit geval) amfibieën nodig. Voor de locatie moet een ecologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Een quickscan ecologie is door Els&Linde uitgevoerd (d.d. 30 december 2014), waarin het volgende aangegeven staat:

Flora en Faunawet

Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen. Een afdoend onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk.

In de bomen langs de voortuin van het bestaande gebouw kunnen tijdens de broedperiode vogels broeden. Om verstoring van dergelijke soorten te voorkomen, dienen de werkzaamheden buiten de broedperiode - maart tot en met juli - van vogels te starten.

Natuurbeschermingswet

Door de omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning of een verklaring van geen bedenkingen nodig voor het voornemen.

Ruimtelijke verordening

Er is geen ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is. Er is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk voor het voornemen.

4.10 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 streefqualiteit. 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 streefqualiteit 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 (streefqualiteit).

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.

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.

4.11 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het onderhavige project.

4.12 Milieu effect rapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk

besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D -lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije MER-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

De planologische impact van de beoogde ontwikkeling (de transformatie van een schoolgebouw naar circa 24 appartementen) is zeer gering. De locatie bevindt zich in gemengd stedelijk gebied en belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) worden niet verwacht. Het opstellen van een Milieueffectrapportage is daarom niet nodig.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

De gronden binnen het projectgebied zijn eigendom van de aanvrager van de omgevingsvergunning. Verlening van de vergunning leidt niet tot kosten voor de gemeente die verhaald moeten worden. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

4.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 3 december 2014 is er een bijeenkomst gehouden voor de omwonenden. Sinds 5 december 2014 staat er een enquête online, hier kunnen omwonenden hun ideeën kenbaar maken. Medio januari 2015 wordt er een bijeenkomst georganiseerd om het VO te presenteren en begin februari 2015 zal de presentatie van de vergunningsaanvraag plaatsvinden.

Bijlage 8 Ruimtelijke onderbouwing Zijlsingel 1

Ruimtelijke onderbouwing

Zijlsingel 1 te Haarlem

projectnummer 15080

Opdrachtgever: HBB Ontwikkeling b.v.

Versienummer: 2.0

Datum: 9 september 2015
drs. I.M. Dias

Auteur:

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf: *ES*

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2 Ruimtelijk beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	8
2.3 Regionaal beleid	8
2.3.1 Regionale hotelstrategie 2016 - 2022	8
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.4.1 Structuurplan Haarlem 2020	11
2.4.2 Nota Hotelbeleid	11
2.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	12
3 Projectbeschrijving	13
3.1 Functioneel	13
3.2 Stedenbouwkundig	14
4 Ruimte	16
4.1 Verkeerskundige aspecten	16
4.2 Planologie	17
4.2.1 Toets hotelbeleid	17
4.2.2 Ladder duurzame verstedelijking	18
4.3 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	18
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	20
5 Milieu- en omgevingsaspecten	22
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	22
5.2 Luchthavenindelingsbesluit (Lib)	23
5.1 Externe veiligheid	23
5.2 Bodem (milieukundig)	24
5.3 Geluid	25
5.4 Luchtkwaliteit	25
5.5 Ecologie	26
5.6 M.e.r.-beoordeling	27
6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid	29
7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

HBB Ontwikkeling b.v. is voornemens een hotel te ontwikkelen aan de Zijlsingel 1 te Haarlem. Hiervoor is op 1 mei 2015 een omgevingsvergunning ingediend. Hiervoor wordt het bestaande voormalige kantoorpand intern verbouwd en wordt het gebouw deels vergroot door het achterliggende bouwdeel op te toppen met twee bouwlagen.

Het voorgenomen initiatief is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Garenkokerskwartier. Om het project te kunnen verwezenlijken wordt een planologische procedure gevoerd op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

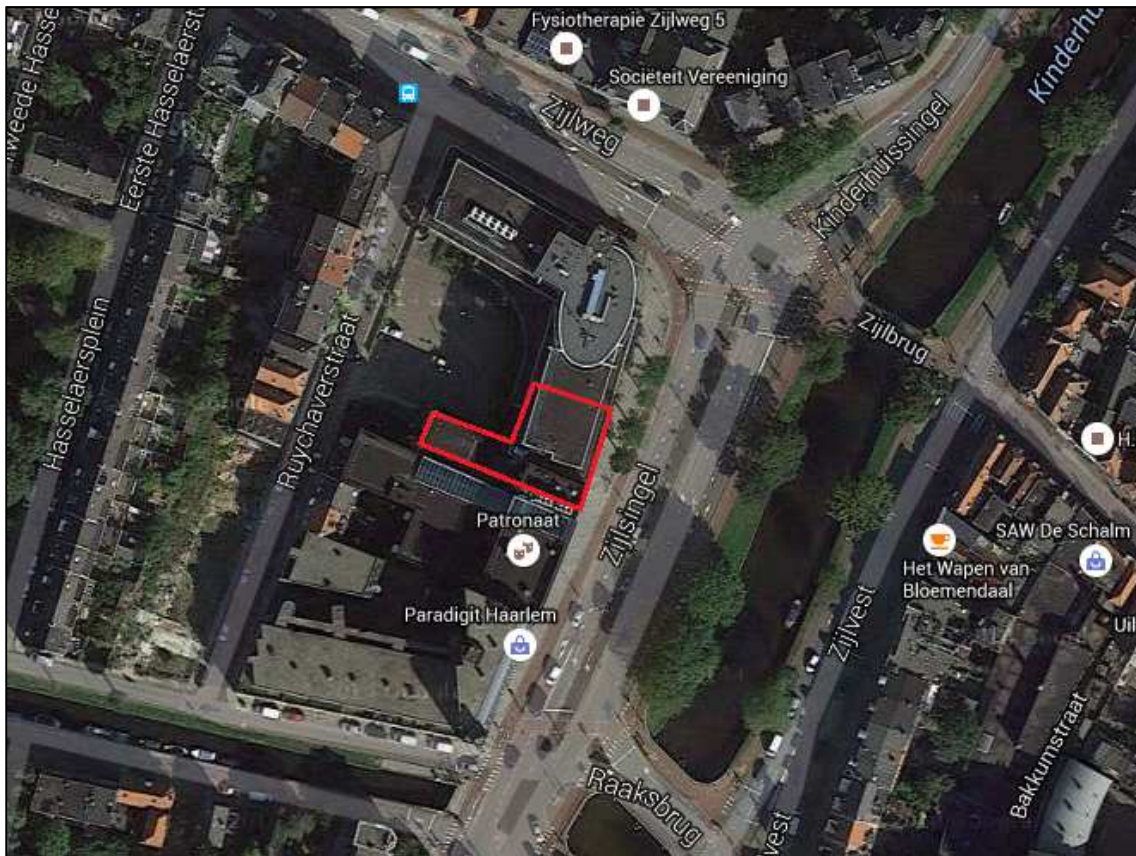
Door het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college bevoegd om een beslissing te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning. Afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3°.

Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de rand van het centrum van Haarlem aan de Zijlsingel 1. Het betreft een deel van een bestaand voormalig kantoorpand dat ingeklemd zit tussen de huidige kantoren van het UWV en poppodium Patronaat. Aan de westkant bevindt zich het parkeerterrein en de ontsluiting op de Ruychaverstraat.

figuur 1: ligging projectlocatie



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan “Garenkokerskwartier” is vastgesteld op 23 maart 2005 door de gemeenteraad van Haarlem en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 25 oktober 2005. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Kantoordoeleinden’. In de voorschriften van het bestemmingsplan Garenkokerskwartier staat aangegeven welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan en wat hier gebouwd mag worden::

Artikel 9: Kantoor

1. Gebruik

De op de kaart voor kantoren aangewezen gronden zijn op alle verdiepingen uitsluitend bestemd voor kantoren.

Panden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “nutsvoorzieningen” mogen tevens worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden.

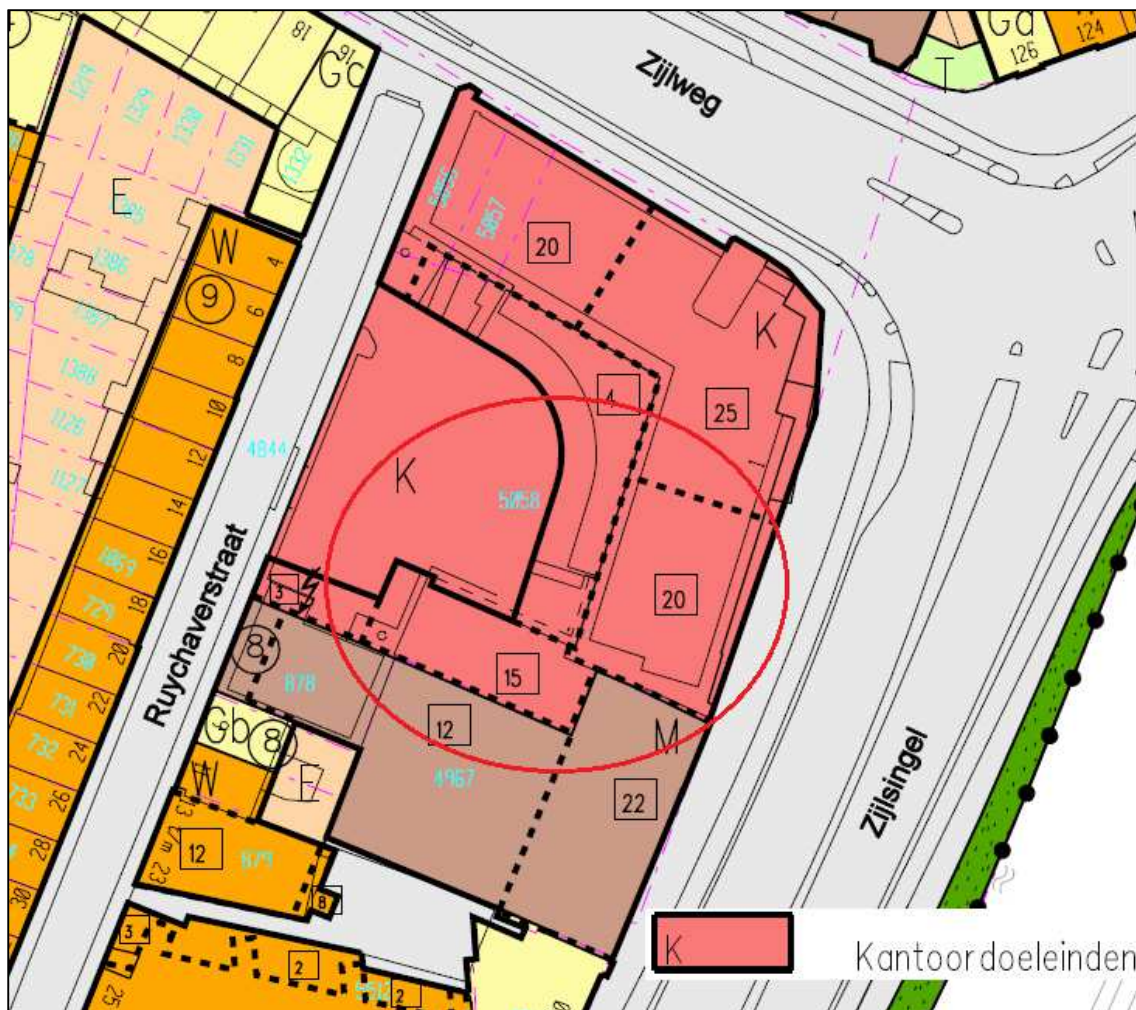
2. Bebouwing

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 5 van dit plan.

