

# **Kleverpark / Frans Hals**

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)



## Inhoudsopgave

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                          | <b>7</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>                                | <b>9</b>  |
| 1.1 Bestemmingsplan                                         | 10        |
| 1.2 Begrenzing van het plangebied                           | 10        |
| 1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan    | 11        |
| 1.4 Doel van het bestemmingsplan                            | 11        |
| 1.5 Geldende planologische regelingen                       | 12        |
| 1.6 Bestemmingsplanprocedure                                | 12        |
| 1.7 Leeswijzer plantoelichting                              | 13        |
| <b>Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>          | <b>15</b> |
| 2.1 Korte historische schets                                | 15        |
| 2.2 Beschermd stadsgezicht                                  | 17        |
| 2.3 Ruimtelijke structuur                                   | 19        |
| 2.4 Functionele structuur                                   | 21        |
| <b>Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER</b>                             | <b>23</b> |
| 3.1 Europese richtlijnen                                    | 23        |
| 3.2 Rijksbeleid                                             | 24        |
| 3.3 Provinciaal beleid                                      | 25        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                     | 29        |
| <b>Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>             | <b>45</b> |
| 4.1 Inleiding                                               | 45        |
| 4.2 Bedrijven en milieuzonering                             | 45        |
| 4.3 Geluid                                                  | 46        |
| 4.4 Bodemparagraaf                                          | 46        |
| 4.5 Groenparagraaf                                          | 47        |
| 4.6 Waterparagraaf                                          | 50        |
| 4.7 Natuurwaarden                                           | 53        |
| 4.8 Luchtkwaliteit                                          | 56        |
| 4.9 Externe veiligheid                                      | 56        |
| 4.10 Vliegverkeer                                           | 58        |
| 4.11 Cultuurhistorie                                        | 60        |
| 4.12 Archeologie                                            | 62        |
| 4.13 Molenbiotoop                                           | 64        |
| 4.14 Duurzaamheid en energie                                | 65        |
| 4.15 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen | 65        |
| 4.16 Milieueffectrapportage                                 | 65        |
| 4.17 Ladder voor duurzame verstedelijking                   | 66        |
| <b>Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED</b>                  | <b>67</b> |
| 5.1 Inleiding                                               | 67        |
| 5.2 Ruimtelijke aspecten                                    | 67        |
| 5.3 Functionele aspecten                                    | 71        |
| 5.4 Ontwikkelingen                                          | 73        |
| <b>Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN</b>                      | <b>79</b> |
| 6.1 Inleiding                                               | 79        |
| 6.2 Juridische planopzet                                    | 79        |
| 6.3 Hoofdpzet waarderingskaart                              | 102       |

|                                    |                                                                                       |            |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6.4                                | Hoofdpzetz verbeelding                                                                | 103        |
| 6.5                                | Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak                                             | 107        |
| <b>Hoofdstuk 7</b>                 | <b>UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING</b>                                                  | <b>117</b> |
| 7.1                                | Economische uitvoerbaarheid                                                           | 117        |
| 7.2                                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg                                           | 117        |
| 7.3                                | Handhaving                                                                            | 123        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b> |                                                                                       | <b>125</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Waarderingskaart</b>                                                               | <b>127</b> |
| <b>Bijlage 2</b>                   | <b>Milieuonderzoek bodem</b>                                                          | <b>131</b> |
| <b>Bijlage 3</b>                   | <b>Milieuonderzoek luchtkwaliteit</b>                                                 | <b>137</b> |
| <b>Bijlage 4</b>                   | <b>Bedrijvenlijst</b>                                                                 | <b>141</b> |
| <b>Bijlage 5</b>                   | <b>Trendkaart</b>                                                                     | <b>147</b> |
| <b>Bijlage 6</b>                   | <b>Cultuurhistorisch onderzoek en redengevende omschrijving</b>                       | <b>151</b> |
| <b>Bijlage 7</b>                   | <b>Advies veiligheidsregio</b>                                                        | <b>207</b> |
| <b>Bijlage 8</b>                   | <b>Vooroverlegreacties conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening</b> | <b>213</b> |
| <b>Regels</b>                      |                                                                                       | <b>241</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                 | <b>Inleidende regels</b>                                                              | <b>243</b> |
| Artikel 1                          | Begrippen                                                                             | 243        |
| Artikel 2                          | Wijze van meten                                                                       | 253        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                 | <b>Bestemmingsregels</b>                                                              | <b>255</b> |
| Artikel 3                          | Bedrijf                                                                               | 255        |
| Artikel 4                          | Gemengd - 1                                                                           | 257        |
| Artikel 5                          | Gemengd - 2                                                                           | 259        |
| Artikel 6                          | Gemengd - 4                                                                           | 261        |
| Artikel 7                          | Gemengd - 5                                                                           | 263        |
| Artikel 8                          | Groen                                                                                 | 265        |
| Artikel 9                          | Horeca                                                                                | 267        |
| Artikel 10                         | Maatschappelijk                                                                       | 269        |
| Artikel 11                         | Sport                                                                                 | 271        |
| Artikel 12                         | Tuin - 1                                                                              | 273        |
| Artikel 13                         | Tuin - 2                                                                              | 275        |
| Artikel 14                         | Tuin - 3                                                                              | 279        |
| Artikel 15                         | Verkeer                                                                               | 281        |
| Artikel 16                         | Water                                                                                 | 283        |
| Artikel 17                         | Wonen                                                                                 | 285        |
| Artikel 18                         | Leiding - Water                                                                       | 287        |
| Artikel 19                         | Waarde - Archeologie                                                                  | 289        |
| Artikel 20                         | Waarde - Beschermd stadsgezicht                                                       | 293        |
| Artikel 21                         | Waarde - Groeiplaats monumentale boom                                                 | 297        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                 | <b>Algemene regels</b>                                                                | <b>299</b> |
| Artikel 22                         | Anti-dubbeltelregel                                                                   | 299        |
| Artikel 23                         | Algemene bouwregels                                                                   | 301        |

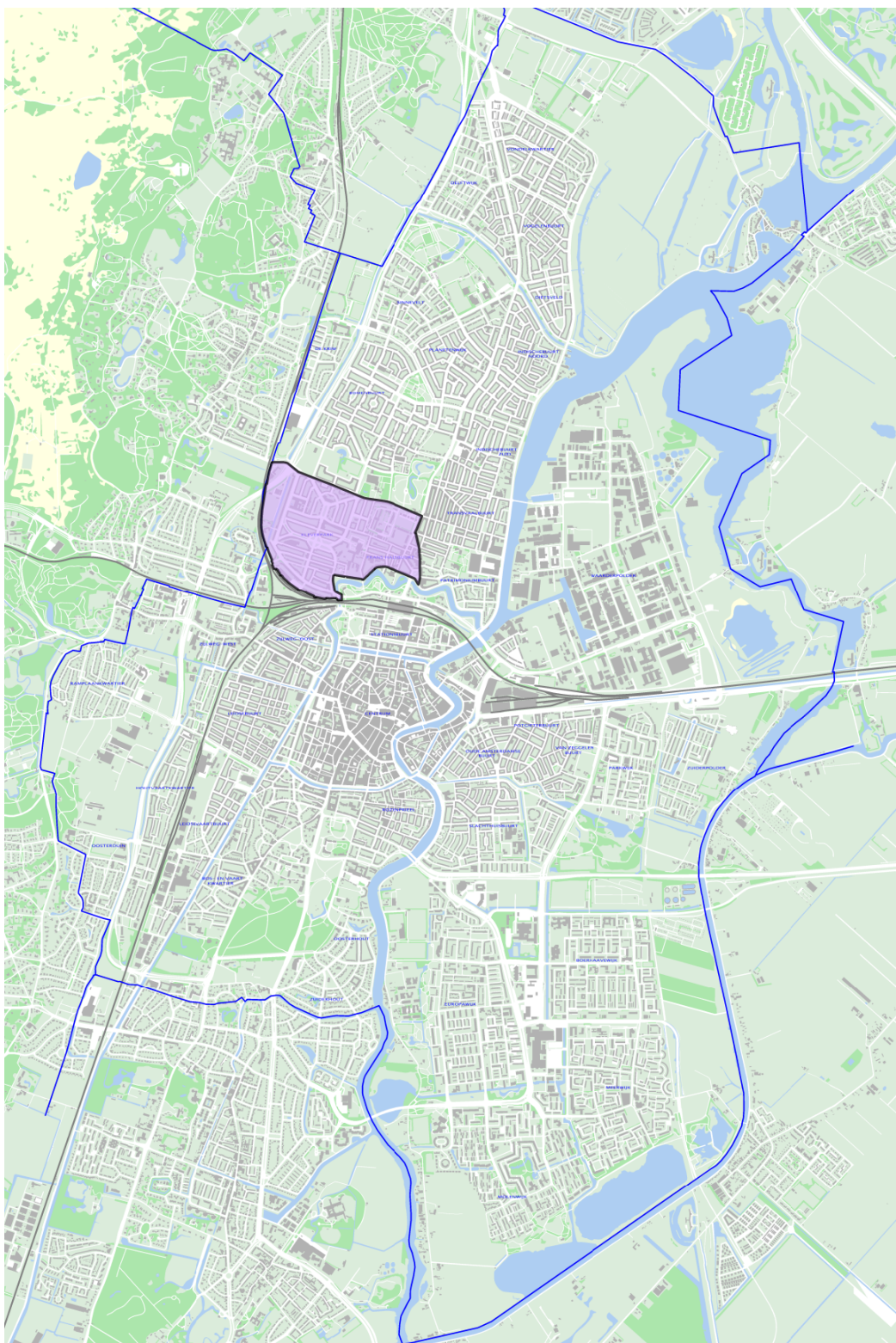
|                              |                                 |            |
|------------------------------|---------------------------------|------------|
| Artikel 24                   | Algemene gebruiksregels         | 309        |
| Artikel 25                   | Algemene aanduidingsregels      | 311        |
| Artikel 26                   | Algemene afwijkingsregels       | 313        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>           | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>315</b> |
| Artikel 27                   | Overgangsrecht                  | 315        |
| Artikel 28                   | Slotregel                       | 317        |
| <br>                         |                                 |            |
| <b>BIJLAGE BIJ DE REGELS</b> |                                 | <b>319</b> |
| <b>Bijlage 1</b>             | <b>Zoneringslijst</b>           | <b>321</b> |

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Toelichting**

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 1 INLEIDING



*Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied in Haarlem*

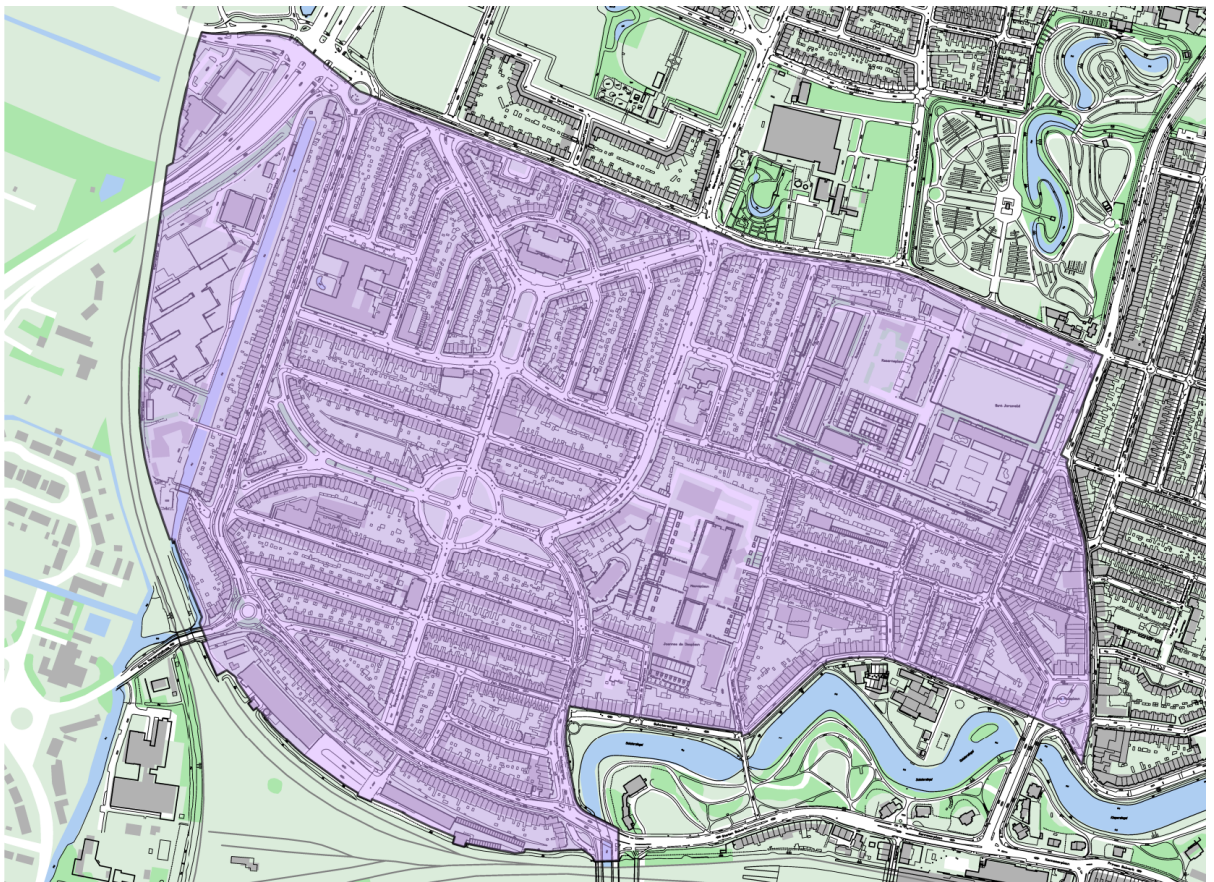


## 1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels bevatten juridische voorschriften over het gebruik van de ruimte in het plangebied. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin staan het doel van het bestemmingsplan en de mogelijkheden in het gebied voor bebouwing en functies toegelicht. 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 direct ten noorden van de binnenstad van Haarlem. De Kleverlaan begrenst het plangebied aan de noordzijde. De Schoterweg is de oostelijke grens van het plangebied. Aan de zuidzijde vormen de Schotersingel en de spoorbaan Haarlem - Uitgeest de plangrens. De plangrens aan de westzijde wordt gevormd door de gemeentegrens tussen de gemeenten Haarlem en Bloemendaal.



*Afbeelding 2: Het bestemmingsplangebied*



De Bolwerken waren vroeger een belangrijk onderdeel van de verdediging van de stad Haarlem. Mede door de samenhang vanuit het verleden tussen het stadscentrum van Haarlem en de Bolwerken, is dat gebied buiten dit bestemmingsplan gehouden. Ook het voormalige Pest- en Dolhuys, nu bekend als het Dolhuys, valt buiten het plangebied.

### **1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan**

Er zijn meerdere redenen om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te maken.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren. Meerdere nu nog geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn daarom aan een actualisatie toe.

De zuidoostelijke rand van het plangebied behoort tot het op 5 december 1990 aangewezen beschermde stadgezicht Haarlem binnenstad. Op 5 juli 2016 is het overgrote deel van het resterende plangebied ook aangewezen als beschermd stadgezicht. Dit bestemmingsplan bevat een regeling op grond van artikel 36 van de Monumentenwet om het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied te beschermen.

### **1.4 Doel van het bestemmingsplan**

Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals is het bieden van een actueel juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik op hoofdlijnen zijn daarbij de uitgangspunten. Actueel beleid en veranderde wet- en regelgeving bepalen mede de keuzes voor de nu geboden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat waar nodig het bestemmingsplan een maximale bescherming biedt voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Het tweede doel van het bestemmingsplan is het bieden van een afdoende regeling ter bescherming van het beschermde stadgezicht. Daartoe biedt dit bestemmingsplan bescherming aan vrijwel alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en stedenbouwkundige structuren in het plangebied. In de planregels is een aparte beschermende regeling vastgelegd, met een dubbelbestemming "Waarde-beschermd stadgezicht".

Het derde doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor gebruik als voor bebouwingsmogelijkheden. Het plan biedt bijvoorbeeld, waar dat mogelijk en wenselijk is, ruimte voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied.

## 1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

| nr.      | Naam van het plan                | Vastgesteld | Onherroepelijk |
|----------|----------------------------------|-------------|----------------|
| 505-1    | Frans Halsbuurt                  | 27-09-1989  | 10-05-1994     |
| 610bp001 | Kleverpark                       | 20-04-2005  | 09-08-2006     |
| 613bp001 | St. Joannes de Deo               | 26-06-2008  | 18-11-2009     |
| 50801    | Frans Hals / Patrimonium         | 28-05-2009  | 16-10-2009     |
| 00801    | Facetbestemmingsplan Archeologie | 02-07-2009  | 21-08-2009     |
| 6080003  | Badmintonpad                     | 30-09-2010  | 24-12-2010     |
| 6080002  | St. Joannes de Deo II            | 10-02-2011  | 08-04-2011     |

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

Bij het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals verliezen de in de tabel genoemde plannen hun rechtskracht voor het deel dat ligt binnen het plangebied. Voor het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium geldt dat alleen het gebied ten westen van de Schoterweg binnen het plangebied valt. Voor het gebied ten oosten van deze weg verliest de nu geldende planologische regeling bij het van kracht worden van dit bestemmingsplan haar rechtskracht niet. De regeling uit het Facetbestemmingsplan Archeologie die geldt voor het plangebied, is volledig verwerkt in dit bestemmingsplan. Afwijkende bouw mogelijkheden, zoals die op basis van afgeronde vrijstellings- of ontheffingsprocedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk zijn gemaakt, zijn ook in dit bestemmingsplan verwerkt.

## 1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals doorloopt de formele procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan 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. In het kader van participatie heeft overleg plaatsgevonden met de betrokken wijkraden in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraden en de reacties naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg, zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens gaf het college van burgemeester en wethouders 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 lag het ontwerp gedurende zes weken ter inzage. In die tijd kon iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

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

Een vastgesteld bestemmingsplan ligt vervolgens opnieuw zes weken ter inzage. Tijdens deze beroepstermijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brachten of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het

ontwerpbesluit kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De Raad van State behandelt eventuele beroepen en nadat de Raad van State daarop heeft beslist wordt het bestemmingsplan geheel, gedeeltelijk of niet onherroepelijk.

## **1.7 Leeswijzer plantoelichting**

Het eerste hoofdstuk van de toelichting is de inleiding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel verklaard.

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 momenteel of mogelijk in de toekomst in het plangebied spelen.

Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels, waarderingskaart, verbeelding en de regeling voor bebouwing toe.

Hoofdstuk 7 beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde overleg toe.

De toelichting sluit tenslotte af met een aantal bijlagen.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

### 2.1 **Korte historische schets**

De onderliggende strandwal aan de oostzijde van het plangebied is bepalend geweest voor de prestedelijke structuur. De Velsersstraat aan de westzijde en de Schoterweg en de Kennemerstraat aan de oostzijde begrenzen voor het plangebied globaal deze van noord naar zuid lopende zandrug.

In de periode van de 8e en 9e eeuw raakte het hoogste deel van deze strandwal bewoond en ontstond daarop een langwerpig akkercomplex, ook wel "geestnederzetting" genoemd. De noordelijke punt van de geest is nog te herkennen in de Kennemerstraat en het zuidelijke deel van de Schoterweg, die de geestgrond omsloten. Verder naar het zuiden, in de binnenstad van Haarlem, zijn de oude wegen ter weerszijden van de geest te herkennen als de trajecten Kruisweg - Kruisstraat en de Jansweg - Jansstraat. Ten noorden van de geest liepen er via de strandwal routes naar het noorden. In de lager gelegen gebieden ten westen en oosten van de strandwal werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven van oost naar west. De belangrijkste afwatering was de vermoedelijk in de 14<sup>e</sup> eeuw gegraven De Delft. De noord-zuidverbinding via de Schoterweg is in oorsprong middeleeuws, evenals de oost-westroute via de Kleverlaan. Als verkeersverbindingen zijn deze straten nog steeds structuurbepalende lijnen. De Velsersstraat bevindt zich ter plaatse van een oude sloot die van noord naar zuid liep. Toen Haarlem zich in de middeleeuwen ontwikkelde tot een belangrijke en relatief grote stad, werd het gebied ten noorden ervan belangrijk voor de voedselvoorziening van de bewoners. Het gebruik van de gronden in het plangebied was met name agrarisch waarbij op de zandgrond van de strandwal akkerbouw en in de lagere randzones beweiding plaatsvond.

De driehoekige ruimte tussen de Schoterweg en de Kennemerstraat was in de 19e eeuw grotendeels in gebruik als exercitieveld. Langs het terrein stonden halverwege de 19e eeuw enkele villa's en andere huizen. In diezelfde tijd kwamen de buiten de singels gelegen gebieden in beeld als bouwterrein voor de inmiddels sterk groeiende stad. Rond 1880 ontwikkelde zich in de omgeving van het Frans Halsplein en de schuin daarop aansluitende Frans Halsstraat, de eerste stadsuitbreiding in Haarlem-Noord met voornamelijk herenhuizen. Om de verdere groei te kunnen opvangen werd in 1884 het zuidelijke deel van de gemeente Schoten, ten noorden van de Haarlemse singels, door de stad geannexeerd. Zo kon de stad verder naar het noorden worden uitgebreid. De nieuwe gemeentegrens kwam iets ten noorden van de Kleverlaan te liggen.

Voor de Kleverparkbuurten was eind 19e eeuw een stedenbouwkundig plan gemaakt, uitgaande van de aan te leggen tramlijn van Haarlem naar Bloemendaal. Dit verklaart de spiegelende sterk gebogen gevelwanden aan het centrale parkgebied aan de Kleverparkweg. In diezelfde tijd kwam ook de Frans Halsbuurt tot ontwikkeling. Aan de ontwikkeling van de Frans Halsbuurt lag geen samenhangend stedenbouwkundig plan ten grondslag. Mede hierdoor is het stratenplan daar niet echt overzichtelijk en voor een groot deel bepaald door de oudere situatie van bestaande wegen, paden en percelen. Op een groot terrein tegen de Kleverlaan aan verrees vanaf 1882 de imposante Ripperdakazerne.

De bebouwing van de Frans Halsbuurt ontwikkelde zich in hoog tempo verder tot een dicht bebouwde woonbuurt. Er was een grote vraag naar woningen door de snel groeiende bevolking. Dit gecombineerd met de wil van particuliere ontwikkelaars om daar geld aan te verdienen leverde vanuit hygiënisch en stedenbouwkundig oogpunt ongewenste situaties op. Zo ontstond binnen het bouwblok tussen de Ruysdaelstraat en de Kennemerstraat een huizenrij van rond 1895 die is ontsloten via een smalle steeg dicht achter de huizenrij aan de Kennemerstraat. Dit leverde voor beide rijen uitzonderlijk weinig buitenruimte en een benauwend karakter op.

Rond 1900 werd er volop gebouwd in zowel de Kleverparkbuurten als de Frans Halsbuurt. De Kleverparkbuurten kregen een representatief karakter en was bedoeld voor de hogere (midden)klassen terwijl in de binnenstraten ook woningen voor arbeiders en de lagere middenstand gebouwd werden. De Frans Halsbuurt werd voornamelijk bebouwd met woningen voor de lagere middenstand en arbeiders. Langs de Schotersingel verrezen wel voorname herenhuizen.

Vanaf de vroege jaren twintig van de 20e eeuw ontstonden enkele omvangrijke woningcomplexen in het hart van het westelijke deel van de Kleverparkbuurt-zuid.



Afbeelding 3: uitsnede "Kaart van Haarlem en omgeving" uit 1921, Emrik & Binger

Buiten de woonbebouwing verrezen ook diverse gebouwen met andere functies voor de bevolking van de buurten zoals kerken en winkels. Zo waren op veel straathoeken buurtwinkels gevestigd die inmiddels vaak weer zijn verdwenen. Ook ontstonden er buurtcentra die tot op de dag van vandaag nog bestaan.

Er wordt in de Kleverparkbuurten na de Tweede Wereldoorlog nog slechts in beperkte mate gebouwd, zoals aan de kop van de Verspronckweg en in de Tetterodestraat. Het bouwproject op het Ripperdaterrein blies de monumentale kazernegebouwen uit het einde van de vorige eeuw opnieuw leven in. Alle bestaande monumentale kazernegebouwen worden hergebruikt, er is een ringgracht om het terrein aangelegd en de gekozen architectuurstijl sluit aan bij de bestaande gebouwen. Er zijn diverse functies te vinden zoals wonen, bedrijven en een zorgvoorziening. Voor bewoners van de buurt en bezoekers van het winkelcentrum Cronjé is er een ruime ondergrondse parkeergarage aanwezig.

Eveneens in het oog springend is de herontwikkeling van het voormalige St. Joannes de Deo ziekenhuisterrein. Hier is een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd met naast woningen ook op beperkte schaal diverse andere functies. Het voormalige hoofdgebouw van het ziekenhuis is behouden en in gebruik voor woningen met een zorgcomponent.

## 2.2 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd. Dit ligt vast in artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

De bebouwing aan de Schotersingel, het Frans Halsplein en het meest zuidelijke deel van de Schoterweg vallen in het beschermde stadsgezicht van Haarlem dat in 1990 is aangewezen. Dit is te zien op afbeelding 4. De zwarte bolletjes geven de noordelijke grens van het beschermde stadsgezicht aan.



*Afbeelding 4: Uitsnede kaart "Stads- en dorpsgezichten ex art 35 Monumentenwet 1988", tekening 270IA, 5 december 1990*

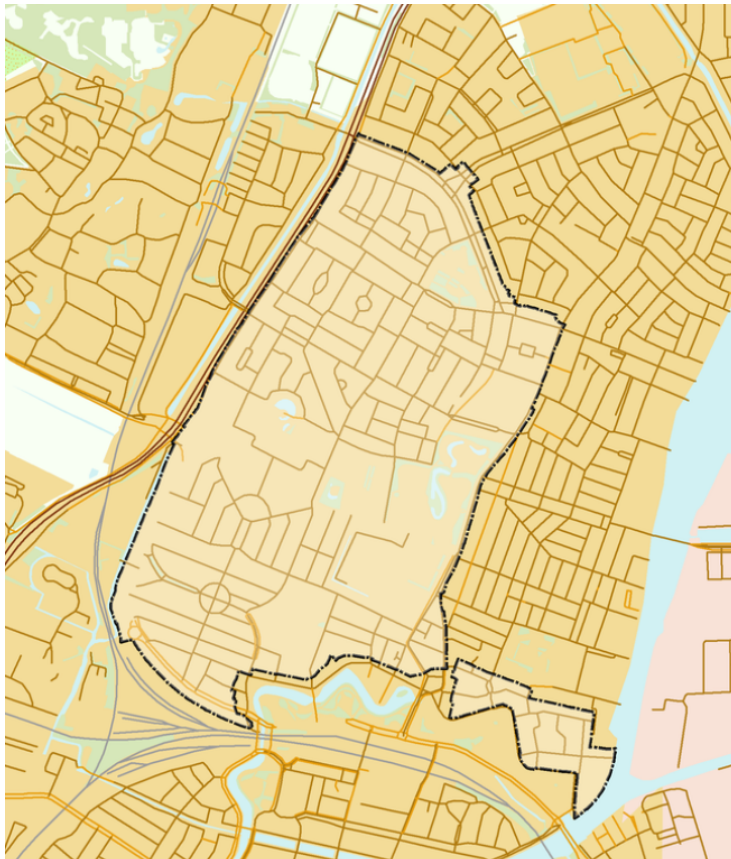
Voor de aanwijzing van het beschermde stadsgezicht is destijds onder andere het volgende overwogen:

*De singelbebouwing langs de noordzijde en het voormalige pesthuis (het*



*Dolhuys) zijn als ruimtebegrenzing van belang. Het Frans Halsplein is vooral van betekenis vanwege de ruimtelijke hoofdvorm en de monumentale bebouwing ter weerszijden van de Frans Halsstraat.*

Een belangrijk deel van Haarlem-Noord stond al geruime tijd op de nominatie om aangewezen te worden als beschermd stadsgezicht. Deze procedure is net voordat dit bestemmingsplan voor vaststelling aan de raad afgerond. Op 5 juli 2016 is het gebied officieel aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van het nieuwe beschermd stadsgezicht is aangegeven op afbeelding 5. Dit gebied is op afbeelding 5 lichter van kleur en begrensd door een zwarte lijn.



*Afbeelding 5: beschermd stadsgezicht Haarlem Noord*

De waardering van het beschermd stadsgezicht Haarlem-Noord bestaat uit:

- het algemene belang vanwege de cultuurhistorische betekenis van dit overwegend tussen 1880 en 1940 tot stand gekomen woongebied voor middenstand en arbeiders;
- de hoogwaardige en overwegend gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundige en architectonische samenhang met overwegend tuinvijckachtige kenmerken;
- de representativiteit van het gebied voor de ontwikkeling binnen de Nederlandse stedenbouw en architectuur uit de periode 1880-1940, met name op het gebied van complexmatige woningbouw voor middenstand en arbeiders als gevolg van de Woningwet 1901.



De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van deze aanwijzing voorafgaande aan de vaststelling aangepast. De dubbelbestemming Waarde-Beschermd stadsgezicht is nu ook op dit gebied van toepassing.

## **2.3 Ruimtelijke structuur**

### **2.3.1 Inleiding**

Het plangebied ligt ten noorden en noordwesten van het NS station van Haarlem en bestaat uit de Kleverparkbuurt-noord, Kleverparkbuurt-zuid, Ripperdabuurt en de Frans Halsbuurt. Het plangebied bestaat uit deelgebieden met een verschillend karakter. Tot de Kleverparkbuurt-noord behoort onder andere het gebied tussen de spoorlijn Haarlem - Uitgeest en het Badmintonpad. Het voormalige ziekenhuis St. Joannes de Deo is onderdeel van de Kleverparkbuurt-zuid. Het Ripperdatterrein behoort tot de Ripperdabuurt. Al deze deelgebieden verschillen van elkaar en hebben hun eigen karakteristiek. Daarom wordt elk van deze deelgebieden in deze paragraaf afzonderlijk besproken.

### **2.3.2 Bebouwing**

#### **Kleverparkbuurt-noord en -zuid**

Het overgrote deel van de Kleverparkbuurten is als een zelfstandige eenheid herkenbaar door de vrij duidelijke begrenzingen en een interne samenhangende structuur met centrale plekken. Bijzonder is de combinatie van laagbouw in een relatief hoge dichtheid, voorzien van een grote variatie aan stedenbouwkundige vormen. Er is sprake van gebogen en geknipte straten, diagonalen en groene ruimten van diverse vormen en formaten, variërend van kleine groenstroken tot grote plantsoenen, geheel of half omsloten door bebouwing. De buurten kennen een veelheid aan architectonische en stedenbouwkundige elementen en omgevingsgroen.

De stadsuitbreiding van de Kleverparkbuurten rond 1920 liep tot aan De Delft. Het gebied ten westen daarvan bleef hierdoor onbebouwd. Pas na 1950 is de daar aanwezige bebouwing tot stand gekomen, waarbij allereerst het inmiddels gesloopte basisschoolgebouw aan de Verspronckweg is gebouwd. Tussen de verschillende gebouwen in en buiten het plangebied is nauwelijks samenhang.

Op het terrein van het voormalige ziekenhuis St. Joannes de Deo is een nieuwe woonbuurt met enige mate van functiemenging ontwikkeld. De herontwikkeling draagt bij aan het opheffen van de barrières met de omliggende buurten. De bebouwing is in hoofdzaak beperkt tot drie bouwlagen. In het middengebied is wel hogere bebouwing mogelijk in de vorm van drie hogere woongebouwen. Tussen deze gebouwen bevinden zich twee pleinen die functioneren als openbare ruimte. De woningen worden gekenmerkt door eenheid en variatie door middel van gevelindeling, materiaalgebruik en kleurgebruik. Het voormalige hoofgebouw van het ziekenhuis aan de Maerten van Heemskerckstraat is behouden gebleven en aangewezen als gemeentelijk monument.

### **Frans Halsbuurt**

De buurt wordt gekenmerkt door voor het grootste gedeelte aaneengesloten rijen woonhuizen. De bebouwing is sterk gedifferentieerd voor wat betreft soorten en maten van bouwvolumes. De bebouwing is voor een groot deel tot stand gekomen als woonbebouwing. Er zijn met name kleinere eengezinswoningen aan de westzijde van de buurt, terwijl in het oostelijke deel van de buurt royale woonhuizen zijn gebouwd.

### **Ripperdabuurt**

Onderdeel van de Ripperdabuurt is het Ripperdaterrein. Dit terrein heeft vanuit het verleden een geheel eigen ruimtelijke karakteristiek. Kenmerkend voor het terrein zijn de verscheidene deelgebieden met een eigen gezicht. Op het voormalige kazerneterrein zijn vrijwel alle oude kazernegebouwen gehandhaafd. De open ruimte ten oosten van het voormalige hoofdgebouw van de kazerne en de flankerende nieuwbouw zijn duidelijk dominant op het Ripperdaterrein. De nieuw gerealiseerde bebouwingsrand aan de noordzijde kan nog worden versterkt door het toevoegen van drie blokken langs de Kleverlaan. Met enkele bouwblokken ten westen van het voormalige hoofdgebouw is er ruimte voor een royaal woonhof. Aan de westzijde van het terrein bevinden zich de voormalige manege en de stallen. Deze bebouwing heeft de oorspronkelijke gedaante behouden. Aan de zuidzijde tenslotte bevinden zich enkelvoudige rijtjes woningen in laagbouw.

#### **2.3.3 Wegenstructuur**

De wegenstructuur in het plangebied kent een hiërarchische verkeersstructuur.

Het plangebied wordt door middel van drie bruggen over de Schotersingel en een tunnel onder het spoor verbonden met de binnenstad. De Verspronckbrug en de Kennemerbrug zijn ook bestemd voor gemotoriseerd verkeer terwijl de Noorderbrug uitsluitend is bedoeld voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Vanaf de Verspronckbrug wikkelt met name de Verspronckweg aan de westzijde van het plangebied het doorgaande verkeer af richting Haarlem-Noord. Doorgaand verkeer vanuit het noorden van de stad kan eveneens via deze route naar de binnenstad rijden. Meer naar het oosten kan doorgaand gemotoriseerd verkeer vanuit de binnenstad via de Kennemerbrug en vervolgens via het Frans Halsplein en de Schoterweg naar de noordelijker gelegen buurten in Haarlem rijden. Via de Kennemerstraat, de Frans Halsstraat en het Frans Halsplein kan doorgaand verkeer vanuit het noorden van Haarlem naar de binnenstad rijden. Aan de noordoostzijde van het plangebied doorkruist de Westelijke Randweg als belangrijke gebiedsontsluitingsweg het plangebied.

De oost-westverbinding Kleverlaan en de Van Ostadestraat, Kleverparkweg en de Velsersstraat zijn belangrijke wegen voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer om het plangebied in of uit te gaan.

#### **2.3.4 Water- en groenstructuur**

##### **Water**

Binnen het plangebied is op twee plaatsen open water aanwezig. Ten westen van de Verspronckweg loopt De Delft. Daarnaast loopt rondom het Ripperdaterrein voor een belangrijk deel de Ripperdasingel. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de visueel met het plangebied verbonden Schotersingel.

### **Groen**

De westzijde van het plangebied vormt een overgang van het stedelijke gebied van Haarlem naar de duinen. Nabij het Badmintonpad bevinden zich veel bomen. In de Kleverparkbuurten zijn de plantsoenen aan de Kleverparkweg en aan het Santpoorterplein beeldbepalend openbaar groen. Door de geometrische belijning, formele inrichting, gazons en omzoming door hoge bomen, heeft vooral het plantsoen aan de Kleverparkweg een stedelijke allure. Op het terrein van het voormalige ziekenhuis St. Joannes de Deo is aan de zuidzijde een plein aangelegd met een groen karakter. Op het Ripperdaterrein is veel ruimte voor groen. Met name het Sint Joriseveld draagt bij aan het groene karakter van het terrein evenals het Kazerneplein. In de Frans Halsbuurt is het Frans Halsplein de belangrijkste groene ruimte. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich het groen van het tot het beschermde stadsgezicht behorende Staten Bolwerk.

## **2.4 Functionele structuur**

### **2.4.1 Inleiding**

Voor het plangebied als geheel is wonen de dominante functie. Daarnaast bevinden zich tal van andere voorzieningen in het plangebied zoals detailhandel, bedrijvigheid en uiteenlopende maatschappelijke functies.

### **2.4.2 Wonen**

Het grootste deel van de woningvoorraad in de Kleverparkbuurten is gebouwd in de eerste 40 jaar van de 20e eeuw. De woningen in de Frans Halsbuurt zijn voornamelijk opgericht in de eerste twintig jaar van de 20e eeuw. Recentelijk is het terrein van het voormalige ziekenhuis St. Joannes de Deo opnieuw ingericht. Ook hier overheerst de woonfunctie. Op de locatie die eerst ruimte bood aan de Ripperdakazerne is eveneens in ruime mate woningbouw gerealiseerd.

In de Kleverparkbuurten is twee derde van de woningen een eengezinswoning. Daarnaast telt de buurt relatief veel boven- en benedenwoningen. In deze buurt is 70% een koopwoning. Boven- en benedenwoningen zijn het meest voorkomende woningtype in de Frans Halsbuurt gevolgd door een substantieel deel eengezinswoningen. In de Frans Halsbuurt wonen relatief veel jongvolwassenen. Daarnaast zijn er in deze buurt veel eenpersoonshuishoudens aanwezig.

### **2.4.3 Bedrijvigheid en voorzieningen**

Verspreid door het plangebied bevindt zich een aantal vestigingen van bedrijven en dienstverlening. In het oog springend is bijvoorbeeld de bedrijvigheid aan de zuidwestrand van het plangebied tussen de Verspronckweg en de spoorbaan Haarlem - Uitgeest. Daar bevindt zich een bedrijvenstrook waar onder andere een bouwmarkt is gevestigd.

Verspreid door het gehele plangebied zijn panden die in gebruik zijn als kantoor of praktijkruimte of waarin een dienstverlenende functie is gevestigd. Zo is in het souterrain van de nieuwbouw aan het Sint Joriseveld in ruime mate dienstverlening aanwezig. Ook in de voormalige maneges van de Ripperdakazerne is dienstverlenende bedrijvigheid gevestigd.

Detailhandel is met name geconcentreerd in het winkelcentrum Kleverpark in de Van Ostadestraat en het zuidelijke deel van de Kleverparkweg, in de Schoterweg en in mindere mate in de Santpoorterstraat nabij het Santpoortplein. Aan de Meester Cornelisstraat is een supermarkt gevestigd. In de loop der tijd zijn veel voormalige winkelruimten, vooral hoekpanden, omgevormd tot woonpanden.

Op slechts enkele plekken in het plangebied bevinden zich horecavoorzieningen.

In het plangebied is een behoorlijk aantal scholen gehuisvest. De komende jaren wordt een behoorlijke groei van het leerlingenaantal verwacht, waardoor de behoefte aan onderwijsvoorzieningen toeneemt. Om in deze behoefte te voorzien wordt ook nabij het plangebied voorzien in extra onderwijsvoorzieningen. Ten westen van De Delft zijn daarnaast ook nog diverse sportvoorzieningen aanwezig. Verder zijn er in de rest van het plangebied nog de nodige zorgvoorzieningen.

Op veel woonadressen zijn werkactiviteiten geadministreerd. Dit is werk aan of vanuit huis.

## **Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER**

Dit hoofdstuk gaat in op beleid dat relevant is voor het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals. Achtereenvolgens is er aandacht voor Europese richtlijnen, het rijksbeleid, het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid. Het rijks- en provinciale beleid voor archeologie is beschreven in paragraaf 4.12.

### **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 betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld. Paragraaf 4.16 beschrijft dat 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. 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 beschrijft 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 heeft drie hoofddoelen geformuleerd 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 van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening. 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 4.17 gaat daar verder op in.

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

Het bestemmingsplan is in overeenstemming 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 archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening.

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

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

Het uiterste noordwesten van het plangebied is aangeduid als "strandwallen- en vlaktenlandschap". Het gaat om een uitloper van de Kennemerduinen, Duin & Kruidberg, Amsterdamse Waterleiding Duinen. Aan dit deel van het plangebied kent de provincie bepaalde kernkwaliteiten toe. Hier is bij ruimtelijke ontwikkelingen het zorgvuldig omgaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap van belang. Dit gebied geniet bescherming via de Provinciale Milieuverordening. Ook is een zeer klein deel van het plangebied direct ten oosten van de spoorlijn Haarlem - Uitgeest aangeduid als "aardkundig waardevol gebied". Door het plangebied loopt een aangeduid "wandeln netwerk" waar de Schoterweg, Schoteringel en de Jan Steenstraat onderdeel van uitmaken wat moet bijdragen aan de bereikbaarheid van groene gebieden rond steden.

#### *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. De Schoterweg is aangewezen als "regionaal HOV - nieuw of ingrijpende reconstructie (indicatief)". Hierin trekken de gemeente en de provincie samen op ter verbetering van het openbaar vervoer. Het plangebied behoort verder tot het "Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)". Voor ontwikkelingen daarbinnen gelden geen aanvullende eisen uit de PRV. Tot slot wijst de verordening het hele plangebied aan als gebied voor "gecombineerde landbouw".

#### **Conclusie**



Dit bestemmingsplan sluit aan bij het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie.

### **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". Het uiterste noordwesten van het plangebied is aangeduid als "aardkundig waardevol gebied". De Provinciale Milieuverordening beschermt de aardkundige monumenten in Noord-Holland. Voorkomende bijzondere aardkundige waarden beschermt die verordening niet. De provincie vraagt daarom gemeenten in een bestemmingsplan de daar voorkomende bijzondere aardkundige waarden ingeval van nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk te beschermen. Dit bestemmingsplan biedt geen nieuwe planologisch-juridische mogelijkheden ten opzichte van de voorheen geldende regeling waardoor er geen nadelige gevolgen optreden voor de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden.

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 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 de 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 om herstructurering en transformatie mogelijk te maken door daarvoor planologisch-juridische mogelijkheden te bieden. In het bestemmingsplan krijgt dit onder andere vorm door het gebruik maken van brede bestemmingen ter bevordering van transformatie.

### **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 dienen te worden. Op 15 december 2014 stelden Provinciale Staten het Milieubeleidsplan 2015-2018 vast. Dit plan 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, en is voor het overige daarmee niet in strijd.

### **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. En 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 Structuurplan Haarlem 2020**

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. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en die 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.



## Netwerken

### Waternetwerk

water

### Verkeersnetwerk

parkeergarages

### Hoogwaardig Openbaar Vervoer

Trein

Zuidtangent (vrije baan)

Staml[inen] bus

halteplaatsen HOV

## Acties/activiteiten

nieuwe / te verbeteren waterverbindingen

nieuwe wegverbindingen

nieuwe parkeergarages

nieuwe halteplaatsen HOV

nieuwe fietsverbindingen

## Gebiedstypen

### Gemengde dynamische gebieden

multifunctioneel knooppunt HOV

centrumstedelijk gebied

woonwerk-assen

Zone versterken met sociaal-maatschappelijke functies

functiemenging in woonwijken

sportparken (geschikt voor functiemenging)

### Wonen

woongebied

### Werken

bedrijventerrein

### Groen

parken, begraafplaatsen, intensief dagrecreatiegebied en stedelijke groenfuncties (overig)

landelijk gebied

## Acties/activiteiten

### Reserveringen

grootschalige detailhandel

onderwijs (korte termijn)

volkstulpen bestaand en/of nieuw

te verplaatsen volkstulpen

jachthaven

passantenhaven / aanlegsteiger

oevertoegankelijkheid + watergerichte functies

oevertoegankelijkheid

## Overig

stedelijk gebied buiten Haarlem

gemeente grens (tevens plangrens)

wijkgerichte verbeteringen

- 1 verbuizen woningvoorraad
- 2 herstructurering
- 3 verbetering buurtgroen
- 4 meer speelvoorzieningen
- 5 meer voorzieningen voor jongeren

nieuwe sport- en of onderwijsfuncties (lange termijn)

Afbeelding 6: Uitsnede hoofdkaart Structuurplan Haarlem 2020

## **Gebiedstypen**

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

### *Wonen*

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

### *Sociaal maatschappelijke ontwikkelingszone*

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 publiekstrekkende functies (detailhandelconcentraties), goede bereikbaarheid en/of doorkruising van of grenzend aan een groot aantal aandachtswijken. Het gebied ten oosten van de Kennemerstraat is als sociaal maatschappelijke ontwikkelingszone aangeduid waarbij het Frans Halsplein specifiek benoemd wordt. Verder worden ook de Kleverparkweg en de herontwikkelingslocatie van St. Joannes de Deo genoemd. In het structuurplan wordt aangegeven dat de concrete ruimtebehoefte naar sociaal maatschappelijke functies nog nader onderzocht zal worden.

### *Sportparken geschikt voor functiemenging*

De bestaande sportvoorziening aan het Badmintonpad is aangegeven als locatie waar multifunctionaliteit de inzet van beleid is. Daarmee wordt bedoeld dat dit sportpark blijft bestaan, maar dat deze locatie geschikt is voor intensivering van het gebruik door sportverenigingen en medegebruik door scholen. Daarbij past ook intensivering van het gebruik van sportgebouwen en -terreinen voor welzijn (kinderdagverblijf) en/of onderwijs. Het nieuwe Sterren College Haarlem is hier inmiddels gevestigd.

## **Reserveringen**

In het structuurplan is de hiervoor aangeduide locatie aan het Badmintonpad gereserveerd voor specifieke doeleinden namelijk onderwijs op korte termijn. Deze locatie is inmiddels in gebruik voor onderwijsvoorzieningen.

## **Acties**

Zowel in de noordoost- als in de zuidwesthoek van het plangebied wordt gedacht aan een nieuwe of een te verbeteren waterverbinding. In de noordoosthoek is dit inmiddels gerealiseerd door de aanleg van de Ripperdaslingel.

De gewenste nieuwe parkeergarage is inmiddels ook gerealiseerd aan de Kleverlaan. Het gaat om parkeergarage Cronjé. In het oostelijke deel van het plangebied dat als sociaal maatschappelijke ontwikkelingszone is aangeduid is tevens een nieuwe fietsverbinding voorzien. Op het moment dat dit bestemmingsplan wordt opgesteld, is nog niet bekend of deze nieuwe

fietsverbinding er daadwerkelijk ook gaat komen.

Een actie voor het plangebied is verder het aanleggen van meer speelvoorzieningen. Deze zijn voorzien in de Kleverparkbuurten.

### **Zoekgebieden**

Aan de westzijde van het plangebied wordt gedacht aan onderwijsvoorzieningen en/of sportvoorzieningen. Deze zijn daar inmiddels gerealiseerd.

## **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 nota bestaat uit twee delen. In het eerste deel draagt Haarlem kernachtig uit waar haar kracht en ambitie liggen. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendig en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit, is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Voor het grootste deel van het plangebied, dat naar verwachting de status krijgt van beschermd stadsgezicht, geldt de beschermende regie. De beschermende regie is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Die herkenbaarheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken en om in te wonen. De regie is behoudend en gedetailleerd. De bij het beschermde stadsgezicht behorende toelichting vormt de basis van de criteria.

Het overgrote deel van de Kleverparkbuurten maakt deel uit van de gebiedstypering "gebieden 1920-1960". Hier is sprake van een ontworpen, hiërarchisch stratenpatroon waarin stedenbouw, architectuur en openbare ruimte nauw samenhangen. Symmetrische pleinen, gespiegelde straatwanden, wooncomplexen, pleinen en poorten hebben naar één ontwerp gebouwde gevelwanden waarin horizontaliteit overheerst. De overgang van privé naar openbaar gebied is geleidelijk door erkers en voortuinen met (gemetselde) erfafscheidingen. Kenmerken zijn verder ambachtelijk materiaalgebruik en veel siermetselwerk.

De Frans Halsbuurt maakt deel uit van de gebiedstypering "eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht (1870-1920)". De kenmerken hiervan zijn een orthogonaal stratenpatroon op vroegere poldersloten, gesloten bouwblokken, weinig openbare ruimte, pleinen die dienst doen als restruimtes, bebouwing in aaneengesloten gevelwanden direct in de rooilijn bestaande uit individuele panden of kleinere ensembles waarbij verticaliteit in de gevelwand overheerst.

Het gebied aan de westelijke kant van het plangebied rondom het Badmintonpad valt onder de consolidatie regie. Deze regie richt zich op de gebieden in Haarlem waar niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur. De gebiedstypologie voor dit deel is "divers". Het stratenpatroon en de bebouwing zijn weinig coherent en meestal gaat het om een ouder gebied

dat al ingrijpend is veranderd en waaraan vaak nog wordt gewerkt.

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

Voor De Delft geldt een bijzondere regie met als gebiedstypologie "waterlopen". De waterlopen zijn essentieel voor de waterhuishouding in de stad. Vaak vanuit de historie ontstaan als functionele waterverbinding (de vaarten) maar altijd gerelateerd aan de ligging op de overgang van duinen naar polder.

Het tweede deel van de nota is het beoordelingskader. De gouden regels zijn hierin vertaald in concrete toetsingscriteria per gebiedstype.

### *Nota Dak*

De Nota Dak is een bijlage bij de NRK. In de Nota Dak ligt vast hoe het Haarlemse daklandschap kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensiever ruimtegebruik. Ook beschrijft de nota de kansen en mogelijkheden en op welke wijze het dak kan bijdragen aan het verduurzamen van de stad.

In de Nota Dak zijn de grootste delen van de Kleverparkbuurten en een deel van de Ripperdabuurt aangegeven als "eerste uitbreidingen buiten de vestingsgracht". Voor die gebieden, de Bomenbuurt en de Planetenwijk geldt dat:

*In de gebieden die van na 1920 dateren, is de bebouwing veelal complexgewijs ontworpen. Dit uit zich in de samenhang van de architectuur, waardoor de panden zichtbaar deel uitmaken van een ensemble op het schaalniveau van het bouwblok. Veelal zijn er op de hoeken van bouwblokken architectonische accenten in de vorm van bijvoorbeeld afwijkende kappen of hogere bebouwing gerealiseerd. Langs hoofdstraten is de bebouwing twee bouwlagen met kap hoog, terwijl in de zijstraten de hoogte beperkt blijft tot één*

*bouwlaag met kap of twee bouwlagen met plat dak. De nokrichting van de kap, een zadel- of een schilddak, loopt evenwijdig aan de as van de straat. Veel daken hebben zowel aan de voor- als achterzijde dakkapellen. Waar de kap ontbreekt wordt vaak per pand een dakopbouw gerealiseerd. De daken worden als zij voorzien zijn van een kap gedekt door matte antraciet kleurige of rode pannen.*

### **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.

Het plangebied is aangeduid als toegangsgebied. De Kleverlaan en de Schoterweg zijn aangewezen als fietsradiaal. De Schoterweg is eveneens aangeduid als stadsstraat. Ook is er nog een te realiseren waterstructuur als gewenste ontwikkeling opgenomen door het plangebied. Hiervoor wordt ten noorden van het plangebied in de Stadskweektuin een watergang gerealiseerd die via ondergrondse verbindingen aansluit op de Ripperdasingel en uiteindelijk het water van de Bolwerken.

In toegangsgebieden is het de bedoeling om op termijn de auto minder het straatbeeld te laten bepalen waardoor er mogelijkheden ontstaan om de openbare ruimte in te richten voor verblijf, ontmoeting en langzaam verkeer. De fietsradialen dienen voor fietsers geoptimaliseerd te worden. De stadsstraat waaiert van de binnenstad naar de stadsdelen uit. Langs een stadsstraat concentreert het stedelijk leven zich en is er ruimte voor winkels, bedrijven en voorzieningen. Het idee bestaat om De Delft direct te verbinden met de Schotersingel. De Ripperdasingel zou onderdeel uitmaken van een dergelijke verbinding.

### **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 evenals 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. De Woonvisie somt uiteenlopende maatregelen op die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.



Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma 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.

Een groot aantal panden is beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. Ook veel niet beschermde panden zijn historisch vaak interessant vanwege de bijzondere architectuur, detailleringen of de plaatselijke geschiedenis, zodat ook voor die panden de wens bestaat om die te behouden.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat daarbij met name 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. Er is in het plangebied geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten en behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat.

#### **3.4.4 Economie**

Inzet is versterking van de economie van de stad Haarlem. De Economische Agenda Haarlem Samen Doen uit 2016 moet bijdragen aan een optimaal ondernemingsklimaat, het versterken van sectoren die Haarlem aantrekkelijk maken en de kansen van de nieuwe economie benutten.

De sectoren die Haarlem aantrekkelijk maken zijn detailhandel en horeca, toerisme en de creatieve industrie, kunst en cultuur.

##### **Detailhandel**

Detailhandelsvoorzieningen dienen steeds afgestemd te 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 met name dagelijkse voorzieningenclusters. Dit vraagt om het behoud en waar mogelijk versterking van de bestaande hoofdwinkelstructuur. Waar nodig kunnen bestaande winkelvoorzieningen getransformeerd worden 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.