In artikel 5 staat aangegeven dat gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en dat de bouwhoogte van gebouwen bepaald wordt door

hetgeen op de kaart is aangegeven. Voor het projectgebied geldt deels een maximale bouw-
hoogte van 20 meter en deels een maximale bouwhoogte van 15 meter.

figuur 2 : uitsnede bestemmingsplankaart, plangebied met rood globaal aangegeven.



Strijdigheden

Het hotel is gelegen in bestemmingsplan Garenkokerskwartier en gelegen op de Kantoorfunctie met een maximale bouwhoogte van 15 respectievelijk 20 meter. Ter plaatse van de maximale bouwhoogte van 15 meter wordt deze overschreden doordat er twee extra bouwlagen worden toegevoegd. De bouwhoogte wordt hier circa 17,5 meter exclusief installaties, luchtbehandelingskast en liftschaft. Het gebruik als hotel is eveneens in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij de uitgebreide procedure van toepassing is. Dit betekent tevens dat de aanvraag voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voorbiodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en herzien op 23 mei 2011 en 22 januari 2013. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Bestaand bebouwd gebied

In februari 2014 is o.a. artikel 9 van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Artikel 9 luidt als volgt:

“Artikel 9 Aanwijzing bestaand bebouwd gebied

Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.”

De gehele projectlocatie bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. De functieverandering sluit aan bij de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale hotelstrategie 2016 - 2022

Op 18 juni 2013 hebben de colleges van B&W Amsterdam en Haarlemmermeer besloten tot actualisatie van de regionale hotelstrategie. Op 5 juli 2013 zijn de uitgangspunten voor een nieuwe regionale hotelstrategie vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Platform Regionaal Economische Sturing (BO PRES) door alle partners van de metropoolregio Amsterdam, waaronder de gemeente Haarlem.

Uitkomst en toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen is de zogenaamde Hotelladder. De Hotelladder is een instrument voor gemeenten en marktpartijen om (snel en praktisch) nieuwe initiatieven aan te toetsen. De ladder is een vertaling van de beleidsuitgangspunten en de kansenkaart naar een voor iedereen bruikbaar instrument.

Kansenkaart

De hotelladder verwijst naar een kansenkaart. Op deze kaart wordt aangegeven waar volgens de MRA de beste kansen voor extra hotels liggen en – indien gewenst door de betreffende gemeente - voor welke doelgroep deze het meest geschikt zijn. Daarmee wordt ook zichtbaar waar de MRA het minder wenselijk vindt om nieuwe hotel initiatieven te realiseren.

Uitleg en toets Hotelladder

Trede 1: ‘Voegt het initiatief iets toe aan het bestaande aanbod (nieuwe markt) en zijn omgeving?’ Om te beoordelen of een initiatief iets toevoegt aan het bestaande aanbod en zijn omgeving dienen de volgende vragen tot een positief antwoord te leiden:

1. Geeft de beschrijving van de beoogde doelgroepen van het nieuwe hotelinitiatief een toegevoegde waarde voor de stad?

Ja, de doelgroep leisure draagt bij aan het toeristische karakter van de stad.

2. Krijgt het hotel een sterclassificatie die ondervertegenwoordigd is in zijn directe omgeving?

Ja, er wordt een 3-sterren hotel gerealiseerd die nog niet aanwezig is in de directe omgeving van het projectgebied.

3. Leveren de extra hotelkamers een aantoonbare kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving?

Ja, het betreft een transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar hotel. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het leefbaar houden van dit deel van de stad en omgeving.

Trede 2: ‘Ligt het initiatief in een kansengebied?’ Om te beoordelen of een initiatief in een kansengebied ligt dient de kansenkaart gehanteerd te worden.

Ja, op basis van de kansenkaart ligt het project in het kansengebied “Stadsstraat Leids-evaartweg” en grenst het aan het kansengebied “Zone Binnenstad”.

Trede 3: ‘Is er sprake van transformatie?’ Er is sprake van een transformatieproject indien de nieuwe hotelkamers in bestaand vastgoed gerealiseerd worden dat tot dan toe een andere functie had (bijvoorbeeld kantoor of onderwijs), waarbij het vastgoed behouden blijft (herontwikkeling). Er is ook sprake van transformatie als het bestaande vastgoed dat tot dan toe een andere functie had gesloopt wordt, waarna er een nieuw hotel gerealiseerd wordt (sloop/nieuwbouw).

Ja: zoals hierboven al vermeld, is hier sprake van een transformatieproject waarbij de hotelkamers gerealiseerd worden in bestaand (leegstaand) vastgoed.

Trede 4: ‘Voldoet het initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria?’ Om te beoordelen of een initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria voldoet dienen de volgende vragen tot een positief antwoord te leiden:

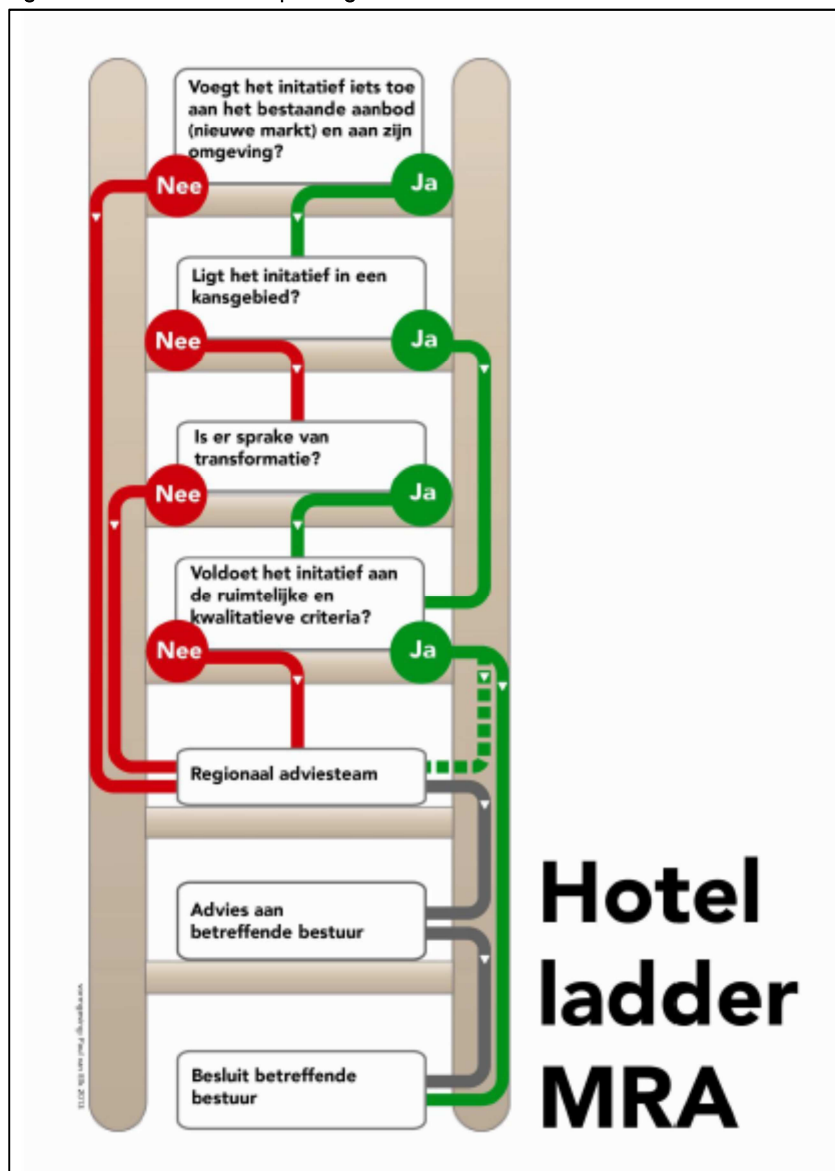
<i>Ruimtelijke criteria</i>	<i>Kwalitatieve en economische criteria</i>
1. Worden de hotelkamers in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer gerealiseerd? <i>Ja</i>	1. Levert het hotel een aantoonbare kwaliteitsimpuls op voor het pand of de omgeving of het hotelaanbod in de MRA? <i>Ja</i>
2. Kan de capaciteit van de omliggende wegen de verkeersaantrekkende werking van de extra hotelkamers aan en zijn er voldoende parkeerplaatsen? <i>Ja; zie ook paragraaf 4.1</i>	2. Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen? <i>n.v.t.</i>
3. Zijn er belemmeringen voor wat betreft milieu wet -en regelgeving? <i>Nee, zie hoofdstuk 5</i>	3. Zijn de extra hotelkamers bovengemiddeld duurzaam ten opzichte van normen in huidige wet- en regelgeving? <i>Nee</i>
4. Past de maat en schaal van het extra te realiseren hotel(kamers) binnen de ruimtelijke omgeving? <i>Ja, gaat om transformatie bestaand vastgoed</i>	4. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid? <i>Ja</i>
5. Hebben de extra hotelkamers geen onevenre-	5. Is er een financier en eindbelegger (indien van

dige inbreuk op het woon- en leefklimaat? <i>Nee, zie hoofdstuk 5</i>	toepassing)? <i>Ja (nog formaliseren)</i>
6. Zijn er dichtbij voorzieningen (toeristisch/recreatieve attracties, stedelijke centra, luchthaven, zakelijke voorzieningen)? <i>Ja, het ligt aan de rand van de binnenstad van Haarlem met al haar stedelijke voorzieningen</i>	6. Is er sprake van functiemenging? <i>Ja</i>

Trede 4, 5 en 6: 'regionaal adviesteam, advies aan betreffend bestuur en besluit betreffend bestuur'

Indien een initiatief tot het realiseren van extra hotelkamers de hotelladder succesvol doorloopt, kan hieruit afgeleid worden dat de gemeente aan het initiatief zal mee werken. Dit is in voorliggend project het geval en het besluit kan derhalve door de gemeente zelf genomen worden. Zie hiervoor onderstaand figuur.

figuur 3: hotelladder Metropoolregio Amsterdam



Conclusie

Met behulp van de Hotelladder is het initiatief om een hotel te realiseren in het leegstaande kantoorpand aan de Zijlsingel getoetst. De tredes van de ladder zijn doorlopen en er wordt voldaan aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria uit deze ladder.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ambities en wensen voor de stad voor de periode 2005-2020. 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.