Het plangebied is geen onderdeel van de hoofdwinkelstructuur. Direct ten oosten van het plangebied ligt het regionale winkelcentrum de Generaal Cronjéstraat bestaande uit de Generaal Cronjéstraat, het Julianapark en het Soendaplein dat daar wel onderdeel van is. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Schoterweg in het verlengde van de Generaal Cronjéstraat. Daar bevindt zich een aantal detailhandelsvestigingen. In alle panden aan de

Schoterweg die in het plangebied liggen, blijft het mogelijk om detailhandel te realiseren.

In de Kleverparkbuurt-zuid bevindt zich het winkelcluster Kleverpark. De Kleverparkweg en de Van Ostadestraat vormen een belangrijke ontsluitingsroute vanuit de achterliggende buurten naar het centrum van Haarlem. In veel panden in dit winkelcluster is detailhandel gevestigd ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan, of paste dit al in de bestemming die gold in het hiervoor geldende bestemmingsplan Kleverpark uit 2005. Het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals sluit daar op aan waarbij opgemerkt wordt dat uitbreiding van detailhandel hier verder in principe niet gewenst is.

In de Kleverparkbuurt-noord bevindt zich ook nog een concentratie van detailhandel in delen van de Santpoorterstraat en het aangrenzende Santpoorterplein.

Buiten de hiervoor genoemde locaties is detailhandel slechts sporadisch toegestaan als daar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan geen detailhandel is gevestigd. Op niet toekomstbestendige locaties is detailhandel niet langer toegestaan als er op het moment van opstellen van het bestemmingsplan geen detailhandel 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 eveneens een maximum is vastgelegd. Ook is bepaald dat er een overgangstermijn van 10 jaar geldt voor bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning) verleend is, terwijl die wel is vereist.

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

Op het Frans Halsplein is een kiosk aanwezig. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend. De kiosk is daarom opgenomen in het bestemmingsplan.

### **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 werkt dit beleid 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.

De gemeente Haarlem beschikt over evenementenbeleid. In het beleid is een aantal locaties specifiek aangewezen om evenementen te houden en is ook een onderverdeling gemaakt in drie categorieën van evenementen. Deze categorieën lopen op in schaal en overlast.

Het plangebied is in het evenementenbeleid niet aangewezen als evenementenlocatie. Wel vindt er in het plangebied één keer per jaar een evenement van categorie 2 plaats. Dit evenement, de Kleverparkdag, duurt 1 dag en trekt circa 5000 bezoekers. Voor dat evenement liggen de aard, duur en omvang vast in de regels in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. 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**

#### **Nota Haarlem Maatschappelijk op de kaart**

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart beschrijft de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in Haarlem tot 2020. De nota geeft diverse locaties aan waar kansen liggen om de sociaal-maatschappelijke voorzieningen te ontwikkelen. Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn daarbij uitgangspunten. De herontwikkelingslocatie van St. Joannes de Deo is genoemd als mogelijke locatie voor kleinschalige woonzorg. Aan de Maerten van Heemskerckstraat 2 is een aantal zorgwoningen gerealiseerd.

#### **Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs**

In 2015 stelde de gemeenteraad het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs 2015 (SHO) vast. Het SHO is vastgesteld om op planmatige wijze te zorgen voor een voldoende niveau van huisvestingsvoorzieningen voor het onderwijs en een goede spreiding van die voorzieningen. De meest recente leerlingenprognoses voorspellen op kortere en langere termijn een sterke groei van het aantal leerlingen in het primair onderwijs. Deze groei kan niet binnen de bestaande capaciteit van de schoolgebouwen in de programmaliijn worden opgevangen. Het op korte termijn uitbreiden van de onderwijshuisvestingscapaciteit is noodzakelijk. Zo wordt het Ter Cleeff permanent uitgebreid in het ten zuiden van het plangebied gelegen Garenkokerskwartier. Voor het (voortgezet) speciaal onderwijs en het voortgezet onderwijs is voldoende onderwijshuisvestingscapaciteit aanwezig. Onderzoek moet uitwijzen of ook voor de langere termijn voldoende onderwijshuisvestingscapaciteit voor het voortgezet onderwijs aanwezig is.

### **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 op hoofdlijnen. Het plan beschrijft de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen. Dit zijn het vergroten van de leefbaarheid en 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 veiliger en leefbaarder 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/u. De invalswegen zijn aangemerkt als stroomweg of gebiedsontsluitingsweg waar een snelheid van 70 km/u of meer geldt. Alle overige wegen zijn erftoegangswegen waar men maximaal 30 km/u mag rijden.

### *Langzaam verkeer*

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 drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet. Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

### *Openbaar vervoer*

Bij openbaar vervoer is er een onderscheid gemaakt tussen de regionale en de lokale functie. Voor de busverbindingen met een regionale functie geldt dat de structuur is opgebouwd uit verbindende stamlijnen aangevuld met ontsluitende lijnen. De Schoterweg is een stamlijn terwijl de Verspronckweg een ontsluitende lijn is. Over de Schotersingel, Van Ostadestraat, Kleverparkweg en de Velsersstraat loopt ook een ontsluitende lijn. Om het openbaar vervoer aantrekkelijk te maken wordt ingezet op het verhogen van de kwaliteit en het realiseren van een verbeterde exploitatie.

### *Autoverkeer*

Aan de noordoostzijde van het plangebied doorkruist de Westelijke Randweg het plangebied als stroomweg of gebiedsontsluitingsweg waar een snelheid van meer dan 70 km/u geldt. De Verspronckweg is een gebiedsontsluitingsweg type A. De Kleverlaan is net als de Schotersingel, Van Ostadestraat, Kleverparkweg en de Velsersstraat aangewezen als gebiedsontsluitingsweg type B. De Schoterweg en de Kennemerstraat zijn weliswaar wegen waar 30 km/u gereden mag worden maar hierover vindt tevens busvervoer plaats.

## **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 waarin 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 parkeernormen worden bepaald aan de hand van de functie en de locatie en liggen vast in de Beleidsregels parkeernormen. Het uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen zoals genoemd in het gemeentelijke beleid. Deze voorwaarden zijn ook opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen. Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel betrekking hebben op 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 consoliderend plan en voldoet aan de Beleidsregels parkeernormen.

### **3.4.7 Water**

#### **Integraal Waterplan Haarlem**

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vastgesteld. 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 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.

Uit het IWP blijkt dat zich binnen het plangebied geen watergangen bevinden die verbeterd moeten worden. Kijkend naar voorziene ontwikkelingen tot in

ieder geval 2050 is er wel een nieuw aan te leggen watergang gepland die ertoe leidt dat de Ripperdasingel in verbinding komt te staan met de Schotersingel. Dit is echter een (mogelijke) toekomstige ontwikkeling die niet in de planperiode van dit bestemmingsplan zal plaatsvinden.

Met de aanleg van een nieuwe duikerverbinding aan de noordkant van de watergang die direct ten oosten van het Badmintonpad loopt, zal een knelpunt in het oppervlaktewatersysteem worden aangepakt. De nieuwe duikerverbinding zal naar verwachting wel in de planperiode van dit bestemmingsplan plaatsvinden.

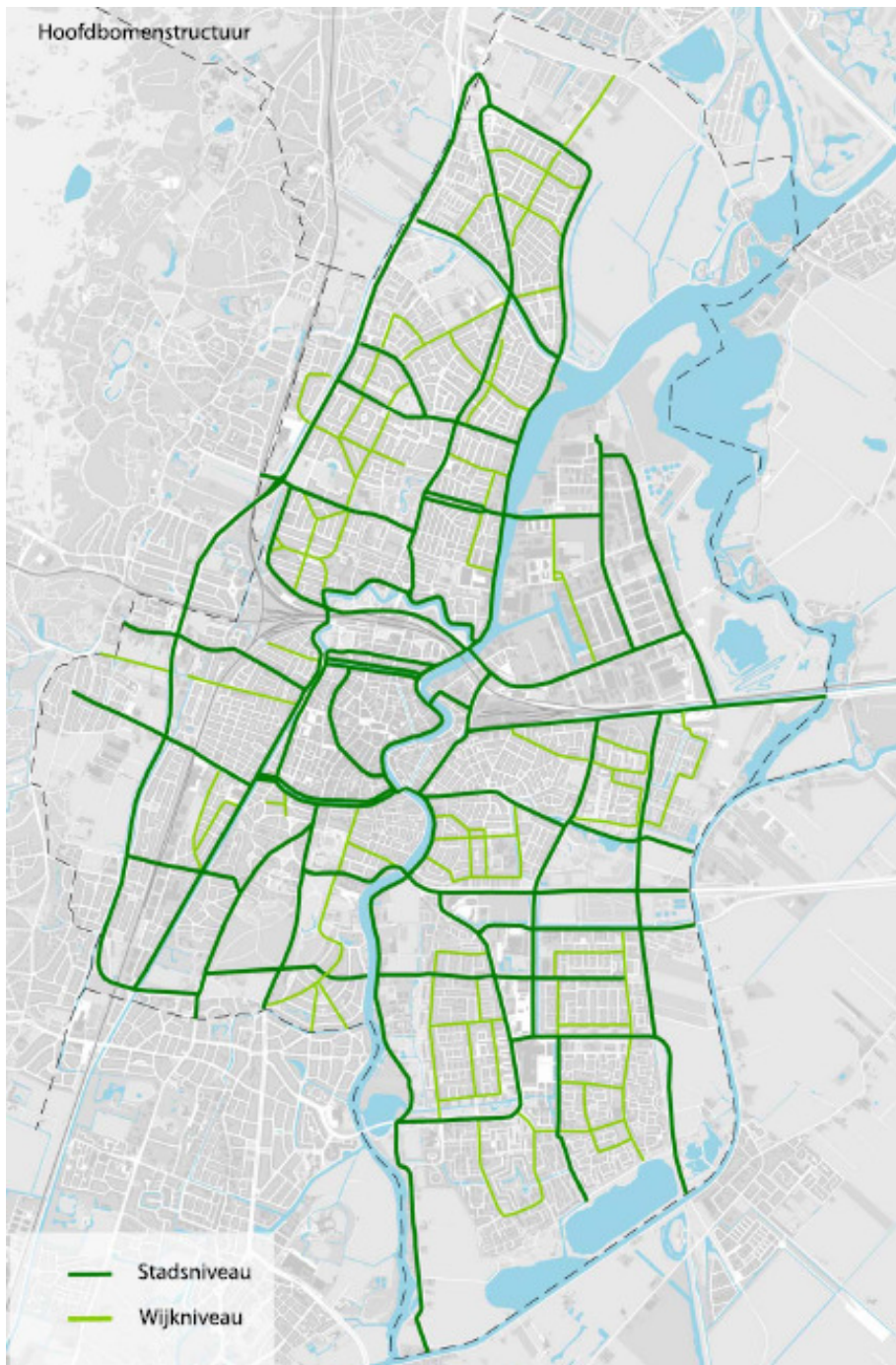
### **Verbreed Gemeentelijk Riolerings Programma**

Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Programma (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. Het VGRP maakt 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.

#### **3.4.8 Groen**

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarden als van groen met stedelijke waarden. 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 afgezien van de hoofdbomenstructuur geen deel uit van de hoofdzonering van de groenstructuur. Direct ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich wel gebieden die daar onderdeel van zijn.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de versterking van de leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 uit 2010 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. Bomen begeleiden vooral de oude structuur en ontwikkelingslijnen.



*Afbeelding 7: Hoofdbomenstructuur*

De gemeente Haarlem beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening beschermt daarnaast de 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, maar zijn op basis van het bestemmingsplan

ook de ruimtes die de monumentale bomen nodig hebben om te kunnen groeien beschermd. Voor het kunnen vastleggen van alle groeiplaatsen is er een inventarisatie uitgevoerd waarbij bepaald is welke monumentale bomen er in het plangebied zijn op het moment dat het bestemmingsplan is opgesteld. Ook monumentale bomen die buiten het plangebied staan, maar waarvan de groeiplaats deels binnen het plangebied valt zijn daarbij meegenomen.

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 is een uitwerking van de Kadernota Duurzaamheid.

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 het beheer en de 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 een 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 betrokken.

In het plan staan maatregelen genoemd zoals het inbouwen van faunavoorzieningen (onder meer voorzieningen voor gierzwaluwen, vleermuizen, huismussen en wilde bijen) bij nieuwbouw en renovatie, het verbinden van groenelementen en het ecologisch beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

### **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 Haarlemse 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 archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor in elk geval één van de volgende vergunningen vereist is:

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

Het bestemmingsplan kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de (voorlopige) ABH 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 tevens 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 bepaalde in de beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. Deze praktijkrichtlijn 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 uit 1999. Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijke milieutype. Een grote waterberging past bijvoorbeeld 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 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

geldt dit al vanaf 2015. 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 nadere 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 energiemaatregelen buiten het gebied.

### **Nieuwbouw**

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

#### **3.4.12 Sport**

In Haarlem moet iedereen die dat wil kunnen sporten. De gemeente Haarlem gelooft in de positieve kracht van sport en gebruikt sport als een maatschappelijk bindmiddel in wijken en buurten. Dit ligt vast in de Agenda voor de sport 2015-2019, Samen bewegen. De gemeente zet zich continu in voor het vergroten van de sportparticipatie. Sport en beweging leveren een belangrijke positieve bijdrage in het sociale domein en dragen ook bij aan een goede gezondheid. Optimalisering van het gebruik van sportaccommodaties is daarbij van belang.

Daarnaast stelde de gemeenteraad de nota Strategische Visie Sportaccommodaties vast. Daarin staat onder andere dat bij renovatie of nieuwbouw (multifunctionaliteit van belang is.

In het plangebied zijn diverse sportaccommodaties aanwezig. Volgens het beleid voor sport en onderwijs wordt de sociaal-maatschappelijke cohesie gestimuleerd door enerzijds de functies te clusteren en anderzijds een brede functionele uitwisseling mogelijk te maken. Een combinatie en concentratie van onderwijs- en sportaccommodaties is te vinden aan de westzijde van het plangebied bij het Badmintonpad. De daar aanwezige badmintonhal vervult een belangrijke rol op topniveau. Een inmiddels onherroepelijk geworden wijzigingsplan maakt nieuwbouw van de badmintonhal Duinwijk mogelijk. Dit wijzigingsplan is verwerkt in dit bestemmingsplan. Wel is er voor de realisatie een omgevingsvergunning nodig.

## **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 consoliderend van aard. Als de bestaande situatie wordt gehandhaafd, kan in beginsel via het bestemmingsplan bestaande hinder niet verminderd worden. Daarom heeft er in het kader van dit bestemmingsplan maar aan een beperkt aantal milieuaspecten toetsing plaatsgevonden. Voor 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 Bedrijven en milieuzonering**

#### **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 biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

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

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

#### **Categorisering van bedrijven in het plangebied**

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones 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 gecontinueerd. 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 (laagbouw in lage en/of hoge dichtheid).

#### **Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering**

Aan de hand van een lijst met bedrijven die vallen onder de Wet milieubeheer

(Wm) die binnen het plangebied zijn gelegen is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Deze lijst is als bijlage 4 aan de toelichting toegevoegd.

Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën worden bepaald aan de hand van de zoneringlijst. Deze zoneringslijst is opgenomen in de bijlage 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 die passen 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.

### **Conclusie**

Uit de toetsing komt naar voren dat alle aanwezige bedrijven voldoen aan de noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende - en milieugevoelige functies en kunnen daarmee positief worden bestemd.

## **4.3 Geluid**

Dit bestemmingsplan is een op hoofdlijnen consoliderend bestemmingsplan. Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn zoveel mogelijk overgenomen. Voor slechts een beperkt aantal bestaande panden is een andere bestemming voorzien. Het bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Het bestemmingsplan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden, maar die maken niet rechtstreeks geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Dit bestemmingsplan realiseert ook geen nieuwe bronnen in het plangebied. Dit alles betekent dat er geen akoestisch onderzoek nodig is en dat het aspect geluid geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

## **4.4 Bodemparagraaf**

Er is op grond van 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.

## **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 Kleverparkbuurt-zuid, het overgrote deel van de Kleverparkbuurt-noord, de Frans Halsbuurt en de Ripperdabuurt. De mate van aanwezigheid van groen in de buurten verschilt. Er is in het plangebied over het algemeen sprake van een vrij hoge bebouwingsdichtheid waardoor de ruimte voor groen beperkt blijft.

### **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:

- de groene long langs de Kleverparkweg;
- het Sint Joriseveld;
- het Kazerneplein;
- het Santpoorterplein;
- het Joannes de Deoplein;
- het Frans Halsplein.

Ook het groen langs de Westelijke Randweg draagt bij aan een groene uitstraling ter plaatse. Daarnaast zijn er nog diverse veelal kleinere groenelementen in de openbare ruimte in het plangebied.



*Afbeelding 8: groenelement langs de Kleverlaan*

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 het plangebied staan vele bomen. Een deel daarvan 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 Kleverlaan;
- de Verspronckweg;

- de Molijnstraat;
- de Engelszstraat;
- het Santpoorterplein;
- de Santpoorterstraat;
- de Kleverparkweg;
- de Van Ostadestraat;
- de Velsersstraat;
- de Schotersingel en
- de Schotwerweg.

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 zijn groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen beschermd in Haarlemse bestemmingsplannen. 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: minimaal 50 jaar oud en/of van cultuurhistorisch belang en/of een bijzondere soort en/of een herdenkingsboom. De vastgestelde monumentale bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. Als er in dit bestemmingsplan gesproken wordt over monumentale bomen worden daarmee monumentale én waardevolle bomen bedoeld. 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 de desbetreffende locatie. Deze is bepaald aan de hand van onderzoek naar maximale groeiverwachting en afhankelijk van het type boom, de huidige leeftijd en de groeiomstandigheden. In het bestemmingsplan is voor de groeiplaats 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 indien de aanvrager met een groentoets aantoonst 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 consoliderend 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 consoliderend 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 wettelijke procesinstrument, zie [www.dewatertoets.nl](http://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 van ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het beleid voor water van de diverse overheidslagen is weergegeven 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 het hoogheemraadschap van Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. In de Keur 2015 gaat Rijnland niet langer uit van een "nee, tenzij" aanpak maar van een "ja, mits" en geeft daarmee verantwoordelijkheid en flexibiliteit aan de initiatiefnemers waar dat kan en stelt regels waar dat moet. Deze aanpak zorgt voor minder regeldruk en daarmee voor minder vergunningen en meldingen.

#### *Compensatie*

Een belangrijke beleidsregel is dat een toename van verharding gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verharde oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename van verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename van verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

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

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

Omdat het een op hoofdlijnen consoliderend plan betreft, is er voor dit bestemmingsplan geen compensatie nodig.

#### 4.6.4 Beschrijving watersysteem

##### *Oppervlaktewater*

Het open water in het plangebied bestaat uit de Garenkokersvaart aan de westrand van het plangebied, een watergang tussen het spoor en de achterkant van de woningen aan de Verspronckweg aan de zuidwestrand van het plangebied en de Ripperdasingsel aan de noordostrand van het plangebied. Het water van de Schotersingel bevindt zich grotendeels buiten het plangebied.

De Garenkokersvaart is onderdeel van het regionale boezemstelsel van het hoogheemraadschap en heeft een waterpeil van ongeveer 0,60 meter beneden NAP. De Garenkokersvaart eindigt aan de noordkant in een doorstroomgemaal, die het water via een ondergrondse leiding onder de kruising N208/Kleverlaan door naar De Delft pompt. In het Integraal Waterplan Haarlem is de wens opgenomen om het doorstroomgemaal op termijn op te heffen.

De watergang tussen de Verspronckweg en het spoor heeft een waterpeil van ongeveer 0,42 meter beneden NAP en is onderdeel van het onderbemalen systeem met een pomp gemaal ter hoogte van de Julianalaan, dat het overtollige water naar de Garenkokersvaart pompt.

De Ripperdasingsel heeft een waterpeil dat varieert van 0,40 meter tot 0,70 meter beneden NAP. Ondergrondse leidingen van en naar de Schotersingel zorgen ervoor dat de Ripperdasingsel bij een tekort aan water wordt aangevuld en bij een overschot aan water wordt ontlast. De vervanging van deze ondergrondse leidingen door een open waterverbinding tussen Ripperdasingsel en Schotersingel is wenselijk en is in de lange termijn visie in het Waterplan en in het voorontwerp Structuurvisie Openbare Ruimte opgenomen. In beide voornoemde plannen is ook opgenomen dat de Ripperdasingsel vanuit het noorden een verbinding krijgt met het water uit de Delft dat via de Schoterveenpolder en de Haarlemmerkweektuin naar de Ripperdasingsel wordt geleid.

Al het oppervlaktewater in het plangebied heeft een ontwaterende en afwaterende functie. De Garenkokersvaart wordt bovendien gebruikt door de pleziervaart terwijl de Ripperdasingsel integraal onderdeel is van de openbare ruimte van de Ripperdabuurt. Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater.

##### *Grondwater*

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. De gemeente heeft de zorgplicht voor een goede ontwatering van de openbare ruimte en om grondwateroverlast in de openbare ruimte te voorkomen. Daarom is er onder veel wegen in het gebied drainage aangelegd onder de wegen. Deze systemen hebben een regulerend effect op de grondwaterstanden. Bij riool vernieuwingen legt de gemeente nieuwe drainagesystemen aan indien dit nodig is. Het beleid voor riolering en grondwaterbeheer ligt vast in het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Programma dat ongeveer eenmaal in de 5 jaar geactualiseerd wordt.

### *Riolering*

Het plangebied heeft met uitzondering van het Ripperdatterrein en het Deo-terrein een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolwaterzuivering gevoerd. Enkele malen per jaar treden bij extreme regenbuien riool overstorten naar het oppervlaktewater in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, streven de gemeente en het hoogheemraadschap van Rijnland bij de vervanging van bestaande riolering en aanleg van nieuwe riolering naar doelmatige investeringen. Daarbij is het afkoppelen van verharding en het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater één van de opties waar naar gekeken wordt om overstorten op open water te beperken en vuil en schoon water aan de bron te scheiden.

#### **4.6.5 Ontwikkelingen plangebied**

Het bestemmingsplan is een in hoofdzaak consoliderend plan. De toekomstige situatie wijkt slechts op detailniveau af van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die gelden op basis van de bestemmingsplannen die dit bestemmingsplan vervangt. Dit betekent dat er geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden.

Niet alle huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn inmiddels benut. Het gaat dan met name om een woonblok aan het Kazerneplein, drie nog nieuw op te richten gebouwen iets ten noordoosten daarvan aan de Kleverlaan en enige nieuwe bebouwing door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Deze ontwikkelingen hebben naar verwachting geen tot nauwelijks ruimtelijk effect op de waterhuishouding. Wel dient rekening te worden gehouden met eventuele noodzaak van compensatie zoals beschreven in paragraaf 4.6.3.

#### **4.6.6 Gemaakte inhoudelijke en procesafspraken**

Het conceptontwerp van het bestemmingsplan is gestuurd naar het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft echter geen reactie gegeven in het kader van het wettelijke vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **4.7 Natuurwaarden**

De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen. 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 met name binnen 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 aangewezen als onderdeel van de EHS of als natuurreservaat, anders dan Natura-2000 gebied.

De impact voor een concreet terrein van één van deze vormen van beschermde status kan per situatie anders zijn. Voor dit bestemmingsplan is nagegaan wat de gevolgen zijn van een beschermde status van een natuurterrein, indien dat in het bestemmingplan 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.

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt op ongeveer 750 meter 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. Een habitattoets is daarom niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan heeft verder geen relatie met een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, anders dan een 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 met name 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 met name 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. Indien 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 wachten 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.

Door het ministerie zijn van een aantal soortengroepen "rode lijsten" vastgesteld van zeldzame en van afnemende soorten. Deze lijsten worden na tien jaar herzien. Deze rode-lijst-soorten hebben geen wettelijke status maar het is de bedoeling om zoveel mogelijk met deze soorten rekening te houden om te zorgen voor instandhouding van deze soorten. Deze soorten vallen uiteraard wel onder de algemene zorgplicht.

#### *Uitwerking soortenbescherming*

Binnen het plangebied kunnen op diverse plekken (gier)zwaluwen en vleermuizen voorkomen. Het is praktisch onmogelijk om alle nestlocaties en verblijfsplaatsen op te sporen en op kaart vast te leggen. (Gier)zwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen of dakranden of in gebouwen. Zij hebben jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer hun vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouw of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet omdat er een vaste broedplaats vernietigd wordt. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen. Voor de gierzwaluw geldt dezelfde soort verplichtingen als voor vleermuizen.

De dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis wonen in gebouwen. Wanneer deze soorten aanwezig zijn in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd. Er zijn ook soorten vleermuizen die in holtes van bomen wonen; hier geldt deze verplichting ook voor.

De zwarte roodstaart is een schaarse broedvogel van gebouwen in pionierssituaties. De spontane aantalsontwikkeling van deze soort is, dat hij na een aantal jaren vertrekt zodra de pionierssituatie overgaat in een duurzame situatie. Deze vogelsoort is dus niet met in redelijkheid te nemen maatregelen te beschermen. Aanwezige broedlocaties dienen zorgvuldig in stand te worden gehouden, gezien de bedreigde status van deze soort.

Algemeen voorkomende soorten amfibieën, zoals de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen in (binnen)tuincomplexen en in kleine waterpartijen in het bestemmingsplangebied voorkomen. Mogelijk zijn deze soorten in het verleden kunstmatig door bewoners aangevoerd nog vóór de tijd, dat dit wettelijk officieel niet meer was toegestaan. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten geldt nog wel de zwaardere beschermingsverplichting. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

### *Flora*

De meer algemene varensorten muurvarentje en eikvaren kunnen op verschillende locaties voorkomen. Door diverse renovaties van oude muren zijn deze soorten de laatste jaren sterk afgenomen in aantal. Op basis van de algemene zorgplicht is aandacht nodig om deze soorten duurzaam te laten voortbestaan.

### **Conclusie**

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

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

## **4.8 Luchtkwaliteit**

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, in acht worden genomen. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Het bestemmingsplan is op hoofdlijnen consoliderend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen van kantoren of woningen of andersoortige ontwikkelingen van enige omvang mogelijk die niet al ruimtelijk zijn vastgelegd. Op grond daarvan is duidelijk dat 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 in de planperiode ruim zal blijven voldoen aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

## **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 en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

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, op een bepaalde plaats, om 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 zijn geen risicovolle inrichting aanwezig. Nabij het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting. Direct ten noorden van het plangebied ligt namelijk de Kunstijsbaan Kennemerland. Deze valt onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vanwege de aanwezigheid van 1.800 kilogram ammoniak (NH<sub>3</sub>) in het koelsysteem. Op basis van de Regeling externe veiligheid inrichtingen bezitten koel- en vriesinstallaties met ammoniak, met de volgende kenmerken, geen veiligheidsafstanden vanaf de machinekamer of ammoniak-voerende leidingen:

- inhoud van 1.500 kilogram tot 3500 kg ammoniak;
- een maximale werktemperatuur tussen de - 25°C en - 5°C waarbij alle ammoniak voerende onderdelen zijn opgesteld in de machinekamer eventueel met uitzondering van de condensor met verbindend leidingwerk. Laatstgenoemde onderdelen kunnen buiten zijn opgesteld.

Naast het PR ten gevolge van het in werking zijn van een inrichting dient ook het GR beoordeeld te worden. In de situatie, waarbij 1.800 kilogram ammoniak aanwezig is, is er geen sprake van een invloedsgebied en behoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven. De kunstijsbaan voldoet aan alle in het Bevi opgenomen grens-, richt- en oriëntatiewaarden.

#### *Leidingen*

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

In de noordwestelijke hoek van het plangebied lopen de Delftlaan en de Westelijke Randweg (de provinciale weg N208). Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Recent onderzoek van de Provincie Noord-Holland naar het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft aangetoond dat het GR ter plaatse laag is, minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. Het GR kan oplopen als gevolg van enerzijds toename van het transport van gevaarlijke stoffen en anderzijds door toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan is, zal er niet snel een

zodanige toename in bouwvolume gerealiseerd worden dat het GR significant oploopt. Toch vraagt de wet om een verantwoording van het GR. Onderdeel van die verantwoording is een berekening van het GR voor en na het vaststellen van het bestemmingsplan. Aangezien aannemelijk is dat het aantal personen in een conserverend bestemmingsplan niet verandert door het vaststellen van dit bestemmingsplan, heeft Haarlem de hiervoor verplichte berekeningen gestandaardiseerd. Voor het betreffende wegvak is op basis van de onderzochte vervoersfrequentie en de aanwezigheidsdichtheid het GR kleiner dan  $10^{-9}$ . De kans op 10 of meer slachtoffers is daarom kleiner dan  $10^{-9}$  per jaar. Daarom zijn voor dit wegvak geen berekeningen noodzakelijk.

Direct ten zuiden en westen van het plangebied loopt de spoorlijn van Haarlem naar Uitgeest. Formeel vindt over dit spoor geen vervoer van gevaarlijke stoffen meer plaats.

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

#### *Advies veiligheidsregio*

Op 21 november 2014 is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Kennemerland. Dit advies geeft geen aanleiding tot het treffen van nadere maatregelen. Het advies van de veiligheidsregio is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

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

## **4.10 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 124 meter in de noordoostelijke punt van het plangebied tot 146 meter aan de westzijde 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 75 meter en aan de westzijde 81 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 vogelaantrekkend gebruik toe te staan. Dit voorkomt dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

Het bestemmingsplan maakt geen vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend 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.

## **4.11 Cultuurhistorie**

### **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 als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. Dit onderzoek gaat ook kort in op het beschermde stadsgezicht.

In dit onderzoek is het gedeelte van het plangebied ten westen van de Verspronckweg niet meegenomen. In dit deel van het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

### **4.11.2 Beschermd stadsgezicht**

De bebouwing aan de Schotersingel, het Frans Halsplein en het meest zuidelijke deel van de Schoterweg vallen in het beschermde stadsgezicht van Haarlem dat in 1990 is aangewezen. Verder behoort een groot deel van het plangebied tot het op 5 juli 2016 aangewezen beschermde stadsgezicht Haarlem-Noord.

### **4.11.3 Monumenten**

In het bestemmingsplangebied zijn verschillende panden die vanwege hun cultuurhistorische betekenis bescherming genieten. Het gaat om panden die als rijksmonument of als gemeentelijk monument wettelijk zijn beschermd.

In het plangebied zijn 26 rijksmonumenten aanwezig en tientallen gemeentelijke monumenten. Al deze monumenten zijn op de bij dit bestemmingsplan behorende waarderingskaart weergegeven als orde 1 panden. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Haarlem 2013. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde. De bestaande situatie waaronder de goot- en bouwhoogte is het uitgangspunt en dient bij de orde panden behouden te blijven. De waarderingskaart is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

#### **4.11.4 Erfgoed en ruimte**

In 2013 is Haarlem gestart met een actualisering van het gemeentelijke erfgoedbeleid. In juli 2013 gaf het college van burgemeester en wethouders de conceptnota Aanpak Erfgoed & Ruimte vrij voor de inspraak. Deze nota geeft een koers en een uitvoeringsprogramma voor het erfgoedbeleid in de komende jaren. Het naoorlogse/wederopbouw erfgoed en industrieel erfgoed maakt onderdeel uit van dit geactualiseerde erfgoedbeleid. Uiteindelijk doel is een interactieve erfgoedkaart met daaraan gekoppeld een beleidskader. In de erfgoedkaart worden de cultuurhistorische waarden digitaal raadpleegbaar. Naast een informatieve functie kan de informatie van de erfgoedkaart meegenomen worden en dienen als uitgangspunt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ten tijde van de afronding van dit bestemmingsplan was de inventarisatie van het erfgoed nog niet gereed.

Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen wordt cultuurhistorisch onderzoek gedaan. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een lijst met beeldbepalende panden, die nadere bescherming behoeven. De waarderingskaart is vertaald naar de verbeelding en de regels.

#### **4.11.5 Beeldbepalende bebouwing en de hoofdstructuren**

In het plangebied is een groot aantal bouwwerken en complexen aanwezig die ouder zijn dan 50 jaar en die 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 plangebied. Deze panden zijn op de waarderingskaart aangeduid als orde 2 panden. In de waardering van deze panden is gezocht naar de samenhang tussen stadsbeeld en de individuele panden en complexen.

De hoofdstructuren in het plangebied, zoals de (doorgaande) straten langs de flanken (Schotersingel, Verspronckweg, Kleverlaan), de hoofdbuurtstraten (zoals Santpoorterstraat, Kleverparkweg en Kleverparkstraat, Velsersstraat, Santpoorterplein, Molijnstraat en Engelszstraat) zijn de toonaangevende lijnen en plekken in het plangebied. De aan de hoofdstructuur gesitueerde panden en complexen hebben vanwege hun veelal hoge beeldwaarde extra aandacht gekregen. Ook de in hun stedenbouwkundige aanleg en architectonische verschijning goed behouden gebleven volks- en middenstandswoningbouwcomplexen aan de Verspronckweg en de omgeving van de Dusartstraat zijn in deze inventarisatie hoog gewaardeerd. Verder zijn enkele markante hoekpanden, ook in delen van het plangebied van meer secundaire betekenis als orde 2 panden opgenomen.

#### **4.11.6 Bescherming cultuurhistorie in het bestemmingsplan**

Voor de bescherming van monumenten geldt het regime van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast wordt de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan ten eerste verzekerd door het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Verder is in het kader van dit bestemmingsplan op basis van de cultuurhistorische inventarisatie een waarderingskaart opgesteld. Deze kaart is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Doel van deze kaart is het in beeld brengen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Het borgen van cultuurhistorische waarden betekent niet dat er niets meer mag gebeuren. Wel dient rekening gehouden te worden met het beschermenswaardige karakter van de omgeving en/of het pand. Naast de beschermende functie, geeft dit bestemmingsplan dan ook een toetsingsraamwerk ter begeleiding en sturing van nieuwe ontwikkelingen.

De gebieden die vallen onder het beschermd stadsgezicht hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

Beeldbepalende bebouwing buiten het beschermd stadsgezicht is op de waarderingskaart gewaardeerd als orde 2. Ter indicatie is voor deze bebouwing in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' opgenomen. Hoofdstuk 5 gaat verder in op hoe de gemeente Haarlem nu en in de toekomst de cultuurhistorische waarden van deze panden wil behouden.

### **4.12 Archeologie**

#### **De Haarlemse bodem**

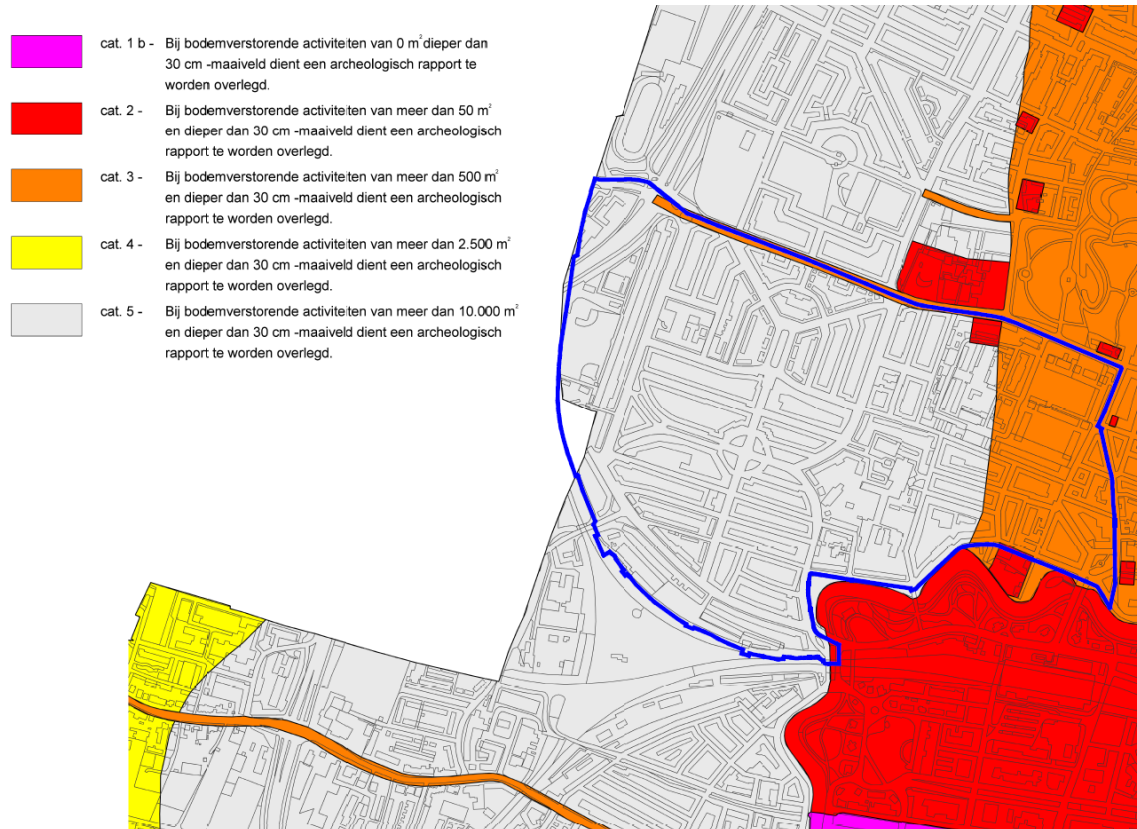
Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7<sup>e</sup>-8<sup>e</sup> 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**

Het plangebied staat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) als een terrein van archeologische en hoge archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied voor het grootste deel een middelhoge trefkans. Waar van oudsher de eerste bewoning

plaatsvond is een hoge trefkans. Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog wordt geacht. Er zijn enkele waarnemingen en vondstmeldingen bekend, die te dateren zijn in het Laat Neolithicum en de periode Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.

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



*Afbeelding 9: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem*

Een klein deel van het plangebied, met blauw aangeduid op afbeelding 8, behoort volgens de (voorlopige) ABH tot categorie 2 (rood). Categorie 2 is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de AMK van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In het plangebied zijn resten dorps- en stedelijk leven uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd te verwachten, zoals die van de bolwerken en buitenplaatsen.

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 50 m<sup>2</sup> 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.

Op grond van vondsten en de geologische ondergrond (strandwal) wordt verwacht dat zich binnen categorie 3 (oranje) hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. In het plangebied is een tiental archeologische waarnemingen geregistreerd, waarbij prehistorische vuurstenen werktuigen zijn gevonden en aardewerk uit de romeinse tijd en de periode 1500-1850. Gezien de aard van deze

archeologische waarden geldt hier een regime, dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Het plangebied behoort voor het grootste deel volgens de (voorlopige) ABH tot categorie 5 (grijs). In gebieden van de vijfde categorie zijn sporen te verwachten daterend vanaf de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Vooral uit de periode van de 17<sup>e</sup>-19<sup>e</sup> eeuw zijn in vondsten gedaan. Deze gebieden zijn relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt en hebben daarom een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt een regime van 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

#### **4.13 Molenbiotoop**

In de nabijheid van het plangebied ligt een rijksmonumentale molen met grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. Het gaat om de molen van de Schoterveenpolder (of de Stoop) aan de Heussensstraat. Een molenbiotoop is de gehele omgeving van een molen voor zover die omgeving van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig (en als monument). Hierbij wordt aangesloten bij de leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

De leidraad is onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van molens is groot. In verband met de windvang en het weren van storende visuele elementen dient buiten bestaand bebouwd gebied de vrije ruimte rond molens gehandhaafd te blijven. De "1:100 regel" is hierbij het uitgangspunt. Dit betekent allereerst dat binnen 100 meter rond de molen geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek mag worden opgericht. Verder geldt dat binnen een afstand van 100 tot 400 meter rond de molen wat betreft bebouwing en beplantingen geregeld dient te worden dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk of de beplanting en de molen gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek. De molen en het plangebied van dit bestemmingsplan liggen beiden binnen bestaand bebouwd gebied. Voor die gebieden geeft de provinciale leidraad aan dat gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk rekening houden met de uitgangspunten voor de molenbiotoop.

De molen van de Schoterveenpolder is aan drie kanten ingepakt door bebouwing en groen. Het is voor de molen van belang dat de enige open zijde aan de Jan Haringstraat en Dortstraat zoveel mogelijk open blijft. Aandachtspunten bij deze molen zijn het snoeien en kappen rondom de molen en het in bedrijf stellen van voldoende afvoermogelijkheden. Het bemalingssysteem van de molen (schepgrad) is nog volledig maalvaardig. Dit systeem kan ingezet worden om het water in de vijver en het poldertjes te verversen en botulisme tegen te gaan.

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen consoliderend plan. Het plan maakt geen grotere hoogtes mogelijk dan die al waren toegestaan binnen de voorheen geldende bestemmingsplannen en levert daardoor geen beperkingen op voor de werking van de molen. Gelet op de bestaande bebouwing en de vrij grote

afstand tussen de molen en het plangebied is er evenmin sprake van het toevoegen van storende visuele elementen.

#### **4.14 Duurzaamheid en energie**

Omdat het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is, vindt er geen toetsing plaats aan dit milieuaspect. In paragraaf 3.4.11 is aangegeven welke zaken voor dit aspect relevant zijn en waar ten tijde van eventuele ontwikkelingen op gelet moet worden.

#### **4.15 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen**

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen opgenomen die ruimtelijk relevant zijn en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Binnen het plangebied lopen een transportleiding voor drinkwater en een ondergrondse hoogspanningsleiding.

De ondergrondse hoogspanningsleiding van 50 kilovolt (kV) ligt onder en nabij de Verspronckweg. Ter plaatse van deze leiding wordt geen nieuwe planologische situatie gecreëerd. Indien in de grond werkzaamheden plaats gaan vinden dan dient er altijd eerst overleg plaats te vinden met de desbetreffende nutsleveranciers en er wordt een zogenaamde KLIC-melding uitgevoerd. Het beschermen van deze leiding in het bestemmingsplan is gelet op het bovenstaande niet nodig.

De hoofdtransportleiding voor drinkwater loopt direct ten oosten van de Westelijke Randweg en krijgt wel bescherming in het bestemmingsplan. Voor deze leiding is een veiligheidsstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding opgenomen. Dit ligt in de regels vast in artikel 18. Bij het uitvoeren van werkzaamheden dient hier rekening mee te worden gehouden.

De in het plangebied aanwezige kabels en leidingen leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

#### **4.16 Milieueffectrapportage**

Voor dit bestemmingsplan hoeft op grond van 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 het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van 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.

Mede 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.

#### **4.17 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moeten worden indien 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 consoliderend plan waarbij er geen sprake is van nieuw ruimtebeslag en dat slechts een beperkte wijziging van het toegestane gebruik mogelijk maakt. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.



## **Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED**

### **5.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals is een op hoofdlijnen consoliderend plan. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan helemaal geen veranderingen toestaat. Het bestemmingsplan biedt namelijk op een aantal vlakken flexibiliteit, zowel voor de toegestane bebouwing als voor de toegestane functies.

### **5.2 Ruimtelijke aspecten**

#### **5.2.1 Beschermd stadsgezicht**

Het overgrote deel van het plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De bebouwing aan de Schotersingel, het Frans Halsplein en het meest zuidelijke deel van de Schoterweg vallen in het beschermd stadsgezicht van Haarlem dat in 1990 is aangewezen. Het Kleverpark de FransHalsbuurt vallen in het beschermd stadsgezicht Haarlem-Noord dat in juli 2016 is aangewezen. Het bestemmingsplan beschermt het bijzondere ruimtelijke karakter van dat deel van het plangebied op grond van de Monumentenwet. Het beschermen van de bestaande kwaliteiten is het stedenbouwkundige en cultuurhistorische hoofduitgangspunt. Deze kwaliteiten worden voor het beschermde stadsgezicht als geheel met name bepaald door:

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

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht betekent niet dat er niets meer kan of mag. Het plangebied moet wel kunnen leven om het dynamische karakter van de stad te behouden. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij eventuele nieuwe ontwikkelingen de historische stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te versterken.

Bij dit bestemmingsplan hoort een waarderingskaart (zie paragraaf 6.3 en bijlage 1 bij de toelichting). Deze kaart is een combinatie van de waardering van afzonderlijke gebouwen en de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken en dergelijke. Deze visie op het beschermde stadsgezicht leidt tot een bestemmingsplanregeling die het stadsgezicht op een passende wijze beschermt. De hoofdopzet van deze regeling bestaat uit de volgende elementen:

- een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' met gedetailleerde, strakke bouwregels die de bestaande situatie vastleggen

- met slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden;
- strakke bouwvlakken op de verbeelding, waarbinnen de hoofdbebouwing moet zijn gesitueerd;
- om de karakteristieke structuur van de open binnenterreinen en tussen panden gelegen tuinen te behouden is voorzien in tuinbestemmingen met beperkte bebouwingsmogelijkheden;
- de orde-aanduidingen op de verbeelding en in de planregels. De basis van de orde-aanduidingen is terug te vinden in het cultuurhistorische onderzoek (zie bijlage 6);
- gelet op de gedetailleerde, strakke bestemmingsregels zijn specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen, die passen bij de aard van het gebied en die tegemoet komen aan het karakter van de levende stad.

## **5.2.2 Stedenbouwkundige visie**

### **5.2.2.1 Algemeen**

Een belangrijk aspect bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is het op een zo zorgvuldig mogelijke wijze beschermen van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Binnen het plangebied zijn tal van cultuurhistorisch waardevolle aspecten aanwezig, zowel binnen als buiten het beschermde stadsgezicht. Deze aspecten dragen bij aan de cultuurhistorische waarde van het gebied 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. Op basis daarvan is samen met input van de gemeentelijke cultuurhistorici bepaald welke cultuurhistorische aspecten (uiteindelijk) bescherming dienen te krijgen in het bestemmingsplan.

Dit is in dit bestemmingsplan uitgewerkt door:

- het toekennen van een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' voor het beschermde stadsgezicht;
- het toekennen van de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' aan monumenten en beeldbepalende bouwwerken;
- het vastleggen van cultuurhistorische structuren.

### **5.2.2.2 Naar een optimale bescherming van cultuurhistorische waarden**

Dit bestemmingsplan bevat een regeling die zowel tegemoet komt aan het beschermen van de cultuurhistorische waarden als aan het respecteren van bestaande bouwrechten van eigenaren en gebruikers.

Om de cultuurhistorische waarden zo goed mogelijk te borgen, is onder andere het uitgangspunt om voor waardevolle bebouwing waar mogelijk een te handhaven goot- of bouwhoogte op te nemen. Dit ligt vast in de planregels en is niet als zodanig op de verbeelding terug te vinden. Hierdoor is de feitelijke

hoogte van waardevolle bebouwing verankerd. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van deze panden. Hoger of lager bouwen is voor deze panden op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Voor het beschermde stadsgezicht is dat van extra groot belang omdat op die manier de ritmiek van de bestaande bebouwing vastgelegd wordt, waardoor ingezet wordt op het behoud van de feitelijk aanwezige en veelal diverse karakteristiek van de gevelwanden. Deze regeling is opgenomen voor alle ordepanden binnen het beschermde stadsgezicht waarbij niet of nauwelijks sprake is van onbenutte bouw mogelijkheden.

Om ook de bestaande bouwrechten binnen het plangebied te respecteren, houden alle orde-2 panden met nog aanzienlijke onbenutte bouw mogelijkheden vooralsnog de bouw mogelijkheden. Dergelijke panden krijgen de mogelijkheid om de uit het vorige bestemmingsplan overgenomen maximale goot- of bouwhoogte indien gewenst te realiseren. Orde 1 panden worden beschermd via de Monumentenwet- en monumentenverordening.

Het is de uitdrukkelijke wens om uiteindelijk te komen tot een optimale bescherming van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Daarom zal bij een volgende planherziening ook voor de betreffende orde 2-panden uitgegaan worden van een te handhaven goot- of bouwhoogte. Dan nog onbenutte bouw mogelijkheden worden vanaf de volgende planherziening niet langer meer bij recht mogelijk gemaakt.

Opgemerkt wordt nog dat er in de afgelopen planperiode van de onbenutte bouwrechten niet of nauwelijks gebruik is gemaakt. Ook geldt er voor ordepanden een strenger welstandsregime. Zo kan er, ondanks dat de feitelijke hoogte niet wordt vastgelegd, toch enige invloed op de uiterlijke verschijningsvorm van het pand worden uitgeoefend. Gelet hierop zal naar verwachting het risico op grootschalige inbreuk op de cultuurhistorische waarden gering zijn.

### **5.2.3 Stedenbouwkundig instrumentarium / uitgangspunten**

Voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het plangebied worden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd.

#### **Voorgevelrooilijn**

De voorgevelrooilijn is de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak. Het is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt bepaalt de loop van de gevels en daarmee vaak de vorm van de openbare ruimte. De voorgevelrooilijn is dus een belangrijke vormgever van de historische kenmerken van het plangebied. Uitgangspunt is dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn wordt gebouwd.

#### **Bouwvlak**

Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, zijn toegelaten. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de historisch bepaalde situatie. Veel bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij moet worden aangesloten op de belendende gebouwen.

## **Parcellering**

Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel historische panden. Samenvoegen van panden gaat ten koste van deze structuur en van de bouwhistorische waarden van vooral de historische tussenmuren.

## **Hoogtes**

Doordat elk pand een individuele goothoogte en dakvorm en nokrichting kent, zit er veel variatie in het daklandschap en gevelaanzichten. De bestaande variatie in goothoogte wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door vast te leggen dat de bestaande goothoogte gehandhaafd moet blijven bij de orde 1. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.

Monumenten (orde 1) kennen wettelijk al een beschermde status. Orde 2 panden (zie ook bijlage 6) krijgen bescherming met een te handhaven goot- en/of bouwhoogte tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

## **Daklandschap**

De bebouwing is veelal complexgewijs ontworpen. Dit uit zich in samenhang van de architectuur, waardoor de panden zichtbaar deel uitmaken van een ensemble op het schaalniveau van het bouwblok. Veelal zijn er op de hoeken van bouwblokken architectonische accenten in de vorm van bijvoorbeeld afwijkende kappen of hogere bebouwing gerealiseerd.

Langs hoofdstraten is de bebouwing twee bouwlagen met kap, terwijl in de zijstraten de hoogte beperkt blijft tot één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met plat dak. De nokrichting van de kap, een zadel- of schilddak, loopt evenwijdig aan de as van de straat. Veel daken hebben zowel aan de voor- als achterzijde dakkapellen. Waar de kap ontbreekt wordt vaak per pand een dakopbouw gerealiseerd. De daken worden als zij voorzien zijn van een kap gedekt door matte antracietkleurige of rode pannen.

De ruimtelijke - en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen bij het opstellen van de regels in het bestemmingsplan. Paragraaf 6.4 zet uiteen hoe de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de regels, de verbeelding en de waarderingskaart, zijn vormgegeven.

### **5.2.4 Uitbreiding / aanpassing van de woning**

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, het 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.

Dit plan voorziet hierin door regels op te nemen voor standaard uitbreidingen waarvan verwacht wordt dat deze geen onevenredige invloed hebben op het straatbeeld, op de cultuurhistorische waarden, de privacy en de bezonning van de directe omgeving en het daklandschap. Te denken valt hierbij aan aan- en uitbouwen, dakkapellen, bijgebouwen en andere ondergeschikte uitbreidingen.

In principe kan in het plangebied worden toegestaan om een opbouw te plaatsen waar een bebouwing staat van twee lagen. Om meer rust en uniformiteit terug te brengen in deze buurt wordt in dit bestemmingsplan gewerkt met het toekennen van trends in de vorm van dakopbouwen en kappen.

### **5.2.5 Trends**

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen (uitbreiding ten opzichte van de oorspronkelijke woning), kapvormen of dakkapellen die juridisch, technisch en vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passend zijn en daardoor de "blauwdruk" vormen van toekomstige uitbreidingen. In het geval dat er meerdere dakopbouwen zijn gerealiseerd wordt de meest voorkomende vorm als trend benoemd (50% criterium). Ter behoud of bevordering van een rustig straatbeeld zijn per straat trends in dakopbouwen geïnventariseerd en direct mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Er komen in dit plangebied acht trends voor, deze zijn schematisch toegelicht in paragraaf 6.5.

In bijlage 5 staat waar de trends voorkomen. Als er geen trend is aangegeven zijn de standaard uitbreidingen toegestaan. Op de verbeelding zijn de trends voor dakopbouwen opgenomen met specifieke bouwaanduidingen.

## **5.3 Functionele aspecten**

### **5.3.1 Uitgangspunt is het vastleggen van de bestaande situatie**

Het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals is een op hoofdlijnen consoliderend plan. Daarom is in veel gevallen de vergunde/bestaande situatie als uitgangspunt genomen voor de toegekende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### **5.3.2 Wonen is de belangrijkste functie**

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit woningen. De woonfunctie blijft in het nieuwe plan behouden. In woningen is het mogelijk om onder voorwaarden een aan-huis-verbonden-beroep uit te oefenen of gastouderopvang of bed & breakfast aan te bieden.

#### *Beroepsmatige activiteiten aan huis*

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijke (met name dienstverlenende) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan de economische ontwikkeling stimuleren. Het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet 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 m<sup>2</sup> 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 personen tegelijk over maximaal 2 kamers betreft.