Daarnaast wil Haarlem meer bezoekers naar de stad trekken en de toeristische en culturele sector ontwikkelen. Doelstelling voor de ontwikkeling van de toeristische en culturele sector is meer bezoekers naar de stad te trekken.

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

De ruimtelijke bijdrage aan de doelstelling voor de ontwikkeling van de toeristische sector ligt onder andere in de opgave om betere en meer overnachtingsmogelijkheden (hotels, stads-camping) te realiseren.

Met voorliggend plan wordt ingespeeld op de wens meer hotelkamers binnen Haarlem te realiseren. Het project past binnen de visie zoals verwoord in het Structuurplan Haarlem.

2.4.2 Nota Hotelbeleid

Haarlem hoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. In de recent vastgestelde nota Hotelbeleid wordt dit beleid verder uitgewerkt. Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren.

Samengevat zijn de volgende uitgangspunten van toepassing op het Haarlemse hotelbeleid:

1. Er is nog ruimte voor 400 hotelkamers tot 2020: de markt zal zijn werking doen hoe en wanneer dit ingevuld gaat worden.
2. De gemeente zal een faciliterende rol vervullen voor marktinitiatieven en deze toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.
3. De gemeente zal transparant zijn naar de markt en deze goed informeren over de lopende initiatieven, door de twee-jarlijkse hotelmonitor.
4. Bed & Breakfast is een groeimarkt. Bed & Breakfast initiatieven worden gefaciliteerd door een informatiepakket op te stellen ten behoeve van registratie, regelgeving en handhaving.
5. In nieuwe bestemmingplannen wordt onder de woonfunctie in beginsel een Bed & Breakfastfunctie mogelijk gemaakt. Bij nog niet aangepaste bestemmingplannen wordt een verkorte procedure toegepast en kan verklaring van geen bedenking

- afgegeven worden.
6. Het slapen boven winkels en horeca in de Haarlemse binnenstad, draagt bij aan een vitale binnenstad. Door de compensatie en betalingsregeling voor woononttrekking ten behoeve van slapen boven winkels of horeca in de binnenstad te laten vervallen, wordt het gemakkelijker voor ondernemers om verblijfsaccommodatie boven winkels en/of horeca te ontwikkelen in de binnenstad.
 7. De campermarkt is een groeimarkt, maar heeft nog geen locatie in Haarlem. Voorlopig wordt ingezet op een niet openbare camperlocatie bij Saplaza (Veerplas). Indien er initiatieven komen voor openbare camperlocaties, worden deze op haalbaarheid getoetst.

Ruimtelijke inpasbaarheid hotels

Op het moment dat vanuit de markt een verzoek komt een hotel te realiseren, wordt getoetst aan de eisen van ruimtelijke inpasbaarheid. Voorliggend project ligt in de binnenstad en daar gelden de volgende uitgangspunten:

- Niet in straten waar alleen gewoond wordt, uitzondering Bed en Breakfast en kleinschalige hotels (pensions) maar dan geen concentraties, waardoor aan kleinschaligheid wordt ingeboet. Mag geen overlast voor buurt veroorzaken.
- Niet in hoofdwinkelstraten, maar slapen boven winkels is optie.
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer óf goede parkeergelegenheid in de buurt. Buiten het centrum moet er parkeergelegenheid op eigen terrein zijn.
- Passend bij andere functies in dezelfde straat of omgeving (horeca, uitgaan, dienstverlening).

Voorliggend project betreft een bestaand kantoorpand dat grenst aan het poppodium Patronaat en de kantoren van het UWV. Aan de achterzijde, in de Ruychaverstraat, is woningbouw aanwezig. Aan de overzijde van de Zijlsingel bevindt zich een openbare parkeergarage en er zijn diverse openbaar vervoersmogelijkheden op loopafstand van het projectgebied. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het hotelbeleid voor ruimtelijke inpassing.

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid wordt o.a. ook rekening gehouden met de belangen van de wijken en wordt gekeken naar de volgende aspecten:

- de activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan het volgens het bestemmingplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken
- de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.
- De activiteiten mogen vanuit het oogpunt van milieu-aspecten (bijvoorbeeld geluid, externe veiligheid en milieuzonering) niet op onoverkomelijke belemmeringen stuiten.
- positief advies ruimtelijke kwaliteit (ARK)
- cultuur en menselijke maat binnenstad
- als kantoren langer leeg staan, wordt afhankelijk van de ligging en de locatie criteria bekeken of (al dan niet tijdelijk) hotelfunctie ingepast kan worden.

Bovenstaande punten worden getoetst in paragraaf 4.2.1.

2.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

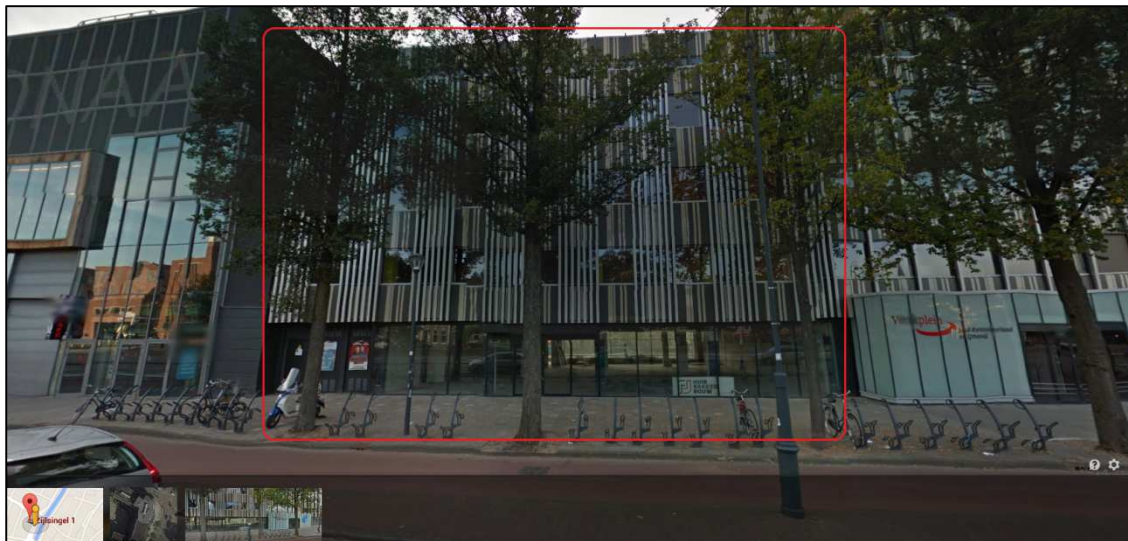
In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Consolidatie regie'. Dit regioniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht 1870-1920'.

3 Projectbeschrijving

3.1 Functioneel

De ontwikkeling betreft een transformatie van een voormalig kantoorpand naar een hotel. Naast de benodigde interne bebouwing wordt het achterliggende bouwdeel verhoogd met twee verdiepingen. Het bestaande gebouw zit ingeklemd tussen poppodium Patronaat en de kantoren van het UWV.

figuur 4: huidig aanzicht voorgevel Zijlsingel

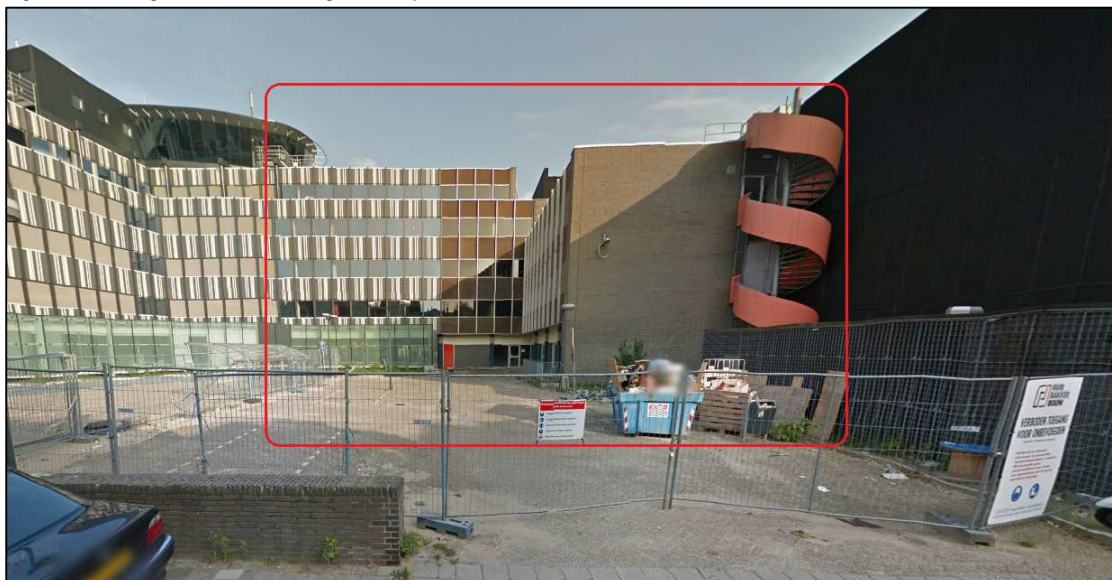


Beschrijving hotel

Het te realiseren hotel zal behoren tot het drie sterren segment. In totaal komen er 84 hotelkamers, onderverdeeld in 82 reguliere kamers en 2 mindervalide (MiVa) kamers.