### **5.3.3 Concentratie detailhandel**

Het aantal winkels in het plangebied is in de loop van de tijd sterk afgenomen. Voormalige buurtwinkels zijn in veel gevallen getransformeerd naar woningen. Vooral het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium kende aan veel locaties de mogelijkheid toe om detailhandel te realiseren. Hiervan is tot op heden nauwelijks tot geen gebruik gemaakt. Inzet van dit bestemmingsplan is het concentreren van detailhandelsvestigingen op een beperkt aantal locaties. Door concentratie kunnen de bij elkaar gelegen detailhandelsvestigingen elkaar namelijk versterken.

Langs de Schoterweg is bijvoorbeeld een locatie waar het stedelijke leven zich kan concentreren en is er ruimte voor winkels, bedrijven en voorzieningen. In de Kleverparkbuurt-zuid bevindt zich het winkelcentrum Kleverpark. Ook hier is het wenselijk om de detailhandelsfunctie te behouden. Daarnaast bevinden zich in de Santpoorterstraat en op een deel van het Santpoorterplein ook een concentratie van detailhandel en aanverwante functies. De huidige detailhandel blijft verder mogelijk op de huidige locaties. Voor een aantal panden in het plangebied verdwijnt echter de mogelijkheid om daar detailhandel te vestigen, met name in de Frans Halsbuurt. In de betreffende panden is al sinds lange tijd geen detailhandel meer gevestigd of is er nooit detailhandel geweest. Omdat de detailhandel wordt geconcentreerd langs de Schoterweg, in het winkelcentrum Kleverpark en in delen van de Santpoorterstraat en het Santpoorterplein zijn nieuwe detailhandelsvestigingen niet wenselijk. Uitbreiding van verspreid liggende winkels in het plangebied wordt voorkomen door deze functie niet langer mogelijk te maken voor een aantal verspreid liggende panden waar het op dit moment toegestaan is om een winkel te realiseren. Dit voorkomt dat de bestaande structuur van de detailhandel in dit stadsdeel en Haarlem als geheel niet (verder) verzwakt. Veel van deze panden behouden wel een brede bestemming die mogelijkheden biedt om aan de panden een toekomstbestendige invulling te geven. De toegekende bestemming is vaak 'Gemengd'. Hierbij geldt dat er nog steeds sprake is van voldoende functiemenging in het plangebied voor het optimaal functioneren van deze buurten. Voor het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden is gekeken naar:

- de locatie;
- de bouwkundige eigenschappen van het gebouw;
- het huidige gebruik en het gebruik in het verleden;
- de vergunde situatie.

#### **5.3.4 Behoud en verbreding maatschappelijke functies**

Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn het uitgangspunt voor de maatschappelijke functies in het plangebied. Voor deze gebouwen is het mogelijk om in enige mate uitwisseling van (maatschappelijke) functies te realiseren. Hierbij is in een aantal gevallen wel maatwerk vereist omdat niet alle functies dezelfde ruimtelijke impact en uitstraling hebben.

Aan het Frans Halsplein is het net als in het voorgaande bestemmingsplan mogelijk om sociaal-maatschappelijke functies te vestigen. Verder wordt ingezet op het behoud en versterking van de onderwijs- en sportaccommodaties aan de westzijde van het plangebied bij het Badmintonpad.

#### **5.3.5 Horeca op maat bestemmen**

Bestaande legale horecagelegenheden binnen het plangebied worden opgenomen. Deze horecagelegenheden zijn aangeduid met een functieaanduiding op de verbeelding. Bestaande rechten voor het vestigen van nieuwe horeca worden daarnaast overgenomen voor zover het ruimtelijk voorstelbare locaties betreft. Het gaat dan bijvoorbeeld om het winkelcentrum Kleverpark en de Schoterweg.

Daarnaast geldt dat voor het Ripperdatterrein net als in het voorheen geldende bestemmingsplan voor een aantal plaatsen de mogelijkheid is opgenomen voor het realiseren van een nieuwe horecavestiging op de begane grond. Een horecavestiging wordt gezien als een belangrijke kwaliteitstoevoeging in dat gebied. Om de mogelijkheden voor een horecavestiging op het Ripperdatterrein op dit moment niet teveel te beperken is een aantal mogelijke locaties opgenomen die hiervoor uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt in aanmerking komen. Wel is bepaald dat een horecavestiging een oppervlakte mag hebben van maximaal 200m<sup>2</sup>.

### **5.4 Ontwikkelingen**

#### **5.4.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen consoliderend plan. Dat wil echter niet zeggen dat er geen initiatieven in het plangebied zijn waarvoor dit bestemmingsplan als planologisch-juridische basis kan dienen. Ook herstelt dit bestemmingsplan enkele onvolkomenheden uit de geldende bestemmingsplannen die het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals gaat vervangen.

Dit bestemmingsplan maakt eventuele toekomstige nieuwbouwplannen aan het Badmintonpad mogelijk met een aantal wijzigingsbevoegdheden die reeds waren opgenomen in het vorige bestemmingsplan. Voor de nieuwe badmintonhal ligt er inmiddels een onherroepelijk wijzigingsplan. Dit onherroepelijke plan is overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is net als in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de Verspronckweg 150 om de bestemming 'Maatschappelijk' onder voorwaarden te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de herontwikkeling van deze locatie mogelijk.

## **5.4.2 Planologisch-juridisch mogelijk gemaakte ontwikkelingen**

### **5.4.2.1 Algemeen**

Voor het hele plangebied geldt dat bij bestaande woningen in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toeneemt 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 de komst van kinderen of kinderen die de deur uit gaan, een hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor aanpassing. Voor dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in het plangebied mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan zijn daarom wel (veelal beperkte) uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

### **5.4.2.2 Herstel onvolkomenheden geldende bestemmingsplannen**

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de aanwezige bebouwing in het plangebied. Geconstateerd is dat verschillende legaal aanwezige locaties in het oude bestemmingsplan planologisch-juridisch niet juist vastgelegd zijn in dat bestemmingsplan.

Zo zijn in het geldende bestemmingsplan de achterwoningen aan de Tetterodestraat niet als zodanig op de plankaart van het bestemmingsplan Kleverpark opgenomen. Ook de woonbebouwing achter de Schoterweg 55 is niet aangeduid op de plankaart van het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium. In dit bestemmingsplan zijn deze onvolkomenheden hersteld. De achterwoningen aan de Tetterodestraat krijgen de bestemming 'Wonen'. Er is gebruik gemaakt van een strak bouwvlak om de bestaande bebouwing heen. Ook de bebouwing op het binnenterrein aan de Schoterweg, de Vroomstraat en de Kennemerstraat krijgt de bestemming 'Wonen'. Het aangrenzende erf heeft de bestemming 'Tuin - 1' gekregen. Op deze wijze wordt voorkomen dat het aangrenzende binnengebied dichtslibt.

### **5.4.2.3 Bebouwingsmogelijkheden aan het Badmintonpad**

Voor de vervangende nieuwbouw aan het Badmintonpad is in 2015 een wijzigingsplan vastgesteld. Dit wijzigingsplan benut echter niet de maximale mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan Badmintonpad opgenomen waren. De nog resterende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden maakt dit bestemmingsplan wederom mogelijk. Er is geen sprake van het toestaan van extra bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheden uit het hiervoor geldende bestemmingsplan.

### **Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1**

Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de



bebouwingsmogelijkheden zoals oorspronkelijk bedoeld in het bestemmingsplan Badmintonpad over te nemen. Voor de nieuwe badmintonhal is een wijzigingsplan vastgesteld maar niet alle bouwmogelijkheden zijn daarmee benut. Om deze bouwmogelijkheden alsnog te realiseren is voor het nog onbenutte deel van de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid ook in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De maximale bouwhoogte van deze wijzigingsbevoegdheid bedraagt 10 meter.

Bebouwing is uitsluitend bestemd voor de sportfunctie. Onder het gebouw mag worden geparkeerd. Er is ook een nieuwe inrichting van onbebouwde ruimte mogelijk. In paragraaf 6.2 staat onder welke randvoorwaarden deze potentiële invulling mogelijk is. De ligging van deze wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' (zie artikel 25.1 van de planregels).

### **Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2**

Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de oorspronkelijke bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Badmintonpad over te nemen en kan gebruikt worden voor het opnieuw inrichten van de openbare ruimte indien dat noodzakelijk is. Voor de nieuwe badmintonhal is een wijzigingsplan vastgesteld waarmee niet alle bebouwingsmogelijkheden zijn benut. Om deze bouwmogelijkheden alsnog te kunnen realiseren is voor het nog onbenutte deel van de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' ook in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om bebouwing op te richten voor dienstverlening, maatschappelijk en sport voor zover het geen geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) betreft.

Er wordt bebouwing met een maatschappelijke, sport en/of dienstverlenende functie(s) mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Onder de gebouwen mag worden geparkeerd. Aansluitend op het nieuwe gebouw is ook een nieuwe inrichting van de onbebouwde ruimte mogelijk. De nieuwe bebouwing en inrichting van de openbare ruimte sluiten aan bij de bestaande bebouwing aan het Badmintonpad. De ligging van deze wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' (zie artikel 25.2 van de planregels).

#### **5.4.2.4 Inrichting openbare ruimte Badmintonpad**

Voor het inrichten van de openbare ruimte aan het Badmintonpad is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vrijkomende ruimte van bestaande bebouwing opnieuw in te richten.

### **Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3**

Om te voorkomen dat er sprake is van een onaanvaardbare toename van bebouwing in dit deel van het plangebied is in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat op de vrijkomende gronden geen gebouwen gerealiseerd mogen worden. In paragraaf 6.2 staat onder welke randvoorwaarden deze potentiële invulling mogelijk is. De ligging van deze wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' (zie artikel 25.3 van de planregels).

#### **5.4.2.5 Voormalig scholencomplex aan de Verspronckweg 150**

Deze wijzigingsbevoegdheid is bedoeld voor het voormalige schoolgebouw aan de Verspronckweg 150 en de achter dat gebouw gelegen bebouwing en gronden. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het bestemmingsplan Kleverpark. De toegekende bestemming aan de gronden is 'Maatschappelijk' evenals in het bestemmingsplan Kleverpark uit 2005.

#### **Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4**

Het pand is ten tijde van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan niet langer in gebruik voor een maatschappelijke functie. Het is van belang om te komen tot een zo optimale invulling van het pand. Daarom is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar een gemengde bestemming, in dit geval de bestemming 'Gemengd - 1'. De bestemming 'Gemengd -1' wordt gebruikt voor gebouwen op locaties waar een menging van functies aanwezig of gewenst is. Deze bestemming staat op de begane grond van het pand wonen, publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening toe. Daarnaast maakt de wijzigingsbevoegdheid het net als voorheen mogelijk om maatschappelijke functies zoals genoemd in artikel 10.1 van de regels te realiseren. bedrijven zijn niet toegestaan. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Voor de gronden aan de achterzijde van de monumentale hoofdbebouwing, aan de zijde van Brakenburghstraat, geldt dat de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid ervoor zorgen dat hier enige mate van openheid wordt behouden om te komen tot een acceptabele stedenbouwkundige invulling van de wijzigingsbevoegdheid.

De woningbehoefte in Haarlem blijft tot 2040 zeker hoog, met name in de periode 2014-2020. Op dit moment is bekend dat het aantal woningen in bestaande plannen binnen de regio achterblijft bij de toenemende vraag. In dat opzicht is het van belang om in te zetten op het vergroten van plancapaciteit. Er kan daarom vanuit gegaan worden dat binnen de planperiode van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt zal worden. De ligging van deze wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' (zie artikel 25.4 van de planregels).

Tot 2006 was het pand en de daarbij behorende grond eigendom van de gemeente Haarlem. In dat jaar sloot de gemeente een verkoopovereenkomst met de De Principaal/De Key. Daarin ligt vast dat bij de herontwikkeling van deze locatie tenminste 25 starterswoningen moeten worden gerealiseerd van tenminste 70 m2 bruto-vloeroppervlakte met een maximale vrij op naam prijs van € 190.000,- inclusief btw (prijsspeil 1-1-2006; indexcijfer 112,9) te indexeren op de startdatum van de verkoop van de woningen.

De nieuwe eigenaar zal deze contractuele verplichting bij de verdere planontwikkeling mee moeten nemen. De gemeente houdt vast aan deze contractuele verplichting.

### **5.4.3 Overige ontwikkelingen**

Voor de in deze paragraaf beschreven ontwikkelingen is dit bestemmingsplan niet de planologisch-juridische basis. Deze ontwikkelingen zullen, indien ruimtelijk aanvaardbaar, via een aparte ruimtelijke procedure planologisch-juridisch mogelijk gemaakt kunnen worden.

#### **5.4.3.1 Binnenterrein Jan de Braystraat**

Op het binnenterrein achter de woningen aan de Jan de Braystraat 4-6 bestaat de wens woningen te realiseren. De bebouwing op dit binnenterrein, oorspronkelijk een schildersbedrijf, is deels vergund als woonfunctie, gemengde doeleinden en bergingen. Een in 2006 vergund deel wordt als zodanig opgenomen.

Het binnenterrein is omgeven door woningen en detailhandel. Voor met name de woningen is het van belang om te komen tot een zo optimaal mogelijk woon- en leefklimaat.

In dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische situatie uit het geldende bestemmingsplan en de reeds vergunde situatie opgenomen, met uitzondering van Jan de Braystraat 6.

Zodra duidelijk is dat de ontwikkeling - die betrekking heeft op het gehele binnenterrein, inclusief de bestaande loods - in zijn totaliteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zal deze ontwikkeling naar verwachting met een aparte ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt.

De Jan de Braystraat 6 krijgt de bestemming 'Gemengd - 1' waarbij wonen en andere diverse uitwisselbare functies mogelijk worden gemaakt op de begane grond, zoals vastgelegd in artikel 4.1 van de planregels.

#### **5.4.3.2 Verspronckweg - Korte Verspronckweg**

De eigenaar van de gronden met de bedrijfsbestemming aan de Verspronckweg en Korte Verspronckweg heeft ideeën om deze locaties om te zetten naar wonen. De plannen zijn nog te vaag om meegenomen te kunnen worden in dit bestemmingsplan.

Te zijner tijd kan de ontwikkelaar op basis van een stedenbouwkundige uitwerking voor het hele gebied en op basis van de (door de ontwikkelaar aan te leveren) vereiste onderzoeken gezien worden of meegewerkt kan worden met deze ontwikkeling.

#### **5.4.3.3 Overige voornemens**

In het plangebied zijn op enkele locaties ideeën om bestaande bebouwing om te zetten naar wonen of de bestaande woonfunctie uit te bereiden. Deze ideeën zijn naar voren gebracht in de zienswijzen. Het betreft de bergingen aan Molenaerstraat 1B en 1C en de Kennemerstraat 9A. Op basis van een uitgewerkt ontwerp met daarbij de benodigde onderzoeken kan worden beoordeeld of meegewerkt kan worden aan deze ontwikkelingen.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (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 nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Dit zijn het toepassen van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals 'Wonen' of 'Bedrijf'. Ook geeft de SVBP 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 omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### 6.2 Juridische planopzet

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

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

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

## 6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

### ***Begrippen (artikel 1)***

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

### ***Wijze van meten (artikel 2)***

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen schrijft de SVBP 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. De bestemmingen worden gescheiden door bestemmingsgrenzen.

### 6.2.2.1 Bestemmingen

#### ***Bedrijf (artikel 3)***

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor bestaande bedrijfsgebouwen of gronden uitsluitend bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen. Per bedrijf zijn voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk uitbreidingen toegestaan.

Achter de Verspronckweg is een bouwmarkt toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'detailhandel perifeer' opgenomen. Iets ten oosten van de bouwmarkt bevindt zich een sportschool. Deze functie is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sportschool'. Achter de Verspronckweg is verder nog een aantal bergingen aanwezig. Deze bergingen hebben de aanduiding 'opslag'. Hier is uitsluitend opslag en het stallen van (motor)voertuigen toegestaan.

Bestaande nutsgebouwen met een oppervlakte groter dan 15 m<sup>2</sup> zijn bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Als bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn in dit bestemmingsplan de nutsvoorzieningen in de Frans Halsstraat 1a en in de Torrentiusstraat opgenomen. Daar is uitsluitend een nutsvoorziening toegestaan.

De toegestane bedrijvigheid moet passen binnen categorie A of B van de zoneringlijst die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels voor een

bedrijf dat niet in de zoneringslijst of in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

### **Gemengd (artikel 4 t/m 7)**

De bestemmingen 'Gemengd' worden gebruikt voor gebouwen op locaties waar een menging van functies aanwezig of gewenst is. Voor deze bestemmingen geldt dat de toegestane functies uitwisselbaar zijn met elkaar en naast elkaar zijn uit te oefenen zonder dat ze ruimtelijk relevante hinder voor elkaar veroorzaken. De ruimtelijke impact op de omgeving van deze functies is beperkt. Het kleinschalige karakter van de diverse functies binnen de bestemmingen 'Gemengd' speelt daarbij een belangrijke rol.

Dit bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen 'Gemengd'. Binnen al deze bestemmingen 'Gemengd' zijn de functies wonen en dienstverlening toegestaan tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

Voor de woonfunctie is op een aantal locaties wel een onderscheid gemaakt tussen (burger)woningen en bedrijfswoningen. In een woning is het toegestaan om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen, gastouderopvang of een bed & breakfast te realiseren.

Onder dienstverlening vallen zowel publieksgerichte als niet-publieksgerichte dienstverlening. 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. Onder niet-publieksgerichte dienstverlening vallen alle vormen van zakelijke dienstverlening waarbij er geen sprake is van fysiek contact met de klant ter plaatse.

De keuze voor de toe te stane functies binnen de bestemming 'Gemengd' vereist in een aantal gevallen maatwerk. Niet elke locatie binnen één van de bestemmingen 'Gemengd' is bijvoorbeeld geschikt voor het vestigen van een bedrijf, horeca of een maatschappelijke functie vanwege de mogelijke ruimtelijke uitstraling en impact op de omgeving. Het gebruik van functieaanduidingen levert daarvoor maatwerk door bepaalde functies slechts op een beperkt aantal locaties toe te laten of juist uit te sluiten. Kinderdagverblijven zijn vanwege de mogelijke geluidsoverlast voor omwonenden bijvoorbeeld alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf'.

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

| <b>Gemengd - 1</b>                                          | <b>Gemengd - 2</b>                                          | <b>Gemengd - 4</b>                                          | <b>Gemengd - 5</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Begane grond</b>                                         |                                                             |                                                             |                    |
| Wonen (tenzij op verbeelding aangeduid 'wonen uitgesloten') | Wonen (tenzij op verbeelding aangeduid 'wonen uitgesloten') | Wonen (tenzij op verbeelding aangeduid 'wonen uitgesloten') |                    |
|                                                             |                                                             |                                                             | Bedrijfswoningen   |

|                                                                   |                                                                              |                                                                 |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Cultuur en ontspanning (indien op verbeelding aangeduid)          |                                                                              |                                                                 |                                                   |
| (Niet-) publieksgerichte dienstverlening                          | (Niet-)publieksgerichte dienstverlening                                      | (Niet-) publieksgerichte dienstverlening                        | (Niet-)publieksgerichte dienstverlening           |
| Maatschappelijk (indien op verbeelding aangeduid)                 | Maatschappelijk (indien op verbeelding aangeduid)                            | Maatschappelijk (indien op verbeelding aangeduid)               | Maatschappelijk (indien op verbeelding aangeduid) |
| Kinderdagverblijf (indien op verbeelding aangeduid)               |                                                                              | Kinderdagverblijf (indien op verbeelding aangeduid)             |                                                   |
|                                                                   | Detailhandel                                                                 |                                                                 |                                                   |
| Ondergeschikte detailhandel (indien op verbeelding aangeduid)     |                                                                              |                                                                 |                                                   |
|                                                                   | Supermarkt (indien op verbeelding aangeduid)                                 |                                                                 |                                                   |
| Bedrijven (tenzij op verbeelding aangeduid 'bedrijf uitgesloten') | Bedrijven (tenzij op verbeelding aangeduid 'bedrijf uitgesloten')            | Bedrijven (indien op verbeelding aangeduid)                     | Bedrijven                                         |
| Horeca van categorie 1 (indien op verbeelding aangeduid)          |                                                                              | Horeca van categorie 1 (indien op verbeelding aangeduid)        |                                                   |
| Horeca tot en met categorie 2 (indien op verbeelding aangeduid)   | Horeca tot en met categorie 2 (indien op verbeelding aangeduid)              | Horeca tot en met categorie 2 (indien op verbeelding aangeduid) |                                                   |
| Horeca tot en met categorie 3 (indien op verbeelding aangeduid)   | Horeca tot en met categorie 3 (indien op verbeelding aangeduid)              |                                                                 |                                                   |
| <b>Overige verdiepingen</b>                                       |                                                                              |                                                                 |                                                   |
| Wonen                                                             | Wonen                                                                        | Wonen                                                           |                                                   |
|                                                                   |                                                                              |                                                                 | Bedrijfswoningen                                  |
|                                                                   | Uitsluitend opslag op de eerste verdieping (indien op verbeelding aangeduid) | (Niet-) publieksgerichte dienstverlening                        | (Niet-)publieksgerichte dienstverlening           |



|  |  |                                                              |                                                            |
|--|--|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  |  | Maatschappelijk<br>(indien op<br>verbeelding<br>aangeduid)   | Maatschappelijk<br>(indien op<br>verbeelding<br>aangeduid) |
|  |  | Kinderdagverblijf<br>(indien op<br>verbeelding<br>aangeduid) |                                                            |
|  |  | Bedrijven (indien op<br>verbeelding<br>aangeduid)            | Bedrijven                                                  |

*Tabel 2: Gebruiksfuncties binnen de bestemmingen 'Gemengd'*

### **Gemengd - 1 (artikel 4)**

#### *GD-1: (wonen en op de begane grond diverse uitwisselbare functies)*

Op de begane grond zijn zowel wonen als kleinschalige andersoortige functies toegestaan. Deze functies zijn uitwisselbaar en hebben mede door de kleinschaligheid slechts een beperkte ruimtelijke impact op de directe omgeving. Binnen deze bestemming is het uitgangspunt dat wonen, dienstverlening en bedrijven op de begane grond zijn toegestaan tenzij dit anders is aangegeven in de regels en op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn in het souterrain ook de functies toegestaan die standaard op de begane grond binnen deze bestemming toegelaten zijn.

Waar de woonfunctie is toegestaan, is daarnaast ook beroepsuitoefening aan huis, gastouderopvang en bed & breakfast standaard mogelijk. Alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' zijn deze functies niet toegestaan op de begane grond en/of het souterrain en mag daar ook niet gewoond worden.

Dienstverlening kan bestaan uit publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening. Voorbeelden zijn een kapper, een tandarts of een architectenkantoor.

Waar bedrijven zijn toegestaan moeten die passen binnen categorie A of B van de zoneringlijst die is opgenomen in bijlage 1 van de regels. Het is mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels om met een omgevingsvergunning een bedrijf toe te staan dat niet in de zoneringlijst of in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de wel toegelaten milieucategorieën. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' is het niet toegestaan om bedrijvigheid te realiseren. Deze aanduiding is hoofdzakelijk opgenomen voor de Van Ostadestraat, delen van de Kleverparkweg en het zuidelijke deel van de Schotersingel dat in het verlengde ligt van de Van Ostadestraat.

Alleen waar dat specifiek op de verbeelding is aangegeven zijn de volgende functies ook toegestaan:

- cultuur en ontspanning;
- detailhandel;
- horeca van categorie 1;

- horeca tot en met categorie 2;
- horeca tot en met categorie 3;
- kinderdagverblijf;
- maatschappelijk;
- onderdoorgang;
- specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage.

Het toestaan van deze functies binnen de bestemming 'Gemengd' vereist maatwerk. Niet elke locatie binnen de bestemming 'Gemengd' is namelijk geschikt voor deze functies vanwege mogelijke ruimtelijke uitstraling en impact op de omgeving. Cultuur en ontspanning is ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' toegestaan in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is uitsluitend ondergeschikte detailhandel toegestaan. De toegestane maatschappelijke functies zijn nader omschreven in artikel 10 van de planregels. Kinderdagverblijven zijn binnen deze bestemming alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf'. In de beschrijving van de bestemming 'Horeca' is ingegaan op de categorie indeling van horeca. Voor het Ripperdaterrein geldt dat op de locaties waar horeca is toegestaan, een horecavestiging een oppervlakte mag hebben van maximaal 200m<sup>2</sup>.

Net als in het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium en overeenkomstig de oorspronkelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor het Ripperdaterrein, is in het voormalige "fouragegebouw" aan de Huzarenstraat wonen niet toegestaan op de begane grondlaag. Dit geldt ook voor het middelste deel van het voormalige hoofdgebouw van de Ripperdakazerne aan het Sint Joriseveld.

De ondergrondse parkeergarages bij het Ripperdaterrein en het Mauveplein zijn aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage'.

Op de verdiepingen is binnen deze bestemming uitsluitend wonen toegestaan.

### **Gemengd - 2 (artikel 5)**

*GD-2: (wonen en op de begane grond diverse uitwisselbare functies inclusief detailhandel)*

In deze bestemming is behalve de functies die onder 'Gemengd - 1' al zijn toegestaan, ook detailhandel mogelijk op de begane grond. Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in straten waar de detailhandelsfunctie veel aanwezig is. Ook panden buiten deze straten die nog in gebruik zijn als winkel of die geschikt zijn voor het vestigen van detailhandel krijgen deze bestemming. Buiten de winkelstraten gaat het vaak om hoekpanden. Ook het Frans Halsplein heeft de bestemming 'Gemengd - 2'. Detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder een terras en zonder het schenken van alcoholische dranken is ook toegestaan op de begane grond binnen deze bestemming.

Op de begane grond zijn veelal wonen en kleinschalige andersoortige functies toegestaan. Alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' mag

niet gewoond worden op de begane grond en/of het souterrain. Beroepsuitoefening aan huis, gastouderopvang en bed & breakfast behoren standaard tot de mogelijkheden. Omdat deze bestemming zich vrijwel alleen beperkt tot een aantal winkelstraten en hoekpanden zijn meer verkeersaantrekkende functies acceptabel. Door de beperkte schaal van de panden zal eventuele hinder als gevolg van verkeersaantrekkende werking en hinder echter beperkt zijn op deze locaties.

Waar bedrijven zijn toegestaan moeten die passen binnen categorie A of B van de zoneringsslijst (bijlage 1 van de regels). Het is mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels voor een bedrijf dat niet in de zoneringsslijst of in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

Alleen waar dat specifiek op de verbeelding is aangegeven zijn de volgende functies ook toegestaan op de begane grond:

- horeca tot en met categorie 2;
- horeca tot en met categorie 3;
- maatschappelijk;
- supermarkt.

De beschrijving van de bestemming 'Horeca' gaat in op de categorie indeling van horeca. De mogelijke maatschappelijke functies zijn nader omschreven in artikel 10 van de planregels. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' is het niet toegestaan om een bedrijf te realiseren. Deze aanduiding is opgenomen voor de Van Ostadestraat en het eerste deel van de Kleverparkweg. Verder geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (Van Ostadestraat 12), op de verdieping uitsluitend opslag is toegestaan.

Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is wonen echter niet toegestaan op de eerste verdieping maar is uitsluitend opslag toegestaan.

#### **Gemengd - 4 (artikel 6)**

##### *GD-4: (wonen en diverse uitwisselbare functies)*

Deze bestemming is toegekend aan gronden waar op de begane grond én op de overige verdiepingen standaard veelal zowel wonen als dienstverlening is toegestaan. Vaak gaat het om gebouwen met bijvoorbeeld door hun ligging, grootte en/of monumentale status, een bijzonder uitstraling. Beroepsuitoefening aan huis, gastouderopvang en bed & breakfast behoren standaard tot de mogelijkheden. Detailhandel is niet toegestaan.

Alleen waar dat specifiek op de verbeelding is aangegeven zijn de volgende functies ook toegestaan:

- bedrijven;
- maatschappelijk;
- horeca van categorie 1;
- horeca tot en met categorie 2;
- kinderdagverblijf;

- onderdoorgang.

De maatschappelijke functies die zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn nader omschreven in artikel 10 van de planregels.

Alleen ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' en 'horeca van categorie 1' is horeca mogelijk. Dit is alleen toegestaan op de begane grond. De beschrijving van de bestemming 'Horeca' gaat nader in op de categorie indeling van horeca.

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is het niet toegestaan om te wonen op de begane grond en/of het souterrain.

### ***Gemengd - 5 (artikel 7)***

#### ***GD 5: (bedrijfswoningen en diverse uitwisselbare functies)***

Deze bestemming is toegekend aan gronden met daarop gebouwen waarin bedrijfswoningen, bedrijven en dienstverlening zijn toegestaan. Net als bij de bestemming 'Gemengd - 4' gaat het vaak om gebouwen die onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status een bijzonder uitstraling hebben.

Waar dat specifiek op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maatschappelijk', zijn maatschappelijke functies toegestaan. De toegestane maatschappelijke functies zijn nader omschreven in artikel 10 van de planregels.

### ***Groen (artikel 8)***

De groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn werken voor de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken.

Daarnaast zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Het uitgangspunt daarvoor is dat deze maximaal 3 meter hoog mogen zijn. Voor speelvoorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter. Op het Sint Jorisveld mag één vlaggenmast van maximaal 20 meter hoog aanwezig zijn.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan inclusief bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede bergingen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan.

Binnen de bestemming 'Groen' is het toegestaan om evenementen van categorie 1 te houden. Daarnaast is per jaar één evenement van categorie 2 toegestaan in de bestemming 'Groen' gelegen rond de Kleverparkweg en het Santpoortterplein.

### ***Horeca (artikel 9)***

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande horecavoorziening aan het Badmintonpad. Daar is horeca tot en met categorie 2 toegestaan.

Om binnen de horeca een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca mogelijk te maken is functiewisseling van horeca 2 naar horeca 1 toegestaan. Naast horeca van categorie 1 en 2 maakt de gemeente Haarlem ook gebruik van de horecacategorieën 3 tot en met 5. Deze categorieën zijn echter niet toegestaan binnen deze bestemming.

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 daar waar toegestaan functiewisseling van horeca 3 naar horeca 2 en horeca 1 toegestaan, alsmede van horeca 2 naar horeca 1.

Ook horeca 4 en 5 zijn in dit bestemmingsplan gedefinieerd maar komen in het plangebied niet voor.

### ***Maatschappelijk (artikel 10)***

De bestemming 'Maatschappelijk' is geschikt voor educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, levensbeschouwelijke voorzieningen, (sociaal-)culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, gezondheidszorg (inclusief een apotheek), sociaal-medische dienstverlening, peuterspeelzaalwerk, verenigingsleven, welzijnsinstelling en woonzorgvoorzieningen. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca, detailhandel en sportactiviteiten zijn ook toegestaan.

Er zijn maatschappelijke activiteiten die voor wat betreft schaal en/of hinder voor de omgeving maatwerk verlangen. Maatwerk vindt altijd plaats door een aanduiding binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Van deze activiteiten komen een kinderdagverblijf, wonen op de verdiepingen en een ondergrondse parkeergarage voor in het plangebied. Waar een kinderdagverblijf vergund is of waar een kinderdagverblijf op basis van het voorgaande bestemmingsplan al was toegestaan, is ook nu een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt. Hiervoor is de aanduiding 'kinderdagverblijf' opgenomen. Indien het wenselijk is om op een locatie zonder deze aanduiding een kinderdagverblijf te realiseren, dient daarvoor een aparte procedure te worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Als op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen op het maatschappelijk bestemde bouwvlak, dan is het niet toegestaan het bouwvlak volledig te bebouwen. Het genoemde percentage is dan het maximaal toegestane deel dat op het bouwvlak gebouwd mag worden.

### ***Sport (artikel 11)***

De bestemming 'Sport' is bedoeld voor sportieve activiteiten en sportvoorzieningen. Deze bestemming is bedoeld voor de panden die geheel worden gebruikt voor sportvoorzieningen. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere sportfuncties toe te staan. Het soort sportieve voorzieningen is beperkt in de begripsomschrijving. Daarnaast zijn ook verenigingsleven, buitenschoolse opvang, kinderopvang, sport-gerelateerde evenementen en ondergeschikte detailhandel en horeca mogelijk. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan zoals overdekte fietsenstallingen, als deze voor de bestemming 'Sport' worden opgericht en gebruikt.

Voor de aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden eventuele horeca is het onder deze bestemming toegestaan tot een maximum van 40 procent van de bruto vloeroppervlakte te gebruiken voor deze activiteiten.

Het bestemmingsplan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden in verband met de vervangende nieuwbouw van het huidige fitnesscentrum en de badmintonhal aan het Badmintonpad en voor het opnieuw inrichten van de openbare ruimte die ontstaat na eventuele sloop van de bestaande badmintonhal en fitnesscentrum. Hoofdstuk 3 van de regels werkt deze wijzigingsbevoegdheden uit.

### ***Tuin - 1 (artikel 12)***

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 slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden zijn binnen deze bestemming bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan zoals erfafscheidingen. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een uitzondering daarop vormen fietsenbergingen en cubes. Deze zijn in bepaalde omstandigheden toegestaan, bijvoorbeeld als er geen achterom aanwezig is bij de woning. Ook ter plaatse van een bouwvlak is het onder voorwaarden mogelijk om bebouwing op te richten binnen deze bestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' is het toegestaan om een erfafscheiding tot 2 meter hoogte te realiseren. Een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage'.

Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Parkeren mag alleen daar waar de aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen op de verbeelding.

### ***Tuin - 2 (artikel 13)***

De op de verbeelding voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen die horen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan de gronden met de bestemming 'Tuin - 2' geheel vol te bouwen. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels 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 m<sup>2</sup>. De hoogte van de 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. Losse bijgebouwen en overige aan- en uitbouwen mogen tot 3 meter hoog gebouwd worden. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter of meer dan 50 procent van het bestemmingsvlak beslaat, wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op aan- en uitbouwen, tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen. Het is niet toegestaan om een dakterras te gebruiken voor andere functies dan de woonfunctie. Andere functies op een dakterras zijn 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 andere doeleinden ook uitgesloten binnen de bestemming 'Tuin - 2'. Parkeren op

gronden met de bestemming 'Tuin - 2' is toegestaan in gebouwde voorzieningen én waar dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

### ***Tuin - 3 (artikel 14)***

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 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, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. De bouwhoogte van bijgebouwen en van bouwwerken geen gebouw zijnde mag voor het overige maximaal 3 meter bedragen. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen. Het is niet toegestaan om een (dak)terras in deze bestemming te gebruiken voor andere functies dan de woonfunctie. Andere functies op een dakterras zijn 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 op de verbeelding is aangegeven.

### ***Verkeer (artikel 15)***

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn onder andere groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken voor de verkeers- en verblijfsfunctie. Ook maakt het bestemmingsplan terrassen, standplaatsen en uitstallingen mogelijk binnen deze bestemming. Voor deze onderdelen heeft de gemeente beleid waar aan getoetst dient te worden. Voor een standplaats is bijvoorbeeld nog een vergunning vereist. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' zijn tevens evenementen van categorie 1 en één evenement van categorie 2 toegestaan.

Binnen de bestemming 'Verkeer' is ruimte aanwezig om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen).

Er zijn binnen de bestemming 'Verkeer' aanduidingen opgenomen voor specifieke gebruiksvormen. Dat zijn:

- een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';



- een in- en uitrit voor een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
- een kiosk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kiosk';
- de bij het Ripperdatterrein en de bij de herontwikkelingslocatie van St. Joannes de Deo gelegen ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- het verblijfsgebied van het Ripperdatterrein ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied'.

Het verblijfsgebied van het Ripperdatterrein heeft de aanduiding 'verblijfsgebied' gekregen. Daar is het niet toegestaan om motorvoertuigen te parkeren ter ondersteuning van het behoud van het karakter van dit karakteristieke deelgebied. De bij het Ripperdatterrein gelegen ondergrondse parkeergarage is bedoeld om daar motorvoertuigen te kunnen parkeren.

De aanduiding 'brug' is alleen opgenomen voor de wat grotere bruggen in het plangebied. Bruggen waar door de afmetingen alleen fietsers en voetgangers overheen kunnen krijgen geen aanduiding.

### **Water (artikel 16)**

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en daarbij behorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeer te water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers en gemalen.

Er is een specifieke aanduiding opgenomen voor een ondergrondse parkeergarage binnen deze bestemming. Deze aanduiding is 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage'.

### **Wonen (artikel 17)**

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

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld zzp-ers of beroepsbeoefenaren met praktijk aan huis. Verder is gastouderopvang en bed & breakfast onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan.

Door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht zijn de mogelijkheden voor het vergunningsvrij aanbieden van mantelzorg onder voorwaarden verruimd. Hierdoor is het niet noodzakelijk om hier in het bestemmingsplan een specifieke regeling voor op te nemen.

Alleen waar dat specifiek op de verbeelding is aangegeven zijn de volgende functies ook toegestaan:

- nutsvoorziening;
- onderdoorgang;
- zorgwoning.

De aanduiding 'nutsvoorziening' is opgenomen voor een gedeelte van het pand aan de Brakenburghstraat 2 waar van oudsher een nutsvoorziening aanwezig is. De aanduiding 'zorgwoning' is toegekend aan de bestaande zorgwoningen in de Meester Cornelisstraat, Kempstraat en de Jelgersmastraat.

#### **6.2.2.2 Dubbelbestemmingen**

##### ***Leiding - Water (artikel 18)***

De in het plangebied gelegen ondergrondse drinkwatertransportleiding is op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding - Water' met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden is bouwen in principe niet toegestaan. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

##### ***Waarde - Archeologie (artikel 19)***

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 categorieën 2, 3 en 5 voor.

##### ***Categorie 2***

In de gebieden die tot deze categorie behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijke leven te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van het huidige Haarlem. Het streven is hier behoud. 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 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is. Deze gebieden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

##### ***Categorie 3***

Op de strandwallen en de zandopduikingen in de gemeente Haarlem kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de prehistorie worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij

nat landschap geschikt geweest voor bewoning. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is. Deze gebieden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Indien 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' toe te voegen of te verwijderen of een andere archeologiecategorie toe te kennen.

#### ***Waarde - Beschermd stadsgezicht (artikel 20)***

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het deel van het plangebied dat is aangewezen als Beschermd stadsgezicht. Deze dubbelbestemming valt samen met de op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen gebieden van het beschermde stadsgezicht Haarlem en Haarlem-Noord. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van deze beschermde stadsgezichten te beschermen.

Ter bescherming van het beschermde stadsgezicht zijn bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld;
- instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze zijn op de verbeelding respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen);
- bij beeldbepalende gebouwen dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving conform bijlage 6 bij de toelichting) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur;
- voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke gebouwen zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble of een serie

identieke gebouwen.

Deze dubbelbestemming bevat bouwregels die recht doen aan het beschermde stadsgezicht. Zo zijn er bepalingen opgenomen over het aansluiten op aangrenzende belendende gebouwen, het samenvoegen van gebouwen, het plaatsen van dakkappen en collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking.

### **Waarde - Groeiplaats monumentale boom (artikel 21)**

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 indien 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 als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het toevoegen is mogelijk als bomen de monumentale status hebben verkregen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

#### **6.2.2.3 Nadere eisen**

| <b>Dubbelbestemming:</b>        | <b>Nadere eisen voor:</b>                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Waarde - Archeologie            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- situering</li> <li>- inrichting van de gronden</li> <li>- gebruik van de gronden</li> </ul>                                                                          |
| Waarde - Beschermd stadsgezicht | <ul style="list-style-type: none"> <li>- plaats en afmetingen van de bebouwing</li> <li>- nokrichting</li> <li>- kap- en dakvorm</li> <li>- dakhelling</li> <li>- indeling en vormgeving bebouwing</li> </ul> |

*Tabel 3: nadere eisen binnen dubbelbestemmingen*

Binnen bovenstaande dubbelbestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouw- en gebruiksregels. Het hangt van de dubbelbestemming af waar burgemeester en wethouders nadere eisen aan kunnen stellen.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' wordt bij de uitoefening van deze bevoegdheid aan de volgende criteria getoetst:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de privacy en bezonning van de omwonenden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Zie voor de omschrijving van deze criteria paragraaf 6.2.2.4.

#### 6.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

Binnen een aantal bestemmingen en voor de algemene bouwregels is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde bouwregels af te mogen wijken.

| Afwijken van:                   | Afwijking voor:                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tuin - 2                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- kap op bijgebouw</li> <li>- kap op (zij) aanbouw</li> <li>- bouwhoogte aan- en uitbouwen</li> <li>- diepte dakterrassen</li> </ul>      |
| Tuin - 3                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- kap op bijgebouw</li> <li>- diepte dakterrassen</li> </ul>                                                                              |
| Verkeer                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- speeltoestellen</li> <li>- voorzieningen WMO</li> </ul>                                                                                 |
| Waarde - Beschermd stadsgezicht | <ul style="list-style-type: none"> <li>- samenvoegen gebouwen</li> </ul>                                                                                                         |
| Algemene bouwregels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- gevelindeling</li> <li>- kap</li> <li>- dakkapel</li> <li>- dakopbouw / gootverhoging</li> <li>- dakterras op hoofdbebouwing</li> </ul> |

*Tabel 4: mogelijke afwijkingen binnen een aantal (dubbel)bestemmingen en de algemene bouwregels*

#### Criteria bij afwijken van bouwregels

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

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

#### **Het straat- en bebouwingsbeeld**

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

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

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen, dakkapellen of dakterrassen en dergelijke (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn). Hieronder vallen in ieder geval ensembles en seriebouw.

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

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

### ***De verkeerssituatie ter plaatse***

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

### ***De privacy en bezonning van de omwonenden***

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

### ***De cultuurhistorische waarden***

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

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;

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

### ***De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden***

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

### ***Brandveiligheid en rampenbestrijding***

Dit criterium speelt een rol bij afwijkingsbevoegdheden en/of nadere eisen waar bijvoorbeeld smallere ontsluitingen door kunnen ontstaan. Denk aan brandpaden of smalle verkeersbestemmingen, waar door de bouw van uitbouwen, serres e.d. een beperking kan ontstaan voor de toegankelijkheid van de brandweer en/of overige gemeentelijke diensten (afvalinzameling e.d.).

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

### **Afwijkingen binnen Waarde - Beschermd stadsgezicht**

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en in de daarbij behorende algemene bouwregels (artikel 23) is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om van de bouwregels af te mogen wijken voor de volgende onderdelen:

- Wijziging gevelindeling: wanneer is sprake van herstel of verbetering. Onder herstel wordt verstaan: het herstel van de gevelindeling, zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw. Van verbetering is sprake indien bij panden, met name winkels en kantoren, waar de begane grond (plint) zich in de loop der tijd heeft getransformeerd zonder zich rekenschap te geven van de bovenliggende gevel de eenheid tussen plint en bovengevel wordt teruggebracht. Ook is sprake van verbetering als bij een in de loop der tijd afgesloten gevel, de blinde gevel wordt opgeheven. Daarnaast zijn de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van toepassing.
- Afwijkende kap of dakvorm: herstel of verbetering conform Nota Dak. Een schilddak (schuine zijden aan alle kanten) of een plat dak met afgeschuind dakschild zijn standaard toegestaan. Afwijkingen daarvan zijn mogelijk bij herstel of verbetering. Iemand die bijvoorbeeld een zadeldak of mansardekap wil realiseren of vervangen, kan dat niet via de direct toegestane bouwregels waarin alleen een schilddak of plat dak met afgeschuind dakschild is toegestaan. Hiervoor is een nadere afwijking voor noodzakelijk. Hierbij wordt getoetst aan de uitgangspunten van de Nota Dak.

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

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

- Dakkapellen: passend in (aanwezige) trend / Nota Dak  
Dakkapellen moeten voldoen aan de eisen uit de Nota Dak. Afwijkingen zijn toegestaan indien er sprake is van vervanging van dakkapellen die behoren bij de oorspronkelijke bouw of indien ze aansluiten op een bestaande trend. Daarnaast zijn afwijkingen mogelijk bij enkele specifieke bouwkundige situaties, zoals een afwijkende vloerhoogte ten opzichte van de goot of vanuit het karakter van de kap, die om een afwijkende dakkapel vragen.
- Dakterras op hoofdbebouwing: dubbelgebruik / Nota Dak  
De Nota Dak heeft als uitgangspunt dubbelgebruik van elk plat dak. Afwijking is onder voorwaarden mogelijk op hoofdbebouwing. Dat hangt samen met terughoudendheid in de beïnvloeding van het straatbeeld en de privacy van omwonenden
- Samenvoegen van gebouwen: vanwege cultuurhistorische belangen is het samenvoegen van panden ongewenst. Uit oogpunt van de stedelijke dynamiek is verandering van parcellering en pandindeling van alle tijden. Daarom kan onder voorwaarden aan het samenvoegen van panden worden meegewerkt. Doel is de invloed op de gevelindeling, de parcellering en het straatbeeld beperkt te houden.

#### 6.2.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

| Bestemming:                                                         | Afwijking voor:                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedrijf<br>Gemengd - 1<br>Gemengd - 2<br>Gemengd - 4<br>Gemengd - 5 | - een bedrijf dat niet in de zoneringslijst of als hogere categorie staat vermeld maar vergelijkbaar met toegelaten milieucategorieën.           |
| Tuin - 1<br>Tuin - 2                                                | - parkeren                                                                                                                                       |
| Verkeer                                                             | - het instemmen met een bepaalde mate van ruimte voor parkeren en/of laden en lossen overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen |

*Tabel 5: Overzicht afwijkingsbevoegdheid gebruiksregels*

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om onder voorwaarden van bepaalde regels binnen de bestemmingsomschrijving af te mogen wijken.

### 6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels



### ***Anti-dubbeltelregel (artikel 22)***

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 met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden 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 23)***

In dit artikel zijn de regels voor het bouwen van onder andere gebouwen, dakopbouwen en aan- en uitbouwen gedetailleerd vastgelegd. Omdat het overgrote deel van het plangebied binnen het beschermd stadsgezicht ligt zijn de daarop van toepassing zijnde regels ook bij dat artikel 20 ondergebracht. Deze regels gelden naast de in een aantal bestemmingen genoemde specifieke bouwregels.

Er zijn algemene bouwregels opgenomen voor het bouwvlak, de voorgevelrooilijn en de gevelindeling voor orde 1 en orde 2 panden. Op basis van de bouwregels voor gebouwen geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde - 1' en 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' de bestaande gevelindeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd dient te blijven. Deze regel geldt niet indien gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend. Voor ordepanden geldt een strenger welstandsregime. Voor monumenten geldt daarbij dat voor aanpassingen aan, ontsieringen van of het in gevaar brengen van een monument een omgevingsvergunning is vereist. Zo kan er, ondanks het aanpassen van de gevel, toch enige invloed op de uiterlijke verschijningsvorm van het pand worden uitgeoefend. Gelet hierop zal naar verwachting het risico op grootschalige inbreuk op de nu beschreven cultuurhistorische waarden gering zijn.

Voor ordepanden geldt eveneens dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde - 1' en 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd dient te blijven. Op deze regel wordt een uitzondering gemaakt indien gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend. Of bij ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen. Voor monumenten geldt daarbij dat voor aanpassingen aan, ontsieringen van of het in gevaar brengen van een monument een omgevingsvergunning is vereist. Net als bij de gevelindeling kan met een binnenplanse afwijking meegewerkt worden aan het realiseren van een extra bouwlaag, als voldaan wordt aan de afwijkingscriteria zoals genoemd in artikel 23.2.1 onder h.

Verder bevat dit artikel met name bepalingen over hoogtes, bebouwingspercentages en dakopbouwen.

Het is mogelijk om af te wijken van de algemene bouwregels indien voldaan

wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 23.2.1 onder h.

### ***Algemene gebruiksregels (artikel 24)***

De artikelen 24.1 en 24.2 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 de gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de Beleidsregels parkeernormen volstaat daarvoor. In de gemeentelijke beleidsregels is aangegeven wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen staan omschreven in het parkeerbeleid. Indien er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de Beleidsregels parkeernormen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De bepaling in artikel 24.3 geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen gelden, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan. Een dergelijke situatie doet zich binnen de bestemmingsregels niet voor. Wel komen aanvullende specifieke gebruiksregels voor binnen een aantal bestemmingen.

### ***Algemene aanduidingsregels (artikel 25)***

Het bestemmingsplan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden. Hiermee kan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan op een aantal punten wijzigen. De wijzigingen hebben te maken met voorziene aanpassingen binnen het plangebied en komen de flexibiliteit van het bestemmingsplan ten goede. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in de vorm van gebiedsaanduidingen. Een dergelijke aanduiding verwijst naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt.

#### ***Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 (artikel 25.1)***

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' is bebouwing mogelijk die geheel worden gebruikt voor sportvoorzieningen. Het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Onder de gebouwen mag worden geparkeerd.

#### ***Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 (artikel 25.2)***

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' is bebouwing mogelijk die geheel wordt gebruikt voor sportvoorzieningen, dienstverlening, maatschappelijk en verkeer. Het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 14 meter tenzij anders aangegeven in de regels. Onder de gebouwen mag worden geparkeerd.

#### ***Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 (artikel 25.3)***

Deze wijzigingsbevoegdheid is bedoeld voor het opnieuw inrichten van de openbare ruimte die ontstaat na sloop van de bestaande badmintonhal en het fitnesscentrum. Ter plaatse hiervan zijn de bestemmingen 'Groen', 'Sport', 'Verkeer' en 'Water' mogelijk. Hier mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde.

#### ***Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4 (artikel 25.4)***

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' kan de bestemming 'Maatschappelijk' onder voorwaarden gewijzigd worden om te komen tot een toekomstbestendige herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw aan de Verspronckweg 150.

#### ***Algemene afwijkingsregels (artikel 26)***

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

### **6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### ***Overgangsrecht (artikel 27)***

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 ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die 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 reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

#### ***Slotregel (artikel 28)***

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

#### ***Bijlage 1 Zoneringslijst***

De zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft (voor zover passend binnen de bestemming) op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen

(zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m<sup>2</sup> ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m<sup>2</sup>) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Zoneringslijst verloopt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

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

### **6.3 Hoofdopzet waarderingskaart**

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

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

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

De verbeelding heeft een indirecte koppeling met de waarderingskaart. Op de

verbeelding zijn gebouwen met Orde 1 en Orde 2 strak bestemd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke bebouwing hier is overgenomen. Voor orde 1 en 2 gebouwen moet de bestaande goothoogte worden gehandhaafd in combinatie met onder meer een te handhaven kaprichting of dakvorm.

#### *Objectwaardering (waardering van afzonderlijke gebouwen)*

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

Orde 2 (oranje) betreft gebouwen (ook bruggen) die ouder zijn dan vijftig jaar en die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht, maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Behoud van de specifieke waarden van deze gebouwen voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage 6 van de toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

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

## **6.4 Hoofdopzet verbeelding**

### **6.4.1 Inventarisatie plangebied**

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd.

De gemeente Haarlem heeft op de volgende wijze onderzoek gedaan om de bestaande situatie goed in beeld te brengen voor van de totstandkoming van dit

bestemmingsplan en de verbeelding in het bijzonder:

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

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

#### **6.4.2 Opbouw verbeelding**

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

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

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

##### **Bestemmingen**

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. De bestemmingen zijn begrensd door bestemmingsgrenzen. In de regels is per bestemming aangegeven wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die betreffende bestemming. Voorbeelden van veel voorkomende bestemmingen zijn 'Wonen' en 'Verkeer'. Soms worden ook verzamelbestemmingen toegepast waarbinnen een grotere diversiteit aan functies mogelijk is zoals 'Gemengd - 1'. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

##### **Dubbelbestemmingen**

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan veelal een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' gericht op de bescherming van het stadsgezicht en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Een andere dubbelbestemming is die voor diverse typen

grotere leidingen zoals 'Leiding - Water' die is opgenomen ter bescherming van de betreffende (hoofdtransport)leiding. 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. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

1. bouwvlakken;
2. functieaanduidingen;
3. bouwaanduidingen (zie ook paragraaf 6.3);
4. maatvoeringen;
5. figuren;
6. gebiedsaanduidingen.

#### *1. bouwvlakken*

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

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de 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 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. 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 doorgaans 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 nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van gebruikte functieaanduidingen zijn 'bedrijfswoning', 'horeca tot en met categorie 2' en 'kinderdagverblijf'.

#### *3. bouwaanduidingen*

Bouwaanduidingen geven specifieke bouwmogelijkheden aan. Ze zijn als een

vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen liggen vast in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor de bouw mogelijkheden. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de betreffende bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Een voorbeeld van een bouwaanduiding is 'onderdoorgang'. De in Haarlem meest gebruikte specifieke bouwaanduiding hangt samen met het beschermde stadsgezicht en de daarbij toegepaste 'ordes'. Voor dit plangebied zijn de meest relevante aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' (voor monumenten) en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' (voor beeldbepalende panden ouder dan 50 jaar).