Op de begane grond bevindt zich de receptie, een algemene ruimte die tevens als eetzaal dient, ondergeschikte kantoorruimte, linnenkamer, keuken en personeelsruimte. In de vleugel worden 6 hotelkamers gerealiseerd. De eerste tot en met vierde verdieping bestaat volledig uit hotelkamers. Het hotel zal niet over een (openbaar) restaurant beschikken. De horecaruimte op de begane grond betreft een ondergeschikte horecafunctie.

figuur 5: huidig aanzicht achtergevel Ruychaverstraat



De hoofdingang van het hotel bevindt zich aan de Zijlsingel. Aan de achterzijde van het pand is tevens een ingang die het hotel ontsluit met het achterliggende parkeerterrein. Hier zijn vier parkeerplaatsen (3 reguliere en 1 invalideparkeerplaats) gereserveerd voor het hotel.

3.2 Stedenbouwkundig

Optopping dwarsvleugel

Ten behoeve van de hotelontwikkeling is het wenselijk de huidige dwarsvleugel met twee lagen te verhogen. Het geldende bestemmingsplan heeft voorzien in de mogelijkheid om één extra laag te bouwen. Met twee lagen wordt hoger gebouwd dan toegestaan. De hoogteoverschrijding bedraagt slechts 2,5 meter. In de in april 2010 opgestelde kaders is voor dit deel van het gebouw een zoekgebied aangegeven om, afhankelijk van het ontwerp en de invloed op de bezonning van het binnengebied en de gewenste bebouwing aan de Ruychaverstraat, een mogelijk hoogteaccent aan de Zijlsingel uit te breiden naar het westen.

figuur 6: locatie optopping dwarsvleugel achterzijde Ruychaverstraat

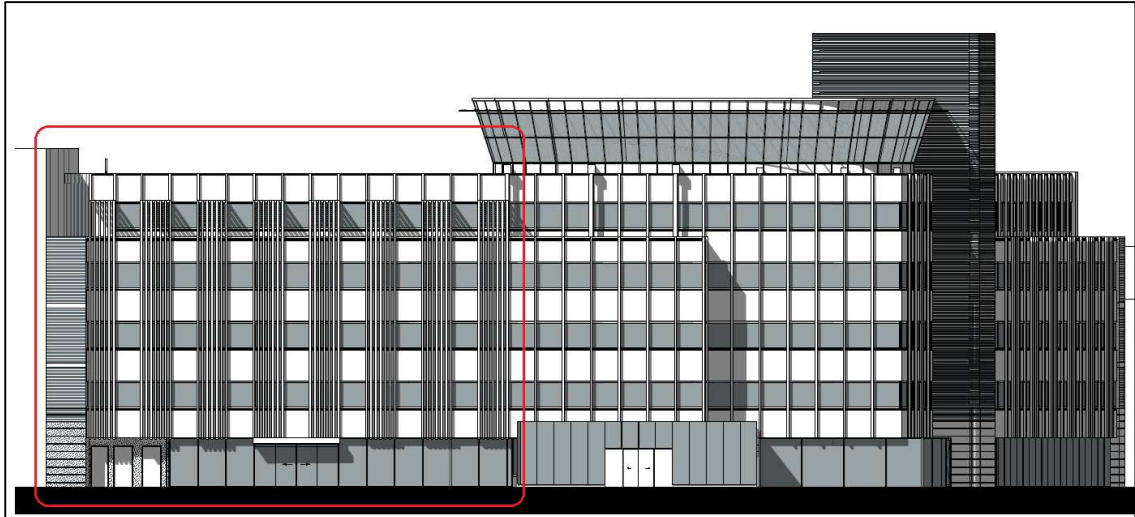


Gezien de oriëntatie heeft een dergelijke volumevergroting invloed op de bezonning van het binnengebied. Door de optopping terugliggend aan te brengen wordt het nadelige effect op de bezonning teruggebracht tot een acceptabele situatie. Terugleggen van het volume heeft niet alleen een positief effect op de bezonning maar eveneens op de ruimtebeleving vanuit het binnengebied. Qua ontwerp en materialisering is aangesloten bij het bestaande gebouw.

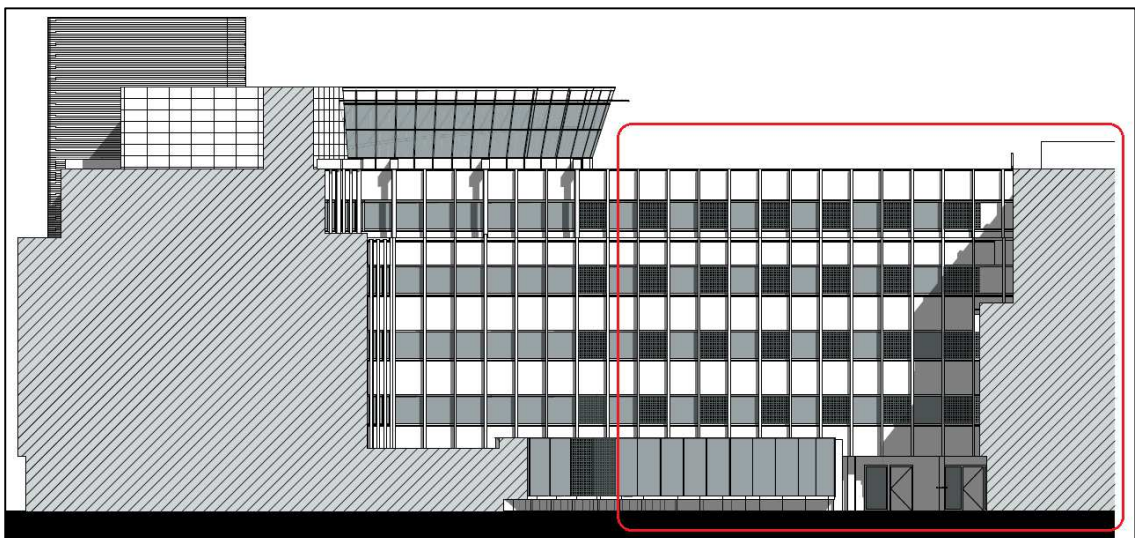
ARK

De voorgenomen nieuwbouw ligt in gebiedsdeel Eerste Stadsuitbreidingen buiten de Vestinggracht 1870-1920. De optopping voldoet in hoofdopzet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria ten aanzien van inpassing in het stedenbouwkundig patroon, bebouwingstypologie, massa en vorm van de bebouwing, uiterlijke verschijningsvorm en materiaalgebruik.

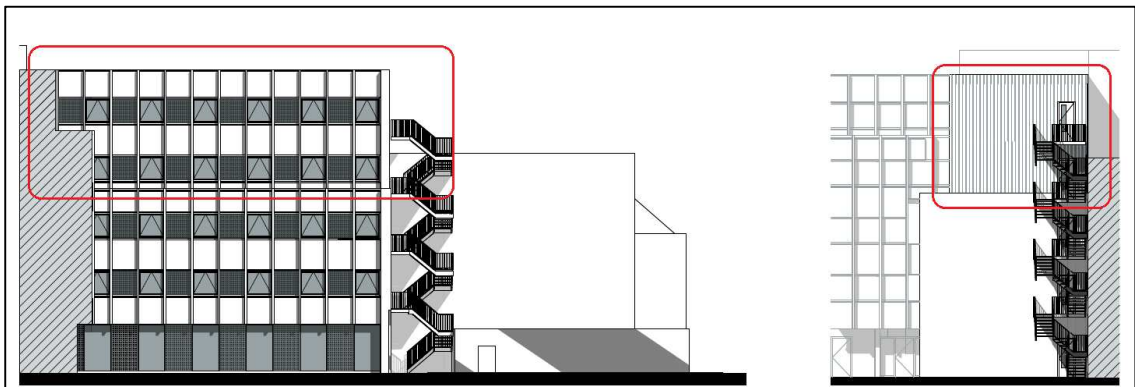
figuur 7: voorgevel nieuwe situatie (hotel in rood kader, bron: Mulderblauw Architecten)



figuur 8: achtergevel nieuwe situatie (hotel in rood kader, bron: Mulderblauw Architecten)



figuur 9: optopping op dwarsvleugel (bron: Mulderblauw Architecten)



4 Ruimte

4.1 Verkeerskundige aspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Hiervoor is gebruik gemaakt van de C.R.O.W. publicatie 317. De volgende uitgangspunten zijn hierbij gebruikt:

- gemeente: Haarlem
- ligging: schil centrum
- hotel categorie: 3*
- aantal kamers: 84

Op basis van CROW-publicatie 317 bedraagt het aan mvt/etmaal voor het huidige kantoor 138 - 203 ritten ($2.700 \text{ m}^2 \times 5,1-7,5$). Voor een 3* hotel bedraagt het aan mvt/etmaal 63 -87 ritten ($84 \text{ kamers} \times 7,5-10,2 \text{ per } 10 \text{ kamers}$). De verkeersgeneratie voor 3* hotel is daarmee aanzienlijk minder dan voor de voormalige functie.

Dit betekent dat er planologisch geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige functie van kantoor.

Parkeren

De grondslag voor de parkeerberekening dient te liggen in de Haarlemse bouwverordening of beleidsregels parkeernormen 2015. De behoefte aan parkeerplaatsen van het huidige kantoor bedraagt ($2.700/100 \text{ m}^2 \times 2 \text{ pp} =$) 54 parkeerplaatsen. De behoefte aan parkeerplaatsen van een hotel bedraagt ($84 \text{ kamers} \times 0,5 \text{ pp} =$) 42 parkeerplaatsen. De functies zijn in parkeerge drag niet vergelijkbaar. In een kantoor wordt niet overnacht en in een hotel wel. Het complex is gelegen in de parkeerzone schil, waarbinnen alleen bij een parkeermeter geparkeerd kan worden tegen een hoog tarief. Dit tarief bevordert dat gasten gebruik maken van de parkeergelegenheid op eigen terrein of die van de openbare parkeergarage Raaks die is gelegen op een loopafstand van ca. 300 meter. Garage en hotel zijn zichtbaar ten opzichte van elkaar gelegen. Van de 25 parkeerplaatsen die aan de achterzijde aanwezig zijn, worden er 4 toegewezen aan de hotelfunctie. Het hotel zegt toe haar gasten te willen faciliteren in de parkeergarage. Bewoners met een parkeervergunning kunnen al vanaf 18:00 terecht op een bemeeterde parkeerplaats. De betalingsverplichting parkeergeld voor de hotelgasten duurt tot 21:00 en gaat 's-morgens om 9:00 weer in. Dit beleid bevordert het parkeren door hotelgasten in de openbare parkeergarage Raaks doordat omwonenden in de avonden het eerste recht op een parkeerplaats hebben.

Expeditiveverkeer

Het expeditieverkeer voor het hotel beperkt zich tot enkele verkeersbewegingen per etmaal. Laden en lossen van goederen kan plaatsvinden op het bestaande parkeerterrein aan de achterzijde van het hotel aan de Ruychaverstraat.

Halteplaats taxi's en touringcars

Ten behoeve van het oppikken en afzetten van bezoekers door taxi's, touringcars en overige gemotoriseerd vervoer, wordt een halteplaats gecreëerd aan de voorzijde van het hotel. Deze halteplaats wordt gerealiseerd op de rijstrook voor rechtdoor en rechtsaf door deze te verlengen en een blokmarkering aan te geven.

4.2 Planologie

De realisatie van een hotel is functioneel inpasbaar, omdat het aansluit op het Haarlemse hotelbeleid om meer overnachtingsmogelijkheden te realiseren. De locatie ligt in de binnenstad en is vlakbij alle centrumvoorzieningen gelegen. Zoals in paragraaf 2.3.1 beschreven past de ontwikkeling in het regionale hotelbeleid en is het getoetst aan de regionale hotelladder. In onderstaande paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het gemeentelijke hotelbeleid.

4.2.1 Toets hotelbeleid

Het projectgebied is gelegen in de binnenstad. In het hotelbeleid van het stadsdeel (zie paragraaf 2.3.2) is hotelontwikkeling in dit gebied in beginsel wenselijk geacht doordat hotelontwikkeling een goede aanvulling vormt op de aanwezigheid van de vele culturele instellingen in dit gebied en het tevens een positieve impuls kan geven aan de vestiging van meer voorzieningen. Wel zijn een aantal voorwaarden gesteld ten aanzien van de vestiging van een hotel. Deze voorwaarden worden hieronder behandeld.

- 1. De activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan het volgens het bestemmingplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken*
De aangrenzende gronden en bouwwerken hebben een gemengd karakter; aan de ene zijde ligt poppodium Patronaat en aan de andere zijde het kantoor van het UWV. Aan de Ruychaverstraat zijn woningen gelegen. Het realiseren van een hotel zorgt niet voor afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van deze functies (zie ook paragraaf 5.1).
- 2. De activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.*
Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven, zorgt het hotel niet voor een aanmerkelijke verkeersgeneratie die voor een ontwrichting van de bestaande wegenstructuur zorgt.
- 3. De activiteiten mogen vanuit het oogpunt van milieuaspecten (bijvoorbeeld geluid, externe veiligheid en milieuzonering) niet op onoverkomelijke belemmeringen stuiten.*
Een hotel op voorliggende locatie zorgt niet voor onoverkomelijke milieutechnische belemmeringen. Dit wordt in het volgende hoofdstuk nader beschouwd.
- 4. Positief advies ruimtelijke kwaliteit (ARK)*
De ARK heeft een positief advies gegeven over de transformatie naar hotel en de bijbehorende opbouw op de dwarsvleugel.
- 5. Cultuur en menselijke maat binnenstad*
Het hotel betreft een transformatie van een bestaand leegstaand kantoorpand. De opbouw op de dwarsvleugel van het gebouw past binnen het ruimtelijk afwegingskader en is stedenbouwkundig acceptabel. Het hotel draagt bij aan de ontwikkeling van de stad Haarlem als toeristisch en culturele trekpleister.
- 6. Als kantoren langer leeg staan, wordt afhankelijk van de ligging en de locatie criteria bekeken of (al dan niet tijdelijk) hotelfunctie ingepast kan worden.*
In voorliggend geval gaat het om een transformatie van een leegstaand kantoorpand naar hotelfunctie.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief om 84 hotelkamers te ontwikkelen voldoet aan de beleidseisen zoals gesteld in het hotelbeleid van de gemeente Haarlem.

4.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan een uitbreiding van het toegestane oppervlak hotel en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Actuele regionale behoefte

Het project gaat uit van een hotel met 84 kamers en leidt dus tot een toename van dit aantal kamers. In het Structuurplan Haarlem 2020 en in de Nota Hotelbeleid is de opgave geformuleerd om in Haarlem tot 2020 nog 400 hotelkamers te kunnen realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat het toestaan van een uitbreiding van het aantal hotelkamers bijdraagt aan de invulling van de behoefte aan hotels in de periode tot 2020.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De huidige bebouwing blijft bestaan en wordt getransformeerd tot hotel. Daarmee worden de beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied optimaal benut.

Conclusie

Het project is in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking voldoende gemotiveerd.

4.3 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Waterbeleid, waterwetgeving en waterregelgeving

Sinds 22 december 2009 geldt de nieuwe Waterwet. 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 voor Nederland.

Waterbeheerplan Rijnland

In het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn [1] veiligheid tegen overstromingen, [2] voldoende water en [3] gezond water.

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

Rijnland's Keur en Beleidsregels

Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren.

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

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

Rijnland's beleid Rioleringsplan en afvalwaterzuivering

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

Integraal Waterplan Haarlem

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan

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

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

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 opervlakte-water. 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, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand kantoorpand naar hotel, waarbij op de bestaande dwarsvleugel een optopping van twee verdiepingen plaatsvindt. Aangezien het gaat om een interne verbouwing en het plaatsen van een optopping is geen sprake van een toename van verhard oppervlak of het dempen van open water. Watercompensatie ten behoeve van extra verhard oppervlak is voor de ontwikkeling van het hotel daardoor niet van toepassing.

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande rioolstelsel. Voor het nieuwbouwdeel geldt dat het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen.

Conclusie

Ter plaatse van het projectgebied zal ten behoeve van het voorgenomen initiatief geen extra verhard oppervlak worden gecreëerd. De transformatie van kantoor naar hotel vindt intern plaats. De bouwwerkzaamheden vinden daarnaast plaats op het bestaande gebouw en niet op maaiveld. Het bouwplan heeft hierdoor geen gevolgen voor het verharde oppervlak ter plaatse van het projectgebied.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt”.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

Op basis van het onderzoek kan dan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan, voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Waardevolle vindplaatsen die niet behouden kunnen blijven, moeten voorafgaand aan de planuitvoering worden onderzocht door opgraving. Deze aanpak is gebaseerd op het Verdrag van Valletta; het ‘Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed’.

De gemeente Haarlem heeft een beleidsnota Archeologie vastgesteld waarbij een archeologische verwachtingenkaart is opgenomen. Deze verwachtingenkaart geeft aan in welk gebied en bij welke ontwikkeling een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van deze kaart kan geconcludeerd worden dat het projectgebied in een zone ligt waar enkel archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen die groter zijn dan 10.000 m² én dieper gaan dan 30cm.

figuur 10: uitsnede archeologische verwachtingenkaart



Bovendien betreft het hier een interne verbouwing van een bestaand kantoorpand. Er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats.

Conclusie

Het aspect Archeologie is in kaart gebracht en vormt geen belemmering voor de transformatie van een kantoor naar hotel.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven- en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt anderzijds de mogelijkheid om bepaalde bedrijvigheid te versterken, omdat deze zich (legaal) verder kan uitbreiden.

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.

Categorisering van bedrijven in en rondom het projectgebied

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.). In die gebieden of zones zijn drie typen bedrijvigheid aan de orde:

- bedrijven tot en met categorie A: deze bedrijven veroorzaken geen of nauwelijks hinder voor de omgeving. Deze bedrijven kunnen in hetzelfde pand gevestigd zijn als woningen.
- bedrijven tot en met categorie B: dit zijn bedrijven die een lichte vorm van hinder kunnen voor de omgeving kunnen opleveren. Deze functie is goed mogelijk in een woonomgeving, maar een bouwkundige scheiding ten opzichte van woningen is daarbij dan wel vereist.
- bedrijven tot en met categorie C: dit zijn bedrijven die een gemiddelde vorm van hinder voor de omgeving kunnen opleveren. Deze functie is onder voorwaarden goed mogelijk in een woonomgeving. Een ruimtelijke scheiding van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van woningen is daarbij vereist.

Een hotel valt onder de SBI code: *Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congresscentra*, SBI-2008:5510. Hotels zijn hierin aangemerkt als categorie A, waarbij deze functie aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd en de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn voor een scheiding tussen wonen en bedrijven. De huidige bestemming (Kantoordoeleinden) valt onder dezelfde categorie A (SBI-2008:63). Er is dus geen sprake van het toevoegen van een hogere categorie dan nu is toegestaan in het gemengd gebied. De aanwezige woningen worden derhalve niet gehinderd en de aanwezige bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de komst van het hotel.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hotel.