#### *4. maatvoeringen*

Maatvoeringsaanduidingen hebben in dit bestemmingsplan betrekking op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel voor het bouwen als voor het gebruik. Het bestemmingsplan hanteert de volgende maatvoeringaanduidingen:

- maatvoeringsvlak;
- maximum goothoogte;
- maximum bouwhoogte;
- maximum bebouwingspercentage;
- maximum goothoogte, maximum bouwhoogte;
- maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage;
- maximum vloeroppervlakte.

De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

##### maatvoeringsvlak

Een maatvoeringsvlak geeft de hoogte weer op de verbeelding. Vaak is dit gekoppeld aan een (deel van een) bouwvlak en geeft een maatvoeringsvlak de verschillende hoogtes weer. In enkele gevallen is bestaande bebouwing in tuinen hoger dan de bestemmingsregels standaard toestaan. Dan wordt een maatvoeringsvlak om de betreffende bebouwing geplaatst met daarin een aanduiding 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte'.

##### maximum goothoogte

De aanduiding maximum goothoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een op de verbeelding aangegeven hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen.

##### maximum bouwhoogte

De aanduiding maximum bouwhoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een bepaalde hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen.

De aanduiding 'maximum bouwhoogte' wordt gebruikt in de bestemmingen 'Tuin' wanneer de maximum hoogte van 3 meter wordt overschreden. De daadwerkelijke bouwhoogte is opgenomen.



#### maximum bebouwingspercentage

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

#### maximum goothoogte, maximum bouwhoogte

Deze aanduiding is gebruikt voor bebouwing waarvan de toegestane maximum bouwhoogte anders is dan wat gebruikelijk is toegestaan boven de maximaal toegestane goothoogte.

#### maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage

Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat de toegestane maximum bouwhoogte anders is dan wat gebruikelijk is toegestaan boven de maximaal toegestane goothoogte waarbij ook regels gelden voor het percentage dat bebouwd mag worden.

#### maximum vloeroppervlakte

De aanduiding 'maximum vloeroppervlakte' is toegepast voor het Ripperdaterrein. Daar geldt dat op de locaties waar horeca is toegestaan, een horecavestiging een oppervlakte mag hebben van maximaal 200m<sup>2</sup>

### *5. figuren*

Figuren hebben in tegenstelling tot de andere aanduidingen geen betrekking op een vlak. Een figuur bestaat altijd uit lijnstukken. Een figuur is in dit bestemmingsplan gebruikt voor de waterleiding waarvoor een goede planologische regeling noodzakelijk is. Dit is de 'hartlijn leiding - water'.

### *6. gebiedsaanduidingen*

Gebiedsaanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen om voor een op de verbeelding afgebakend gebied een specifieke regeling op te kunnen nemen. Het gaat in dit plangebied om wijzigingsgebieden, waarvoor de bestemming gewijzigd kan worden. Dit wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4'. Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen herkenbaar door schuin roodgekleurde arceringen.

## **6.5 Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak**

Het dak en/of de kap biedt ruimte aan diverse uitbreidingsmogelijkheden. In de volgende subparagrafen is een overzicht gegeven van de bouwmogelijkheden op en in het dak die zijn opgenomen in de regels behorende bij artikel 20 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en in de algemene bouwregels zoals genoemd in artikel 23. Naast de standaard regels voor dakkapellen en kappen en dakterrassen zijn de diverse in het plan voorkomende trends beschreven en gevisualiseerd.

### 6.5.1 Kapvormen

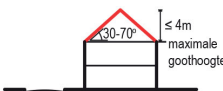
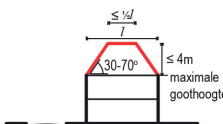
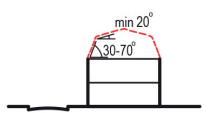
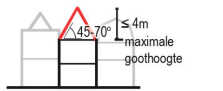
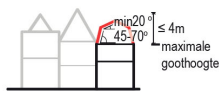
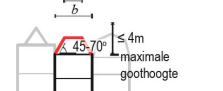
Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend indien er een trend aanwezig is. Dit geldt zowel voor het volume als voor de materialisering.

In de basis bestaat een kap uit twee of meer dakvlakken die onder een hoek tussen de 30° en 70° graden samenkomen in een nok. Waar een kap grenst aan openbaar toegankelijk gebied of niet wordt "opgesloten" tussen bebouwing dient ook daar het dakvlak of de dakvlakken te worden afgeschuind.

Een variant op de kap is het veel voorkomende mansardedak. De bovenste dakvlakken hebben veelal een hellingshoek die kleiner is dan 30 graden. De algemene bouwregels voorzien in die mogelijkheid.

Een andere variant is een gedeeltelijk plat dak. Indien het platte deel van het dak minder bedraagt dan de helft van de diepte of de breedte van het gebouw wordt dit nog steeds als kap gezien.

De kapvormen van orde 1 en orde 2 gebouwen dienen gehandhaafd te blijven. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid af te wijken indien het toevoegen van een kap of het wijzigen van een kapvorm gezien wordt als een herstel of een verbetering van het historische daklandschap.

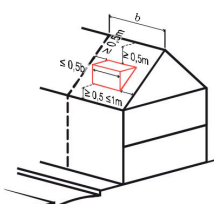
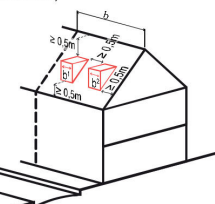
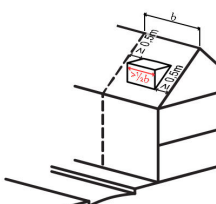
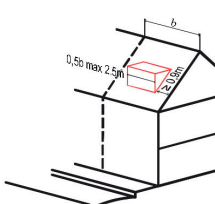
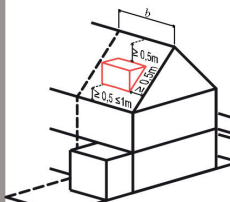
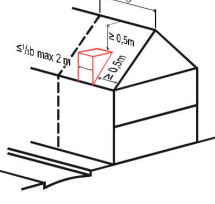
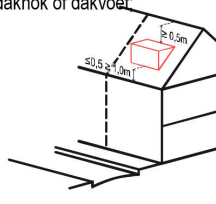
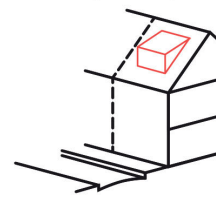
|     | Basis:                                                                                                                                 | Varianten:                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Afwijkingen:                                                                                                                                     | aanvulling besch. stadsgez.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kap |  <p>t.p.v orde 1 en 2 kap en dakvorm handhaven!</p> | <p>standaard: bouwen binnen de contour van:</p>   <p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend. Indien aanwezig</p> | <p>Een afwijkende kapvorm kan worden toegestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het (historisch) daklandschap betreft.</p> | <p>beschermd stadsgezicht: Boven de goot dient te worden afgedekt met een kap.</p>    |

Tabel 6: bouw- en afwijkingsmogelijkheden kapvormen

Zie voor de bouwregels de artikelen 20.2 en 23.1.1.

### 6.5.2 Dakkapellen

In kappen en afgeschuinde dakvlakken bestaat de mogelijkheid om door middel van een dakkapel de (woon)ruimte in de kaplaag te vergroten. In onderstaand overzicht zijn de diverse basis bouw mogelijkheden en ook de afwijkingsmogelijkheden gevisualiseerd.

|             | Basis:                                                                                                                          | Varianten:                                                                                                                                                                                                   | Afwijkingen:                                                                                                                                                                                                                                                                                               | aanvulling besch. stadsgez.                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dakkapellen | <p>Standaardregels dakkapel voorzijde;</p>     | <p>Som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;</p>  | <p>Dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;</p>                                                                                                                                                                        |  |
|             | <p>Standaardregels dakkapel achterzijde;</p>  | <p>Dakkapel in de goot;</p>                                                                                                 | <p>Dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;</p>  <p>Hogere dakkapel tbv andere dakvorm aansluitend op de trend;</p>  |                                                                                     |

Tabel 7: bouw- en afwijkingsmogelijkheden dakkapellen

Zie voor bouwregels de artikelen 20.2 en 23.1.1.

### 6.5.3 Opbouw 70-70

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend voor zover deze aanwezig is. Dit geldt voor zowel het volume als de materialisering. Een dakopbouw mag maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte en bestaande goothoogte bij orde 1 en orde 2 gebouwen worden gebouwd, rekening houdend met de aangegeven hellingshoeken en daartussen voorzien van een platte afdekking.

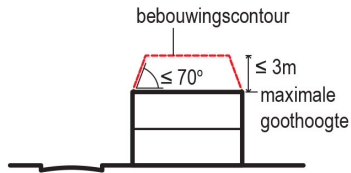
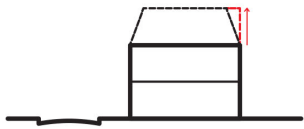
Als er al opbouwen aanwezig zijn met een flauwere dakhelling aan de voorzijde dan dient hierop te worden aangesloten.

Op hoeken dienen in ieder geval de naar de openbare weg gekeerde dakvlakken te 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 mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels.

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

|                | Basis:                                                                                                                                           | Varianten:                                                                                                                                                                           | Afwijkingen: |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Opbouw (70-70) | <p>Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'Opbouw (70-70)'</p>  | <p>Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing).</p>  |              |

Tabel 8: bouwmogelijkheden opbouw(70-70)

Zie voor de bouwregels artikel 23.1.1.

#### 6.5.4 Opbouw 1

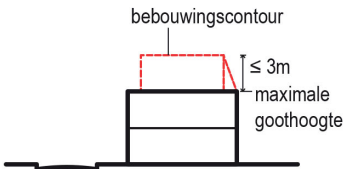
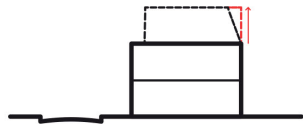
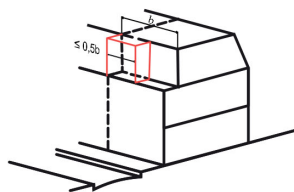
Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De hoogte van de dakopbouw mag maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte en bestaande goothoogte bij orde 1 en orde 2 gebouwen liggen. De voorzijde dient minimaal 1 meter terug te liggen aan de straatzijde(n).

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 mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels. Deze uitbreiding biedt de mogelijkheid tot het vergroten van de woonkwaliteit die past in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van de privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

Afwijkingen:

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

|                                       | Basis:                                                                                                                                                              | Varianten:                                                                                                                                                                           | Afwijkingen:                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| opbouw 1 (recht 1 meter terugliggend) | <p>Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)'</p>  | <p>Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing).</p>  | <p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p>  |

Tabel 9: bouw- en afwijkingsmogelijkheden opbouw 1

Zie voor de bouwregels artikel 23.1.1.

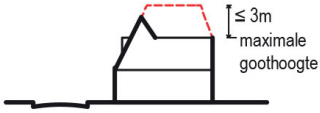
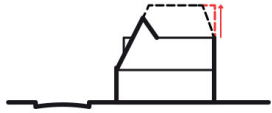
### 6.5.5 Opbouw 2

Kap mag worden doorgetrokken tot maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte en bestaande goothoogte bij orde 1 en orde 2 gebouwen.

De achtergevel mag recht worden opgetrokken mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels. Deze uitbreiding biedt de mogelijkheid tot het vergroten van de woonkwaliteit die past in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van de privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

Bij de adressen Meester Cornelisstraat 60 tot en met 102 mag de hoogte van de extra bouwlagen boven de bestaande goothoogte niet meer dan 6 meter bedragen waarbij de diepte van de vierde bouwlaag de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van de zolderverdieping niet mag overschrijden.

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

|          | Basis:                                                                                                                                                                  | Varianten:                                                                                                                                                                          | Afwijkingen:                                                  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| OPbouw 2 | <p>Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 2' [sba-ob2].</p>  | <p>Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing).</p>  | <p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p> |

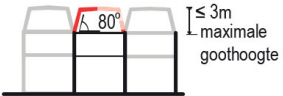
Tabel 10: bouw- en afwijkingsmogelijkheden opbouw 2

Zie voor de bouwregels artikel 23.1.1.

### 6.5.6 Opbouw 3

Kap mag worden doorgetrokken tot maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte met aangegeven hellingshoek zijgevels.

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

|              | Basis:                                                                                                                                                                 | Varianten: | Afwijkingen:                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|
| Nokverhoging | <p>Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 3' [ob-3].</p>  |            | <p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p> |

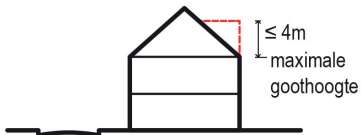
Tabel 11: bouw- en afwijkingsmogelijkheden opbouw 3

Zie voor de bouwregels artikel 23.1.1.

### 6.5.7 Recht optrekken achterzijde

De achtergevel mag recht worden opgetrokken aan de achterzijde tot maximaal 4 meter boven de maximale goothoogte en bestaande goothoogte bij orde 1 en orde 2 gebouwen. De bestaande nokhoogte mag hierbij niet worden overschreden.

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

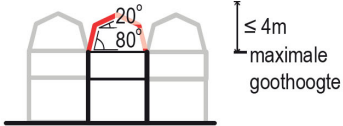
|                             | Basis:                                                                                                                                                         | Varianten:                                             | Afwijkingen: |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|
| Recht optrekken achterzijde | <p>Op de kaart: Specifieke bouwaanduiding 'Recht optrekken achterzijde'.</p>  | Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend. |              |

**Tabel 12: bouw- en afwijkingsmogelijkheden recht optrekken achterzijde**

Zie voor de bouwregels artikel 23.1.1.

### 6.5.8 Mansardekap

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend voor zover deze aanwezig is. Dit geldt voor zowel het volume als de materialisering. Mansardekap met aangegeven hellingshoeken en maximaal 4 meter boven maximale goothoogte (6 meter) toegestaan.

|             | Basis:                                                                                                                                                                       | Varianten: | Afwijkingen:                                       |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------|
| Mansardekap | <p>Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'mansarde kap' [sba-mk].</p>  |            | Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend. |

**Tabel 13: bouw- en afwijkingsmogelijkheden mansardekap**

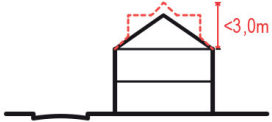
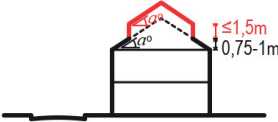
Zie voor de bouwregels artikel 23.1.1.

### 6.5.9 Nokverhoging

De dakhelling is te flauw om dakkapellen toe te staan. Dakhelling volgens aangegeven hellingshoeken waardoor dakkapellen mogelijk zijn welke voldoen aan de basisvorm.

Dakverhoging biedt mogelijkheid tot vergroten wooncomfort passend in het straatbeeld en schaal.

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

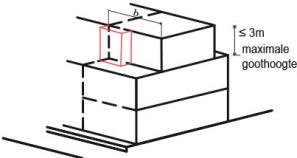
|              | Basis:                                                                                                                                                                     | Varianten:                                                                         | Afwijkingen:                                                  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Nokverhoging | <p>Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Nokverhoging' [sba-nv].</p>  |  | <p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p> |

Tabel 14: bouw- en afwijkingsmogelijkheden nokverhoging

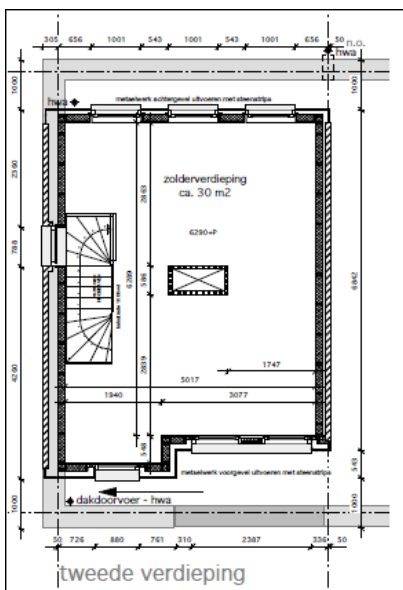
Zie voor de bouwregels artikel 23.1.1.

### 6.5.10 Bijzondere dakopbouw

Aan de Maerten van Heemskerckstraat 4a tot en met 4h, en 28 tot en met 40 is door de architect een trend ontworpen waarbij zowel aan de voor- als achterzijde de gevel recht mag worden opgetrokken 1 meter terugliggend. Een vastgelegd deel van de voorgevel moet 1,5 meter terugliggend zijn. Afschuinen onder een hoek van 70 graden is niet toegestaan.

|          | Basis:                                                                                                                                                                            | Varianten:                                                                                                 | Afwijkingen:                                                  |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Opbouw 3 | <p>Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Bijzondere dakopbouw [bdo]'.</p>  | <p>Maerten van Heemkerckstraat 4a tm 4h hebben gedeelte 1 meter terugliggend aan voorzijde gespiegeld.</p> | <p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p> |

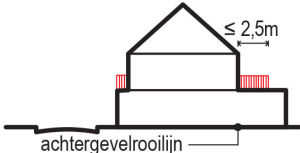
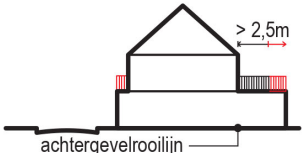
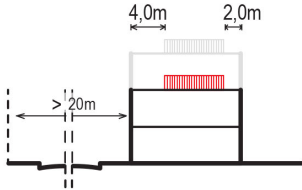




**Tabel 15: bouw- en afwijkingsmogelijkheden bijzondere dakopbouw**

*Zie voor de bouwregels artikel 23.1.1.*

### 6.5.11 Dakterrassen

|              | Basis:                                                                                                                           | Varianten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Afwijkingen: |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Dakterrassen | <p>Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3</p>  | <p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p>   <p><i>dakterras op de hoofdbebouwing afwijking algemene bouwregels</i></p> |              |

*Tabel 16: bouwmogelijkheden dakterrassen*

*Zie voor de bouwregels artikel 23.1.2.*

De trends voor dakopbouwen zijn in de verbeelding opgenomen via diverse bouwaanduidingen. Dit zijn de:

- specifieke bouwaanduiding - opbouw 70-70

- specifieke bouwaanduiding - opbouw 1
- specifieke bouwaanduiding - opbouw 2
- specifieke bouwaanduiding - opbouw 3
- specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde
- specifieke bouwaanduiding - mansardekap
- specifieke bouwaanduiding - nokverhoging
- specifieke bouwaanduiding - bijzondere dakopbouw

## **Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen als het kostenverhaal bij bouwplannen niet is verzekerd.

Het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is dus geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het 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 voor rekening van de gemeente Haarlem.

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

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg**

#### **7.2.1 Wettelijk vooroverleg**

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan op 26 maart 2015 toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Rijkswaterstaat;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van EL&I;
- ProRail;
- NS;
- Brandweer Kennemerland;
- Gemeente Bloemendaal;
- Liander.

Op 31 maart 2015 is het conceptontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan:

- Wijkraad Kleverpark;
- Wijkraad Frans Hals;
- Woonstichting De Key.

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 ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig bij de procedure zijn betrokken (zoals advocaten en gemachtigden).

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Rijkswaterstaat;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van EL&I;
- NS;
- Brandweer Kennemerland.

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het conceptontwerpbestemmingsplan te hebben:

- Gemeente Bloemendaal;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Prorail.

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Provincie Noord-Holland;
- Liander;
- Wijkraad Kleverpark;
- Wijkraad Frans Hals;
- Woonstichting De Key.

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

| <b>Reactie Provincie Noord Holland</b>                                                                           | <b>Antwoord gemeente</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Het conceptontwerpbestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals geeft aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen: |                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- Provinciaal milieubeleidsplan Noord-Holland<br/>De toelichting gaat niet in op het Milieubeleidsplan 2015-2018 (vastgesteld op 15 december 2014). Het plan is hier te vinden:<br/><a href="http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Milieu/Provinciaal-Milieubeleidsplan.htm">http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Milieu/Provinciaal-Milieubeleidsplan.htm</a><br/>Afhankelijk van jullie beoordeling van dat document kun je ook volstaan met de vermelding dat er geen voor dit plangebied van belang zijnde zaken spelen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Er is een paragraaf toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan die ingaat op het Provinciaal Milieubeleidsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>§ 3.3.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015<br/>De tekst is gedateerd.<br/>De ontwerp-Watervisie heeft vanaf 6 januari 2015 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze Watervisie bepaalt de provincie wat er tot 2021 op watergebied centraal moet staan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>De toelichting bij het bestemmingsplan gaat in op actueel vastgesteld relevant beleid. De Watervisie is nog geen vastgesteld document en is daarom vooralsnog niet opgenomen. Stellen Provinciale Staten de Watervisie vast voordat het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad, dan wordt de Watervisie alsnog opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.</p> |
| <p>- § 3.3.5 Archeologie<br/>Deze tekst is achterhaald. De nota De waarde van cultuur (zie <a href="http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Cultuur/Cultuurbeleid-1.htm">http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Cultuur/Cultuurbeleid-1.htm</a>) verwijst naar de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (zie <a href="http://www.noord-holland.nl/web/Digitaal-loket/Kaarten-en-data-1/Kaartviewers-1/Cultuur-en-cultuurhistorie-1.htm">http://www.noord-holland.nl/web/Digitaal-loket/Kaarten-en-data-1/Kaartviewers-1/Cultuur-en-cultuurhistorie-1.htm</a>).<br/>Afhankelijk van uw beoordeling van deze documenten kunt, naast de al bestaande verwijzing naar uw beleid (§4.13 van de toelichting en ook §3.4.10), ook volstaan met de vermelding dat er geen voor dit plangebied van belang zijnde zaken spelen.</p> | <p>De paragraaf in de toelichting die ingaat op het archeologische beleid is aangepast. Deze paragraaf gaat in op de Provinciale Cultuurnota en de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie.</p>                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- Tenslotte wijst de provincie op de aanstaande wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De ter visie ligging is afgelopen. De besluitvorming hierover (vaststelling wijzigingen van de verordening en de structuurvisie) vindt naar verwachting plaats na de zomer van dit jaar.</p> | <p>De toelichting bij het bestemmingsplan gaat in op actueel vastgesteld beleid. Stellen Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Structuurvisie Noord-Holland 2040 gewijzigd vast voordat het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad, dan wordt dit alsnog verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Reactie Liander</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Antwoord gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Liander Infra West N.V. is eigenaar van een 50kV-kabelverbinding, gelegen langs de Verspronckweg. Liander N.V. is belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50kV. Verzocht wordt om binnen de bestemming 'Water' nutsvoorzieningen toe te staan. Geconstateerd wordt dat binnen de bestemming 'Bedrijf' nutsvoorzieningen alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' maar dat dit voor de kabelverbinding niet het geval is. Verzocht wordt verder om aan de gronden waarin de 50kV-kabelverbinding ligt een dubbelbestemming toe te kennen met passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden.</p> | <p>Er is overleg geweest met Liander. Resultaat van dit gesprek is dat 50kV leidingen niet opgenomen hoeven te worden in bestemmingsplannen. Verder worden alleen leidingenstroken die ruimtelijk relevant zijn met een dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding.</p> |

| <b>Reactie Wijkraad Kleverpark</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>Antwoord gemeente</b>                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In paragraaf 1.5 van de toelichting van het conceptontwerp ontbreekt het Ripperdatterrein bij het overzicht van geldende planologische regelingen. De wijkraad meent dat het Ripperdatterrein in een apart bestemmingsplan is vastgelegd.</p> | <p>Het geldende bestemmingsplan voor het Ripperdatterrein is Frans Hals / Patrimonium. Dit bestemmingsplan staat in de paragraaf over de geldende planologische regelingen. Aanpassing daarvan is daarom niet nodig.</p> |

| <b>Reactie Wijkraad Frans Hals</b>                                                                                                                                                                                       | <b>Antwoord gemeente</b>                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De bestemming 'Groen' van de groenstroken langs de Ripperdasingel ten zuiden en ten oosten van verpleeghuis Overspaarne is gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Wij zouden de bestemming 'Groen' willen behouden</p> | <p>Het omzetten van de gronden waar de wijkraad op doelt naar de bestemming 'Verkeer' betreft een vergissing. Deze gronden krijgen in het ontwerpbestemmingsplan daarom de bestemming 'Groen'</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Is het gewenst de geplande torenflats aan de Kleverlaan noordzijde Ripperdaterrein nog steeds in het bestemmingsplan op te nemen? De bewoners van de appartementen aan het Sint Jorisveld noordzijde hebben voorkeur voor het handhaven van de huidige groenstrook daar ter plaatse, mede vanwege hun uitzicht</p>                                          | <p>Aan het einde van de twintigste eeuw zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld voor de herinrichting van het Ripperdaterrein. De drie blokken waar de wijkraad op doelt maken daar sinds die tijd onderdeel van uit. Voor de bebouwing ten noorden van het Sint Jorisveld is het nog steeds het uitgangspunt dat deze bebouwing op een aantal plaatsen onderbroken dient te worden voor het creëren van een visuele relatie tussen het exercitieveld en het groen langs de Kleverlaan. De noordelijke bebouwingsrand krijgt door het toevoegen van een drietal blokken langs de Kleverlaan meer body. Door het vastleggen van de locatie van de blokken blijft de transparantie behouden. Stedenbouwkundig is het toevoegen van deze woonblokken aanvaardbaar. Er is geen aanleiding om de bouwmogelijkheid die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen voor de drie woonblokken niet weer op te nemen</p> |
| <p>De voortuinen van Schotersingel 67c t/ m 87e hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming Tuin-1 en krijgen in het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals de bestemming 'Verkeer' (althans op de verbeelding van 30 maart 2015). Deze laatste bestemming is ook gegeven aan de voortuinen van Schotersingel 89 t/m 111. Dit lijkt ons een foutje</p> | <p>Het omzetten van de gronden waar de wijkraad op doelt naar de bestemming 'Verkeer' betreft een vergissing. Deze gronden krijgen in het ontwerpbestemmingsplan daarom de bestemming 'Tuin - 1'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Verder valt ons op dat niet overal bij de orde 1 gebouwen bij het aangegeven bouwvlak de historisch bepaalde situatie is aangehouden. Zo is bijvoorbeeld bij Schotersingel 19 niet de historisch bepaalde en nog altijd aanwezige achtergevel aangehouden maar is als bouwvlak het gehele perceel aangegeven.</p>                                           | <p>Wij hebben dit eveneens geconstateerd. Bij een groot aantal panden moet dit nog worden aangepast. Dit is een tijdrovende klus waar ook de afdeling cultuurhistorie nauw bij betrokken wordt. Tussen ontwerp en vaststelling van dit bestemmingsplan zullen deze aanpassingen worden doorgevoerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| In artikel 23.1.1 Bouwregels voor gebouwen is onduidelijk of bepaalde regels voor alle gebouwen gelden of alleen voor gebouwen waar geen specifieke regels voor gelden (restcategorie). Geldt 23.1.1 onder p (dakopbouw algemeen) bijvoorbeeld voor alle gebouwen, ook orde 1 en 2? En geldt artikel 23.1.1 onder n - bouwen boven de maximale goothoogte - ook voor alle gebouwen | Deze regels gelden voor orde 1 en orde 2 panden, maar wel onder voorwaarden. Om hiervan gebruik te mogen maken moet aangesloten worden bij een reeds ingezette trend. Dus als er al een dakopbouw aanwezig is in de omgeving van de locatie met een gelijksoortige dakopbouw dan wordt daaraan getoetst. Dit soort bouwplannen wordt ook getoetst aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Reactie Woningstichting De Key</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Antwoord gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningstichting de Key heeft naar aanleiding van het conceptontwerpbestemmingsplan verschillende reacties gestuurd. Men verzoekt om de rechten uit het oude plan over te nemen in het nieuwe plan. Tevens wordt verzocht de orde-2 aanduiding op het oorspronkelijke gebouw op te nemen en niet op het hele terrein. | Naar aanleiding van de reactie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van de voormalige school en het achterliggende terrein/de achterliggende gebouwen. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn in de planregels voorwaarden verbonden die ertoe strekken dat de wijziging van de functie op een ruimtelijk aanvaardbare wijze zal plaatsvinden. De 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' is ingeperkt tot het oorspronkelijke hoofdgebouw. |

### 7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 november 2015 tot en met 7 januari 2016 ter inzage en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Van het ter inzage leggen en het elektronisch beschikbaar stellen is op 26 november 2015 mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad de Haarlemmer, in de Staatscourant en op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Op 9 december 2015 was er een inloopbijeenkomst in de Fonteinkerk aan het Frans Halsplein. Daar kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken worden ingezien en er was gelegenheid tot het stellen ter vragen.