5.2 Luchthavenindelingsbesluit (Lib)

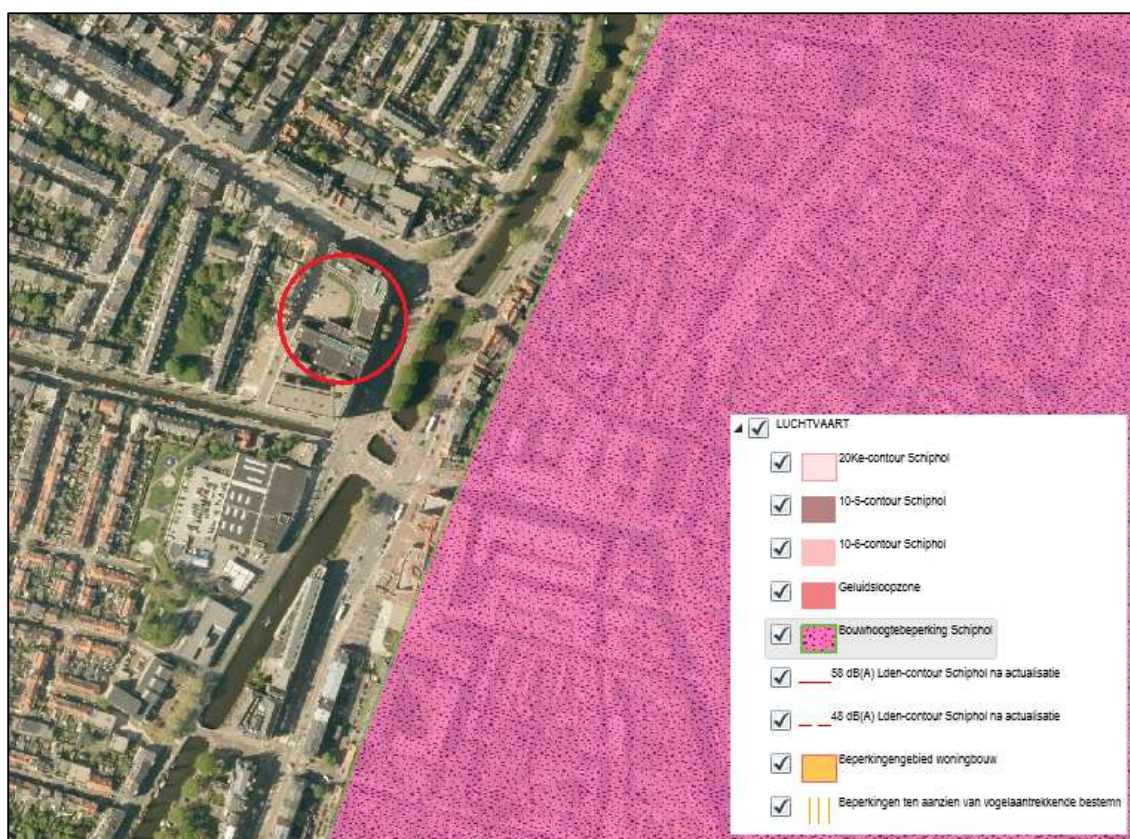
In het Luchthavenindelingsbesluit (2002) zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol. De bijlage behorende bij het besluit bevatten beperkingengebieden waaraan geconformeerd moet worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De beperkingen zijn onder te verdelen in vier aspecten:

- (externe) veiligheid;
- geluid;
- hoogtebeperkingen;
- vogelaantrekkende werking.

Het projectgebied valt net buiten de beperkingenzones van het Lib zoals te zien is op onderstaand figuur.

figuur 11: uitsnede beperkingenkaart Lib



Conclusie

Voorliggend project ondervindt derhalve geen belemmeringen van de in het Luchthavenindelingsbesluit gestelde hoogtebeperkingen.

5.1 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 personen of meer gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (10, 100, of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm).

Relatie met project

In het toekomstig gebruik als hotel worden geen gevaarlijke stoffen en goederen opgeslagen of in installaties conform artikel 4 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) gebruikt. Op basis van de activiteiten is het project geen inrichting die conform artikel 4 van het BEVI risico's oplevert voor de omgeving.

Het projectgebied ligt verder niet binnen de risicozones van LPG-stations, overige risicobedrijven, aardgasbuisleidingen of (vaar)wegen. Ook is het projectgebied niet gelegen binnen de risicozone van het spoor.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie met project

In voorliggend project wordt een bestaand kantoorgebouw getransformeerd naar hotel. Hierbij vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de transformatie van kantoor naar hotel.

5.3 Geluid

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen, rond grote bestaande industrieterreinen en rondom bestaande luchtvaartterreinen.

Relatie met project

Het projectgebied is niet gelegen op een gezoneerd bedrijventerrein. Het projectgebied valt niet binnen de geluidzone van het spoor, maar valt wel binnen de zone van de Zijlsingel. Het plangebied ligt buiten de beperkingengebiedszone van het Luchthavenindelingbesluit.

Een hotel wordt conform de Wet geluidhinder echter niet aangemerkt als een geluidgevoelige bestemming. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek en het doorlopen van een procedure voor een hogere grenswaarde zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetwijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende mate uitgevoerd in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval brengt het hotel geen extra vervoersbewegingen met zich mee ten opzichte van de huidige functie als kantoorpand.

Conclusie

Het milieuaspectect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.5 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Habitat- en Vogelrichtlijngebied en valt niet binnen een, volgens de Natuurbeschermingswet aangewezen, beschermd gebied. Hieronder is de afstand van het projectgebied tot de dichtstbijzijnde provinciale ecologische verbindingzone en hoofdstructuur afgebeeld.

figuur 12: uitsnede ecologische hoofdstructuur (bron: ruimtelijke verordening Noord-Holland)



De dichtstbij gelegen Ecologische hoofdstructuur ligt op ruim 1,5 kilometer van het projectgebied. Gezien het feit dat er een zeer geringe verkeersaantrekkende werking van het project uitgaat en deze grote afstand, zijn geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de ecologische hoofdstructuur te verwachten.

Daarnaast betreft het een bestaand, relatief nieuw kantoorpand dat intern verbouwd wordt tot hotel. Gezien de staat van het gebouw en ligging in het centrum zijn geen beschermde diersoorten te verwachten.

Conclusie

Vanuit de natuurbeschermingswetgeving is er derhalve geen belemmerende werking op de ontwikkeling.

5.6 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AmvB). Het Besluit m.e.r. is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Doelstelling van een m.e.r. is om het milieubelang mee te wegen bij besluiten over plannen en projecten met grote nadelige milieugevolgen. Het Besluit m.e.r. geeft limitatief de activiteiten aan waarvoor een m.e.r.-plicht geldt (bijlage C bij het Besluit) en activiteiten waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (bijlage D bij het Besluit). In het laatste geval moet worden afgewogen of een m.e.r. noodzakelijk is.

Het onderhavige project omvat geen activiteit als bedoeld in bijlage C, van een rechtstreekse m.e.r.-plicht is aldus geen sprake. In bijlage D onder 10 valt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een of meer recreatieve of toeristische voorzieningen. Dit is van toepassing op onderhavig project. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onderhavig project zodra ten behoeve van de horecagelegenheid sprake is van 250.000 bezoekers of meer per jaar en als er anderszins belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, die zonder m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage niet bij de besluitvorming betrokken zouden worden. Aangezien er slechts 80 hotelkamers gerealiseerd worden, valt het bezoekersaantal ver onder deze richtwaarde van 250.000 bezoekers per jaar.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat voor projecten die onder de drempelwaarde vallen, er ook beoordeeld moet worden of uit te sluiten valt dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Bij deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende¹:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking en dergelijke? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?;
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje');
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?.

Hieronder wordt het project aan de criteria van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling getoetst.

Aantal te verwachten bezoekers en verkeersbewegingen

1 _____

Infomil geeft een handreiking voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De criteria zijn gebaseerd op de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Zoals hierboven al aangegeven gaat het om de realisatie van 84 hotelkamers. Uitgaande van een maximum aantal bezoekers per dag en een gemiddeld aantal bezoekers van 2 per kamer kan gesteld worden dat er per dag 168 bezoekers aanwezig zijn.

Van belang is ook de huidige bestemming van het gebouw. De kantoorfunctie zorgt in beginsel voor een grotere verkeersaan trekking dan het exploiteren van een hotel (zie ook paragraaf 4.1). Er is derhalve ook geen negatief effect op de luchtkwaliteit (paragraaf 5.4) en er is geen sprake van een negatieve geluidemissie (paragraaf 5.3).

De afstand tot de dichtstbijzijnde natuurgebieden/Ecologische hoofdstructuur is ruim 1,5 kilometer en daarmee dermate groot dat het project geen negatieve effecten voor deze natuurgebieden met zich meebrengt. De projectlocatie bevindt zich in een sterk stedelijk gebied dat zich kenmerkt door de aanwezigheid van verkeer, woningen, kantoren, leisure en lichte bedrijvigheid. Er is hier geen sprake van een gevoelig gebied waardoor er geen sprake is van negatieve invloeden door toedoen van de herontwikkeling. Ook zijn er geen indicatieve invloedsafstanden ten opzichte van hindergevoelige objecten in de nabije omgeving en vice versa.

Conclusie

Er is geen sprake van een potentieel negatief milieueffect op basis van bovenstaande motivering. De hiervoor behandelde milieuaspecten van dit hoofdstuk laten bovendien zien dat het project geen significante negatieve milieueffecten met zich meebrengt. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten waardoor er geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Het project is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. De kosten voor de sloop/nieuwbouw worden gedragen door de initiatiefnemer. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel het realiseren van een driesterren hotel in een voormalige kantoorpand. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Bijlage 9 Vooroverlegreacties conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Mike Klazema

Onderwerp: FW: concept ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier Haarlem

Van: Westmaas G.A. [mailto:G.A.Westmaas@gasunie.nl] **Namens** Alg. Postbus RO_West

Verzonden: dinsdag 8 december 2015 14:24

Aan: Mike Klazema

Onderwerp: RE: concept ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier Haarlem

Geachte heer Klazema,

Bij e-mailbericht van 7 december hebben wij het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

G.A. Westmaas

E: G.A.Westmaas@gasunie.nl

M: +31 6 1100 5612

Mike Klazema

Onderwerp:

FW: concept ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier Haarlem

Van: Noordam, Alinda [<mailto:Alinda.Noordam@rijnland.net>]

Verzonden: dinsdag 22 december 2015 16:08

Aan: Mike Klazema

Onderwerp: RE: concept ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier Haarlem

Geachte heer Klazema,

In het kader van het (voor)overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, kunnen wij u het volgende melden.

Er zijn geen waterhuishoudkundige belangen in het geding die voor ons aanleiding zijn om hierover opmerkingen te maken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Alinda Noordam
medewerker administratie
afdeling Vergunningverlening & Handhaving

071 – 3063453
alinda.noordam@rijnland.net

Hoogheemraadschap van Rijnland
Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden
Postus 156, 2300 AD Leiden
www.rijnland.net

Mike Klazema

Onderwerp: FW: INGEKOMEN POST
Bijlagen: Ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier gemeente Haarlem.pdf

Van: Juridische Zaken [<mailto:JuridischeZaken@PWN.NL>]

Verzonden: maandag 4 januari 2016 11:35

Aan: Mike Klazema

CC: Weeteling, Klaas

Onderwerp: FW: INGEKOMEN POST

Geachte heer Klazema,

Bijgevoegd treft u onze reactie aan inzake het concept ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier Haarlem.

Met vriendelijke groet,



Babs de jong
administratie Juridische Zaken

06 - 512 81 561
www.pwn.nl



Puur water & natuur

Denk groen! Is het echt nodig om deze e-mail te printen?

Burgemeester en wethouders van Haarlem
T.a.v. de heer M. Klazema
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Hoofdkantoor

Bezoekadres:
Rijksweg 501
1991 AS Velsersbroek
T 023 541 33 33
F 023 525 61 05
E pwn@pwn.nl
 [@pwnwaternatuur](https://twitter.com/pwnwaternatuur)

Bijlage(n)

Datum
30-12-2015

Ons kenmerk
UHZV-2-1511

Uw kenmerk

Telefoonnr.
06-53266306

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier Haarlem

Geacht college,

Het in het kader van vooroverleg toegezonden ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier Haarlem geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.. Met name vragen wij uw aandacht voor onze ter plaatse aanwezige 315PVC-drinkwatertransportleiding. Een ongestoorde ligging van deze leiding is van groot belang. In dit kader willen wij u wellicht ten overvloede wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.

Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 06-53266306.

Tevens vragen wij uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwingebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Voor de verleende inzage van het plan zeggen wij u dank.

Hoogachtend,
PWN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bruinekool', with a stylized flourish at the end.

Drs. A. Bruinekool
Bedrijfsbureau/Juridische Zaken

Onderwerp: FW: vraag over ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier gemeente Haarlem

Van: Weeteling, Klaas [<mailto:Klaas.Weeteling@PWN.NL>]

Verzonden: woensdag 20 januari 2016 11:32

Aan: Mike Klazema

CC: Juridische Zaken

Onderwerp: RE: vraag over ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier gemeente Haarlem

Geachte heer Klazema,

U heeft een vraag over commentaar op het bestemmingsplan Garenkokerskwartier. Onze opmerking met betrekking tot de aanwezige 315 is bedoeld er op te wijzen dat deze voor de drinkwatervoorziening van Haarlem belangrijke leiding in deze wijk aanwezig is. De transportleidingen van onze collega's van Waternet zijn over het algemeen wel opgenomen (deze transportleidingen hebben wel een regionaal karakter Waternet heeft geen leveringen in Haarlem). In een voorkomend geval waarin PWN transportleidingen een doortransporterend "regionaal" karakter hebben zullen we zeker aandringen deze op te nemen op de verbeeldingen.

In dit geval echter betreft het wel een belangrijke transportleiding maar een leiding met een grote functie op stadsniveau.

De praktijk tot dusverre is geweest dat we in ons commentaar aangeven dat er sprake is van een belangrijke leiding maar dat dit in het algemeen niet is vertaald naar de verbeelding.

Ons commentaar is in dat geval signalerend van aard.

(NB Alle zaken die impact op ons transportsysteem hebben geeft extra zorgen, vraagt extra tijd en extra geld).

Zou u de leiding in de verbeelding opnemen (hebben we op zich geen bezwaar tegen) dan is dat wel een nieuwe lijn, wat mij betreft is in deze de keuze aan u.

Heeft u nog vragen dan kunt u mij bereiken op 06-53266306

Met vriendelijke groet,



Klaas Weeteling
Asset Engineer Leidingen

06-53266306
www.pwn.nl



Denk groen! Is het echt nodig om deze e-mail te printen?

Mike Klazema

Onderwerp: FW: concept ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier Haarlem
Bijlagen: Garenkokerskwartier ontwerp concept BP januari 2016.doc

Van: gerjaknijpstra@gmail.com [<mailto:gerjaknijpstra@gmail.com>] **Namens** VAC Haarlem

Verzonden: dinsdag 12 januari 2016 13:57

Aan: Mike Klazema

Onderwerp: Re: concept ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier Haarlem

Geachte heer Klazema,

Bijgaand onze reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier.

Met vriendelijke groet,
Gerja Knijpstra



Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving

VAC Haarlem
Postbus 479
2000 AL Haarlem
info@vac-haarlem.nl

Aan Gemeente Haarlem,
Ruimtelijke Plannen
T.a.v. dhr. M. Klazema

Datum : 12-01-2016
Ons kenmerk : 16/01/gk
Uw kenmerk : NL.IMRO.0392.BP2120004-co01
Onderwerp : **Concept Ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier**
Contactpersoon VAC : Gerja Knijpstra

Geachte mijnheer Klazema,

In dank ontvingen we bovengenoemd conceptontwerp.
Vac Haarlem kan over dit plan niet veel zeggen, gezien het consoliderend karakter.

Het stimuleren van het creëren van daktuinen juicht VAC Haarlem toe.
In de toenemende verstedelijking neemt de behoefte aan buitenruimte toe, zo ook aan groen in de stad. Deze ontwikkeling mag echter niet ten koste gaan van de verbetering van het grondgebonden buurtgroen en het toevoegen van meer speelvoorzieningen.

Door regelgeving betreffende goothoogtes en kap-en dakvormen behoudt de buurt haar unieke aanzicht wat wij als positief beoordelen.

Opmerkelijk is dat het bestemmingsplan geen uitsluitel geeft over het voornemen om aan de Zijlsingel in het bestaande pand een hotel te ontwikkelen maar dat er wel overleg geweest is met de omgeving(wij gaan er van uit dat hiermee buurtbewoners bedoeld worden). Een dergelijke voorziening mag o.i. nooit het woongenot verminderen.

.

Met vriendelijke groet,
namens VAC Haarlem

Gerja Knijpstra

Regels

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.2 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, 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 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.

1.8 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.9 archeologisch rapport:

in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

- 1.10 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.11 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.12 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.13 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen een (bedrijfs)woning of woonschip met behoud van de woonfunctie.
- 1.14 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.15 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.16 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.17 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.18 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.19 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.20 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.21 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.

- 1.22 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.23 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.24 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.25 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.26 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.27 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.
- 1.28 creativiteitscentrum:**
een instelling waar cursussen gegeven en/of activiteiten georganiseerd worden als dans, koken, beeldende kunst, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming.
- 1.29 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.
- 1.30 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.31 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.32 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

- 1.33 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.34 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.
- 1.35 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen, in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.
- 1.36 ensemble:**
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.37 evenement categorie 1:**
evenementen met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties. Bij categorie 1 evenementen horen ook straat/buurfeesten, georganiseerde picknicks, kinderfeesten etc.
- 1.38 evenement categorie 2:**
evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek met kleinschalig karakter, orkest, taptoe, etc.
- 1.39 evenement categorie 3:**
evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, Dj's, Rap, Dance-event en muziekprogramma's van radio en Tv-omroepen, etc.
- 1.40 evenement:**
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.
- 1.41 gastouderopvang**
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.42 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.43 hoofdgebouw:

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

1.44 horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.45 horeca 2:

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

1.46 horeca 3:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.47 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.

1.48 horeca 5:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.49 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.

1.50 kantoor:

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

1.51 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

- 1.52 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.53 lessenaarsdak:**
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.
- 1.54 niet-publieksgerichte dienstverlening**
het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.
- 1.55 oeverlijn**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.56 onderdoorgang/overbouwning:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.57 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.58 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.
- 1.59 peil:**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzaglegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.
- 1.60 plan:**
het bestemmingsplan Garenkokerskwartier met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP2120004-on01 van de gemeente Haarlem.
- 1.61 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

- 1.62 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.63 publieksgerichte dienstverlening**
het verlenen van diensten met rechtstreeks contact met het publiek in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende, openbare en (para)medische dienstverlening inclusief ondergeschikte nevenfuncties.
- 1.64 seriebouw:**
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.65 shortstay:**
het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).
- 1.66 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.67 stadslandbouw**
agrarisch natuurbeheer in combinatie met groene dienstverlenende nevenactiviteiten die inspelen op natuur- en landschapsbeheer en/of die inspelen op de recreatieve landschapsbeleving en/of die inspelen op voedselproductie, waarbij tenminste 10% van de inkomsten uit agrarische activiteiten moeten voortkomen.
- 1.68 standplaats:**
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:
a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.69 trend:**
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).
- 1.70 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.71 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.72 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.73 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten (vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)

1.74 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.

1.75 wellness:

een activiteit gericht op het ervaren en beleven van lichamelijke en geestelijke ontspanning en gezondheid.

1.76 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.77 woning:

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

1.78 woonzorgvoorziening:

een voorziening bedoeld voor al dan niet zelfstandige huisvesting van personen, die geestelijke en/of lichamelijke zorg nodig hebben, inclusief de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimtes en in de voorziening aanwezige afzonderlijke ruimte(s) voor de verzorging; de zorg kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden.

Artikel 2 Wijze van meten

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

afstand tot de bouwperceelsgrens

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

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

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

inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk

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

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met

inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;

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

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en ontspanning

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. concert- en evenementengebouw, culturele voorzieningen en zalenverhuur voor maatschappelijke, sociale en culturele bijeenkomsten, congressen en evenementen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (categorie 3 en 5) ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- c. alsmede nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- d. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 20.

3.3 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.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 4 Dienstverlening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen ten dienste van de direct aan deze bestemming grenzende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Dienstverlening' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 20.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast, tenzij op de verbeelding is aangegeven 'wonen uitgesloten';
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. alsmede atelier ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- e. alsmede cultuur en ontspanning, in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- f. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.1.2 Overige verdiepingen

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

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 20.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

6.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast, tenzij op de verbeelding is aangegeven dat 'wonen' wordt uitgesloten;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. alsmede atelier ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- f. alsmede horeca tot en met categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. alsmede cultuur en ontspanning, in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- h. alsmede dansschool ter plaatse van de aanduiding 'dansschool';
- i. alsmede apotheek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - apotheek';
- j. alsmede supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- k. alsmede nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- l. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. alsmede dezelfde functies als op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3';
- c. alsmede zakelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 20.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep,

gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.1.1 Begane grond

- a. dienstverlening;
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness;
- d. maatschappelijk waarbij de functies zijn toegestaan als bedoeld in artikel 10 lid 1 onder a, b en c;
- e. alsmede veilinghuis met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met een oppervlakte van maximaal 75 m², zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - veilinghuis';
- f. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

7.1.2 Overige verdiepingen

- a. dezelfde functies als op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4';
- b. alsmede een woonzorgvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgvoorziening';
- c. alsmede wonen vanaf de 2e verdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 20.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. stadslandbouw;
- c. evenementen categorie 1;
- d. voet- en fietspaden;
- e. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, bergbezinkbassins, reclame uitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

8.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de oppervlakte per 'bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca 4;
- b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Horeca' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 20.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verenigingsleven, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg (incl. apotheek), sociaal-medische dienstverlening, levensbeschouwelijke voorzieningen, bibliotheek, peuterspeelzaalwerk, buitenschoolse opvang, buurtcentrum, welzijnsinstelling en openbare dienstverlening;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten van categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- d. alsmede dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- e. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- f. alsmede een dienstwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning';
- g. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, nuts- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

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

10.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 geldt met betrekking tot het gebruik de volgende regel:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor drugsopvang.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die niet in lid 1 is vermeld en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk hieraan te stellen is.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 11 Tuin - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. bijbehorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zoals fietsenberging, erkers, speeltoestellen, erfafscheidingen, hellingbanen, trappen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

11.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dient de bestaande hoogte te worden gehandhaafd;
- c. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.

fietsenberging

- d. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden, tenzij de betreffende gronden behoren bij orde-1 panden:
 - 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 - 2. de diepte van de voortuin of de breedte van de zijtuin is minimaal 2,5 m;
 - 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,4 m bedragen;
 - 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen;
 - 5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 - 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

erker

- e. bestaande erkers zijn toegestaan.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder b en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 12 Tuin - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

12.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd;

12.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dient de bestaande hoogte te worden gehandhaafd;
- c. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.

dakterras

- e. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
 - 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

kap op bijgebouw

- a. het bepaalde in lid 2 sub 2 en toestaan dat de goot van bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2 m;

kap op aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel

- b. het bepaalde in lid 2 sub 2 voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarde:
 - 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;
 - de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.

dakterrassen

- c. het bepaalde in lid 2 sub 3 onder d en toestaan dat een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straatbeeld en daklandschap;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

1. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
2. (dak)terrassen voor horeca.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder c en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 13 Tuin - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gronden met de bestemming 'Tuin - 3' mogen volledig worden bebouwd;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

13.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd.

13.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;

dakterras

- c. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
 - 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
 - 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
 - 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
 - 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

13.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

bouwhoogte aan- of uitbouw

- a. het bepaalde in lid 2, sub 2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw wordt verhoogd naar 4 m.

dakterrassen

- b. het bepaalde in lid 2, sub 3 en toestaan dat een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- a. het straatbeeld en daklandschap;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:
 - 1. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
 - 2. (dak)terrassen voor horeca.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. standplaatsen en uitstallingen;
- d. evenementen categorie 1;
- e. (fiets-)parkeervoorzieningen;
- f. alsmede brug voor gemotoriseerd verkeer ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- g. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, verkeers- en lichtmasten, reclameborden, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

14.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 20 alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'brug', de bepalingen van artikel 15.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, kademuuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- f. aanmeervoorzieningen, aanlegsteigers.

15.2 Bouwregels

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

bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 3 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

16.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 20.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;
- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

17.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport: te overleggen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 5' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport: te overleggen;
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bodemversturende activiteiten door een 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.

17.3 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.

17.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, sub 1, 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.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch onderzoek of rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in

voldoende mate zijn vastgesteld;

- b. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.

17.6 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' te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 18 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

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

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

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

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

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

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

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

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 20 Algemene bouwregels

Voor het bouwen op de gronden van de in de daartoe aangegeven bestemmingen gelden de volgende regels naast de in de bestemming genoemde specifieke bouwregels.

20.1 Bouwregels

20.1.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd, tenzij een maximum bouwhoogte is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan;
- g. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dient de bestaande indeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande indeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven, tenzij gebouwd wordt overeenkomstig een op de verbeelding aangeduide trend of maatvoeringsaanduiding.

dakkapellen

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

van het dakvlak;

7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

Oorspronkelijke kap en dakvormen

orde 1 en 2

- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven tenzij:
 1. gebouwd wordt overeenkomstig de trendkaart;
 2. het ondergeschikte onderdelen betreft, zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen.

(mansarde)kap en zadeldak

- l. als boven de (maximum) goothoogte wordt gebouwd, mag worden afgedekt met een (mansarde)kap of zadeldak:
 1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden.
 3. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

gootverhoging met dakschild

- m. de goot mag worden verhoogd ten behoeve van een extra laag als:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen het zijdakvlak, maximaal 70 graden bedraagt.

Trends

opbouw 70-70

- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag de (maximale) goothoogte worden overschreden voor een extra bouwlaag met een platte afdekking, als:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 - het achterdakvlak mag recht worden opgetrokken binnen de contour, gevormd door de maximum hoogte en maximum hellingshoek.
 3. de hellingshoek van het zijdakvlak bij hoekwoningen maximaal 70 graden bedraagt indien:
 - gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied;
 - de afstand van de hoekwoning tot naastgelegen hoofdbebouwing

- minder dan 10 m bedraagt;
4. er wordt aangesloten op de trend.

opbouw 2 (hypotheekkap)

- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 2' mag het voordakvlak aan de voorzijde vanaf de nok worden verlengd voor een extra bouwlaag of het vergroten van de derde bouwlaag, als:
1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de hellingshoek van het voordakvlak gelijk blijft;
 3. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

opbouw 3 (geknikt voordakschild)

- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 3' mag de (maximum) goothoogte worden overschreden voor een bouwlaag met een platte afdekking, als:
1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. het voordakvlak wordt uitgevoerd met een knik waarvan:
 - de hellingshoek van het onderste dakvlak 75 graden bedraagt;
 - de hellingshoek van het bovenste dakvlak 35 graden bedraagt;
 - de knik zich bevindt op 1.6 m boven de bestaande goothoogte.
 3. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

recht optrekken achterzijde

- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde' mag de goot aan de achterzijde verhoogd worden voor een bouwlaag met een platte afdekking, als:
1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de bestaande nokhoogte niet wordt overschreden;
 3. er wordt aangesloten op de trend.

bijzondere dakopbouw

- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere dakopbouw' mag de bestaande vliering met flauwe dakhelling achter de goot vervangen worden door een volledige verdieping tot een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Aan de voorzijde wordt het dakvlak verlengd met een kap waarvan de helling 45 graden bedraagt.

20.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
 - 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 - 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15m bedraagt;
 - 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m en een minimum hoogte van 1,0 m;
 - 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

brug

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dient de bestaande hoogte gehandhaafd te blijven.

20.2 Afwijken van de bouwregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

goothoogte orde 2

- a. het bepaalde in lid 1 sub 1 onder b en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' tot de op de verbeelding aangegeven goothoogte wordt gebouwd indien de volumevergroting niet leidt tot:
 - 1. een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 - 2. een onevenredige aantasting van het straatbeeld en/of daklandschap.

dakkapellen

- b. het bepaalde in lid 1 sub 1 onder j en toestaan dat:
 - 3. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - 4. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - 5. een dakkapel aan de voorzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - 6. een dakkapel aan de achterzijde een breedte heeft over het gehele dakvlak.

trends

- c. het bepaalde in lid 1 sub 1 onder n, o, p en r en toestaan dat de achterzijde recht wordt opgetrokken indien:
- de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.

dakterrassen

- d. het bepaalde in lid 1 sub 2 onder a en toestaan dat:
- een dakterras op de hoofdbebouwing wordt gebouwd, waarbij de maximum bouwhoogte ten behoeve van een valbeveiliging met ten hoogste 1,2 m mag worden overschreden;
 - een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd, als het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrans wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond(en) hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 - een dakterras aan de voorzijde wordt gebouwd.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straatbeeld en daklandschap;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Strijdig gebruik

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

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

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
 - c. de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
 - d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwwerk voor een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
 - er geen achterom aanwezig is bij de woning;
 - de hoogte van de voorziening maximaal 1,3 m mag bedragen;
 - de oppervlakte van de voorziening maximaal 4 m² mag bedragen;
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, sub a tot en met d voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 23 Overige regels

23.1 Parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat overeenkomstig de gemeentelijke "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

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

23.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in dat lid bedoelde "Beleidsregels parkeernormen".

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 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.

24.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

24.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.4 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.

24.5 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.

24.6 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.

24.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Artikel 25 Slotregel

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

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

Bijlage 1 Zoneringslijst

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones zoals het college van burgemeester en wethouders van Haarlem in november 2002 vaststelde als onderdeel van de nota Milieuzonering. Deze nota is in 2008 geactualiseerd, waarbij de indeling in gebieden of zones uit 2002 is behouden.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning vindt plaats op bestemmingsplanniveau.

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C

C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie-gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds-gebonden)

Tabel 1: typologieën op hoofdlijnen

Ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie “stedelijke centra” worden de vergrote binnenstad gerekend.

Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Er kan worden gekozen om categorie C bedrijven daar toe te staan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zijn de details nader bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt vaak openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder stadsnatuur” worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het “buiten-/ natuurontwikkelingsgebied” geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele

stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C moeten per definitie nader beoordeeld worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	Categorie
-		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B

22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m ²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	

40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5 246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A

5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	

711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C

bestemmingsplan "Garenkokerskwartier" (vastgesteld)

9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekhallen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begraafnisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A