Het eindverslag van de zienswijzeprocedure is onderdeel van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.



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

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

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

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

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

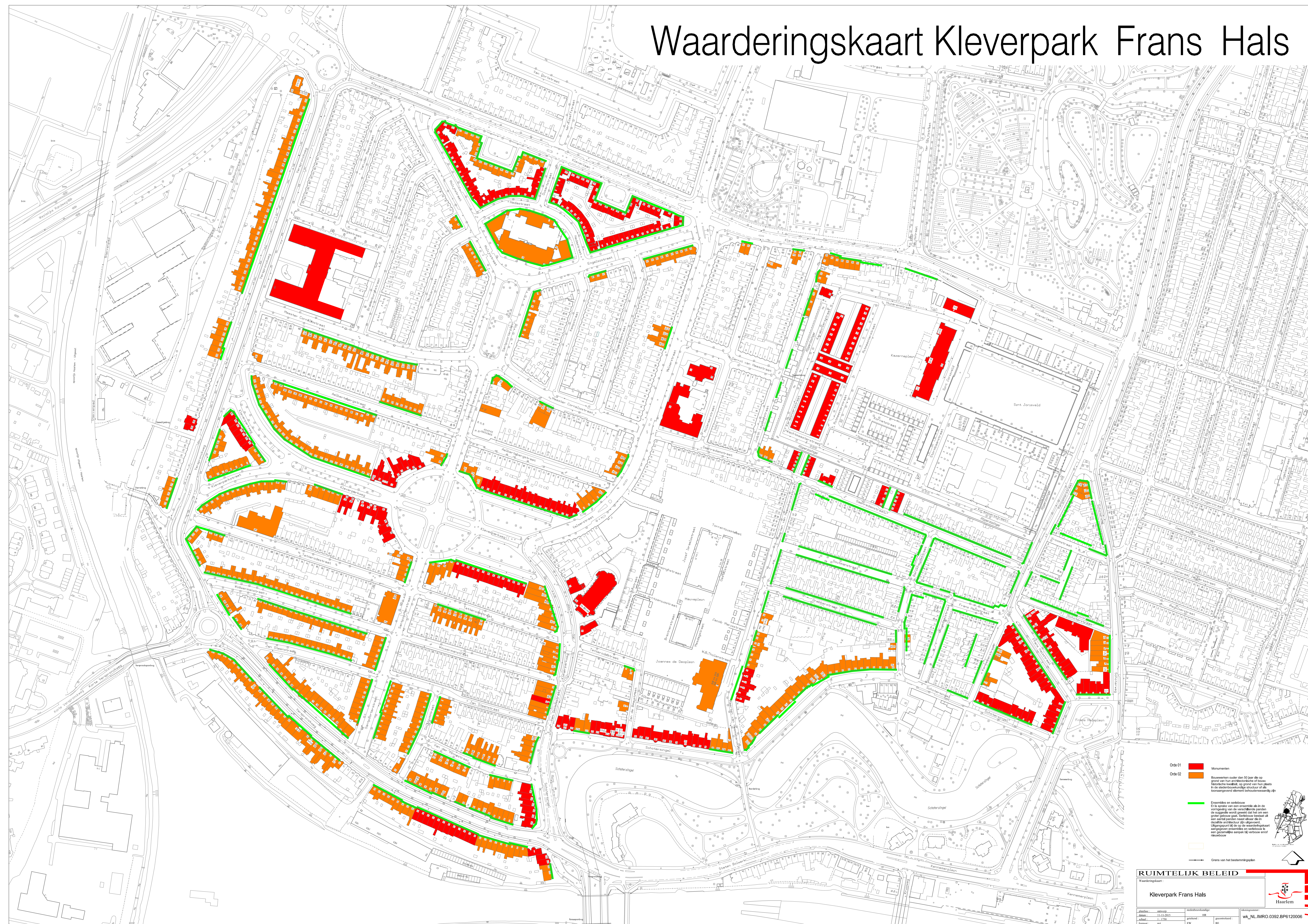
bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Bijlage 1 Waarderingskaart**





# Waarderingskaart Kleverpark Frans Hals





bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)



## **Bijlage 2 Milieuonderzoek bodem**



## Kleverpark

### Algemeen

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

### conclusie

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

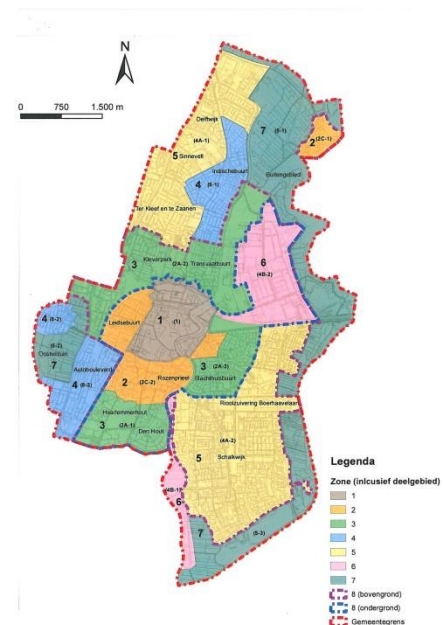
### Informatie

#### Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden acht bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld.

Zeven zones zijn op de kaart zichtbaar als geografische eenheden. Zone 8 heeft betrekking op openbare gebieden. Het bestaansrecht van deze zone bestaat in het feit dat ter plaatse van wegen een afwijkende kwaliteit wordt aangetoond dan de kwaliteit van het omliggende gebied. Het oppervlak van de bovengrond en ondergrond van deze zone verschillen van elkaar. De bovengrond van het openbare gebied in het bestemmingsplangebied Kleverpark is onderdeel van deze zone. Het bestemmingsplangebied Kleverpark is gelegen in de bodemkwaliteitszone 3.

Figuur 1



### *bodemkwaliteitszone 3*

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 zink, matige verontreinigingen met koper en lood en lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, minerale olie, barium en EOX.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, PAK, minerale olie en PCB. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper, lood, zink, PAK en barium. Cadmium, nikkel, minerale olie, kobalt en EOX 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 (0,5-1,5 m-mv) van de bodemkwaliteitszone 3 weergegeven.

| Stof          | Gemiddelde bovengrond<br>(achtergrondgehalte)<br>mg/kd ds |   | Gemiddelde ondergrond<br>(achtergrondgehalte)<br>mg/kd ds |   | P95 bovengrond<br>mg/kd ds |   | P95 ondergrond<br>mg/kd ds |   |
|---------------|-----------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|---|
| Arseen        | 6,71                                                      | - | 6,54                                                      | - | 13,07                      | - | 16,16                      | - |
| Cadmium       | 0,36                                                      | - | 0,27                                                      | - | 0,69                       | s | 0,52                       | - |
| Chroom        | 19,60                                                     | - | 18,63                                                     | - | 35,69                      | - | 32,41                      | - |
| Koper         | 20,50                                                     | - | 14,57                                                     | - | 56,31                      | s | 46,34                      | s |
| Kwik          | 0,13                                                      | - | 0,12                                                      | - | 0,38                       | s | 0,40                       | s |
| Lood          | 53,56                                                     | s | 33,68                                                     | - | 165,99                     | s | 154,83                     | s |
| Nikkel        | 19,00                                                     | - | 17,07                                                     | - | 35,71                      | s | 35,64                      | s |
| Zink          | 104,10                                                    | - | 51,29                                                     | - | 286,14                     | s | 141,18                     | s |
| Pak's         | 2,01                                                      | s | 1,05                                                      | - | 8,71                       | s | 3,40                       | s |
| Minerale olie | 144,81                                                    | - | 103,25                                                    | - | 390,47                     | s | 260,73                     | s |
| Barium        | 93,95                                                     | - | 63,45                                                     | - | 181,02                     | - | 200,87                     | - |
| Kobalt        | 9,31                                                      | - | 6,30                                                      | - | 19,83                      | s | 12,98                      | - |
| Molybdeen     | 0,60                                                      | - | 0,62                                                      | - | 0,72                       | - | 0,91                       | - |
| PCB           | 0,04                                                      | s | 0,02                                                      | - | 0,06                       | s | 0,04                       | s |
| EOX           | 0,18                                                      | - | 0,17                                                      | - | 0,40                       | s | 0,40                       | s |

#### 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)

### *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.

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

| Stof          | Gemiddelde bovengrond<br>(achtergrondgehalte)<br>mg/kd ds |   | P95 bovengrond<br>mg/kd ds |   |
|---------------|-----------------------------------------------------------|---|----------------------------|---|
| Arseen        | 6,81                                                      | - | 14,71                      | - |
| Cadmium       | 0,35                                                      | - | 0,80                       | s |
| Chroom        | 20,55                                                     | - | 43,38                      | - |
| Koper         | 31,88                                                     | - | 94,24                      | s |
| Kwik          | 0,25                                                      | s | 0,78                       | s |
| Lood          | 106,25                                                    | s | 358,94                     | t |
| Nikkel        | 16,70                                                     | - | 30,66                      | - |
| Zink          | 134,92                                                    | - | 382,99                     | t |
| Pak's         | 3,01                                                      | s | 14,00                      | s |
| Minerale olie | 185,43                                                    | - | 542,11                     | s |
| Barium        | 130,20                                                    | - | 465,10                     | s |
| Kobalt        | 8,26                                                      | - | 20,75                      | s |
| Molybdeen     | 0,71                                                      | - | 0,77                       | - |
| PCB           | 0,03                                                      | s | 0,06                       | s |

|     |      |   |      |   |
|-----|------|---|------|---|
| EOX | 0,17 | - | 0,40 | s |
|-----|------|---|------|---|

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 3 en bodemkwaliteitszone 8 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 3 en bodemkwaliteitszone 8 weergegeven.

*Lokale Maximale Waarden bodemkwaliteitszone 5en bovengrond bodemkwaliteitszone 8*

|                           | bodemkwaliteitszone<br>3              | bodemkwaliteitszone<br>3              | bodemkwaliteitszone<br>8              |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| stof                      | Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)<br>mg/kg ds | Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)<br>mg/kg ds | Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)<br>mg/kg ds |
| Arseen (As)               | 20,00                                 | 20,00                                 | 20,00                                 |
| Cadmium (Cd)              | 0,60                                  | 0,60                                  | 0,60                                  |
| Chroom (Cr)               | 55,00                                 | 55,00                                 | 55,00                                 |
| Koper (Cu)                | 55,35                                 | 48,24                                 | 40,00                                 |
| Kwik (Hg)                 | 2,00                                  | 2,00                                  | 2,00                                  |
| Lood (Pb)                 | 151,43                                | 138,82                                | 127,50                                |
| Nikkel (Ni)               | 35                                    | 35                                    | 35                                    |
| Zink (Zn)                 | 294,73                                | 140,00                                | 140,00                                |
| PAK (10 VROM)             | 15                                    | 15                                    | 15                                    |
| Minerale Olie GC (totaal) | 500                                   | 500                                   | 500                                   |
| Barium                    | 190                                   | 190                                   | 190                                   |
| Kobalt                    | 15                                    | 15                                    | 15                                    |
| Molybdeen                 | 1,5                                   | 1,5                                   | 1,5                                   |
| PCB                       | 0,07                                  | 0,03                                  | 0,04                                  |

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 3 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie. Voor het in ander 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.

Wel zijn locaties bekend met een ernstige verontreiniging, indien ontwikkeling aan de orde is waarvoor een omgevingsvergunning is vereist dan is een milieutechnisch bodemonderzoek nodig. Het gaat in dit bestemmingsplangebied in ieder geval om de locaties Brakenburgstraat 3, Santpoorterstraat 41-49, Kleverparkweg 9, Kleverparkweg 18-24 en Maarten van Heemskerckstraat 69A.

De locaties Brakenburgstraat 3 en Santpoorterstraat 41-49 kennen een ernstige verontreiniging in het grondwater met vluchtige gechloreerde verbindingen (VOCl). In de besluiten over deze ernstige verontreinigingen is opgenomen dat er geen verspreidingsrisico is.

Op de locatie Kleverparkweg 9 heeft een sanering van een verontreiniging met vluchtige gechloreerde verbindingen, waarbij een restverontreiniging is achtergebleven. Ter plaatse wordt gemonitord om te controleren dat geen verspreiding van deze restverontreiniging optreedt. In 2017 is de eerstvolgende monitorronde voorzien.

Op de locatie Kleverparkweg 18-24 is een sanering van minerale olie en aromaten uitgevoerd, doordat enkele eigenaren geen toestemming gaven om verontreiniging af te graven is een aanzienlijke restverontreiniging (meer dan 100 m<sup>3</sup>) achtergebleven. Na de sanering is tot 2012 een nazorg uitgevoerd om te beoordelen of verspreiding vanuit de restverontreiniging optreedt. Omdat geen verspreiding is geconstateerd is in 2012 deze nazorg beëindigd.

Op de locatie Maarten van Heemskerckstraat 69A is een ernstige verontreiniging met minerale olie aanwezig, omdat een drijf laag aanwezig is op het grondwater wordt gemonitord of daadwerkelijk verspreiding optreedt wordt er een monitoring uitgevoerd. Tot op heden is geen verspreiding waargenomen. De eerstvolgende monitorronde is in 2017

Naast deze bekende locaties met bodemverontreiniging geldt in zijn algemeenheid dat voor de aanvraag van een omgevingsvergunning een actueel milieutechnisch bodemonderzoek wordt aangeleverd.

Er zijn geen ondergrondse brandstoftanks meer in het gebied aanwezig. Deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn eveneens gesaneerd.

### ***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 asbest in dit gebied vanwege de bouwperiode een aandachtspunt is.

## **Bijlage 3 Milieuonderzoek luchtkwaliteit**





## Luchtkwaliteit

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

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). 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). Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een Algemene maatregel van Bestuur 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 1500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Kleverpark-Frans Hals is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit belangrijke netto wijzigingen van toegestane woon- of kantoorfuncties plaats die niet al in een vorig bestemmingsplan of in vrijstellingen / projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Evenmin maakt het plan andere nieuwe 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 duidelijk 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 Kleverpark / Frans Hals.

### *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 ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Daarmee stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (onder andere) relevante wegen in Nederland vast. In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn

de bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in Haarlem en regio verwerkt.

De drukste wegen in of rond het plangebied zijn (delen van) de Verspronckweg, Schoterweg, Frans Halsstraat, Westelijke Randweg. De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2013, 2015 (ingangsjaar grenswaarde NO<sub>2</sub>), 2020 of 2030 optreden op een punt in het meest westelijke deel van het Staten Bolwerk. Deze hoogst voorkomende concentraties NO<sub>2</sub> en fijnstof zijn overgenomen in tabel 1. Elders in het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren overal lager.

| Stof                                                                                                                                                                                                            | Eenheid                                                 | 2013 | 2015 | 2020 | 2030 | Norm                      | Locatie                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------|------|------|------|---------------------------|--------------------------|
| NO <sub>2</sub>                                                                                                                                                                                                 | µg/m <sup>3</sup> als jaargemiddelde                    | 30   | 29   | 22   | 17   | 40 miv 2015               | Staten Bolwerk west. **) |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> *)                                                                                                                                                                                   | µg/m <sup>3</sup> als jaargemiddelde                    | 19   | 21   | 20   | 19   | 40 miv 2011               | idem                     |
|                                                                                                                                                                                                                 | Dagen boven 50 µg/m <sup>3</sup> als 24uurs gemiddelde. | 6    | 10   | 7    | 6    | Max 35 dagen /jr miv 2011 | idem                     |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )                                                                                                                                                                                   | µg/m <sup>3</sup> als jaargemiddelde                    | 14   | 15   | 14   | 13   | 25 miv 2015               | idem                     |
| *) : Fijnstof PM10 na wettelijke aftrek van het aandeel zeezout (3 µg/m <sup>3</sup> resp. 4 dagen).<br>**): Dit betreft receptorpunt 15675567 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 103547; 489265 |                                                         |      |      |      |      |                           |                          |

Tabel 1: Berekende hoogste concentratie NO<sub>2</sub> en fijnstof binnen bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals volgens Monitoringtool (versie 2014)

Uit de prognoses in tabel 1 blijkt dat voor de jaren 2013-2030, waarbinnen de planperiode valt, de hoogste berekende concentraties in of nabij het plangebied zeer ruim beneden de grenswaarden van NO<sub>2</sub> en fijnstof blijven. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

## Conclusie

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

## **Bijlage 4 Bedrijvenlijst**



| bedrijfsnaam                                               | straat            | huisnr  | type                                                                | sbi      | categorie | Cat. zonering |
|------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|----------|-----------|---------------|
| Honkbalclub Kinheim                                        | Badmintonpad      | 1 A     | Veldsportcomplex (met verlichting)                                  | 9261.2.G | 31        | C             |
| Badmintonhal Duinwijck                                     | Badmintonpad      | 1       | Sporthallen                                                         | 9261.2.A | 31        | B             |
| Rotonde, De                                                | Badmintonpad      | 3       | English Pub                                                         | 554.A    | 1         | A             |
| Smile Sport V.O.F.                                         | Badmintonpad      | 5       | Sportscholen, gymnastieksalen                                       | 9262.F   | 2         | B             |
| Sterrencollege Haarlem (onderdeel van de gemeente Haarlem) | Badmintonpad      | 15      | Primair onderwijs voor leerplichtigen en speciaal onderwijs         | 801      | 2         | B             |
| Postduivenvereniging "De Snelvlieger"                      | Badmintonpad      | 0 -ong. | Kantines                                                            | 5629     | 1         | A             |
| Aannemersbedrijf PJH                                       | Brakenburghstraat | 53      | BOUWNIJVERHEID                                                      | 41       | 2         | B             |
| Tandartspraktijk C.J.M. van de Pol                         | Engelszstraat     | 32      | Tandheelkundige praktijken                                          | 8513     | 1         | A             |
| Vishandel Leo van Rhijn                                    | Frans Halsplein   | 0 A     | Detailhandel voor zover n.e.g.                                      | 47.A     | 1         | A             |
| Frans Hals apotheek                                        | Frans Halsplein   | 1       | Apotheken                                                           | 5231     | 1         | A             |
| Tandartspraktijk Frans Halsplein                           | Frans Halsplein   | 3       | Tandheelkundige praktijken                                          | 8513     | 1         | A             |
| B+B Wijkhuizen                                             | Frans Halsplein   | 0 -ong  | Bloemenzaak met koelcel                                             | 5248.D   | 1         | A             |
| J.A. Verhoeven h/o Auto Haarlem                            | Frans Halsstraat  | 31 -33  | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijf       | 451      | 2         | B             |
| W.H. Bijl's Radiateurs Reparatie- en Servicebedrijf        | Frans Halsstraat  | 44 -zw  | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijf       | 451      | 2         | B             |
| Gasstation 58                                              | Hedastraat        | 0 A     | Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (kanalen)   | 40.C3    | 2         | B             |
| Gymzaal / Balletschool                                     | Hedastraat        | 2       | Sporthallen                                                         | 9261.2.A | 31        | B             |
| KOV Schuylenburgh Hedastraat B                             | Hedastraat        | 3       | Niet-medische dagbehandeling, jeugdzorg (geen huisvesting)          | 8532     | 2         | B             |
| Ripperda Op Stoom - KDV                                    | Huzarenstraat     | 1       | Niet-medische dagbehandeling, jeugdzorg (geen huisvesting)          | 8532     | 2         | B             |
| J.C.T. Rijs schildersbedrijf                               | Jan de Braystraat | 6 A     | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats                  | 45.A     | 2         | B             |
| A.M.J. Bakker                                              | Jan Steenstraat   | 35      | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats                  | 45.A     | 2         | B             |
| Brasser, J.M.                                              | Jan Steenstraat   | 39      | aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²                    | 41.3     | 2         | B             |
| G. Bierenbroodspot / F.W.P. Schroder                       | Jan Steenstraat   | 46      | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats                  | 45.A     | 2         | B             |
| Schildersbedrijf F. Klaassen                               | Jan Steenstraat   | 50      |                                                                     |          | 2         | A             |
| KOV Hulsbergen-Matla - GOO                                 | Karabiniersstraat | 3       |                                                                     | 8535     | 2         | B             |
| Milano Pizza's                                             | Kennemerstraat    | 32      | Afhaalcentrum pizza                                                 | 5552.C   | 1         | B             |
| Constantinopel Turkse Specialiteiten                       | Kennemerstraat    | 68      | Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d.                            | 553      | 1         | A             |
| Café Emrah.A                                               | Kennemerstraat    | 25 -ZW  | English Pub                                                         | 554.A    | 1         | A             |
| Hotel Kleverlaan (moet nog worden aangevuld)               | Kleverlaan        | 0       | Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congreszalen | 5511     | 1         | A             |
| Gasstation 33                                              | Kleverlaan        | 0       | Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (kanalen)   | 40.C3    | 2         | B             |
| Parkeergarage Ripperda                                     | Kleverlaan        | 0       | Overige dienstverlening voor het vervoer over land n.e.g.           | 6321     | 1         | C             |
| Loodgietersbedrijf Kroon en Zn.                            | Kleverlaan        | 28      | Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²                            | 41.1     | 31        | B             |
| Maartens verf                                              | Kleverlaan        | 176     | Detailhandel voor zover n.e.g.                                      | 47.A     | 1         | A             |

|                                    |                              |          |                                                              |          |     |   |
|------------------------------------|------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------|----------|-----|---|
| Schietvereniging De Vrijheid       | Kleverlaan                   | 200      | Schietsportaccomodatie, gedeeltelijk overdekt                | 9262.1   | 41  | A |
| Gasstation 1143 Ripperdakazerne    | Kleverlaan                   | 0 9      | Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (ka  | 40.C3    | 2   | B |
| IJsbaanhotel                       | Kleverlaan                   | 0 -ong   | Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en cong    | 5511     | 1   | A |
| Gemeentelijk Bergbezinkbassin Kle  | Kleverlaan                   | 0 X      | Rioolgemaal                                                  | I10      | 2   | A |
| Squash Haarlem BV                  | Kleverlaan                   | 202 -204 | Sporthallen                                                  | 9261.2.A | 31  | B |
| Drogisterij Parfumerie Kleverpark  | Kleverparkweg                | 1 A      | Apotheken en drogisterijen                                   | 4773     | 1   | A |
| Groentespecialist Joost Kuijper    | Kleverparkweg                | 2 A      | Detailhandel voor zover n.e.g.                               | 47.A     | 1   | A |
| Het oude Zuivelhuis                | Kleverparkweg                | 2        | winkel                                                       | 5210     | 1   | A |
| Cirkel Makelaars B.V.              | Kleverparkweg                | 6        | Call center                                                  | 8300     | 1   | A |
| van Leeuwen puur vlees             | Kleverparkweg                | 8        | Poelierderij                                                 | 5222.C   | 1   | A |
| Vessem beheer BV, Van              | Kleverparkweg                | 10       | Detailhandel brood en banket                                 | 5224.B   | 1   | A |
| Sieradenwinkel Arjen Postema       | Kleverparkweg                | 12       | winkel                                                       | 5210     | 1   | A |
| Voorm. Heilig Hart Kerk            | Kleverparkweg                | 15       | Woonhuis met Opslag Propaan                                  | 8311     | nvt | A |
| Schildersbedrijf J. Mooij          | Kleverparkweg                | 70       | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats           | 45.A     | 2   | B |
| Home Pizza                         | Kleverparkweg                | 20 A     | Afhaalcentrum pizza                                          | 5552.C   | 1   | B |
| The Steak Out                      | Kleverparkweg                | 21 C     | Shoarmazaak                                                  | 553.A    | 1   | A |
| Restaurant De Drie Katten          | Kleverparkweg                | 21 E     | Shoarmazaak                                                  | 553.A    | 1   | A |
| Praktijk voor Mondhygiene          | Kleverparkweg                | 62 A     | Tandheelkundige praktijken                                   | 8513     | 1   | A |
| Verpleeghuis Overspaarne           | Lansiersstraat               | 25       | Welzijnszorg                                                 | 853      | 2   | B |
| Harrys Herenkapsalon               | Maerten van Heemskerckstraat | 2 A      | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten                    | 9302     | 1   | A |
| Suweijn                            | Maerten van Heemskerckstraat | 25 A     | elektrotechnische opslag                                     | 45.D     | 2   | B |
| KOV Kersjes-te Velde, S. - GOO     | Maerten van Heemskerckstraat | 25 -h/m  |                                                              | 8535     | 2   | B |
| Tafeltennisvereniging Spaarne      | Maerten van Heemskerckstraat | 69 A     | Sportscholen, gymnastiekzalen                                | 9262.F   | 2   | B |
| Coloured shoe's B.V.               | Meester Cornelisstraat       | 2        |                                                              |          | 1   | A |
| IDEKA in- en export                | Meester Cornelisstraat       | 6        | Vervaardiging en bewerking van overig glas                   | 2615     | 31  | B |
| RIBW Woonvorm Kleverpark           | Meester Cornelisstraat       | 7        | Woongebouw                                                   | 8312     | nvt | A |
| WAKO                               | Meester Cornelisstraat       | 8        | Handel in en reparatie van auto's (1)                        | 501      | 2   | B |
| Es, L.C. van                       | Meester Cornelisstraat       | 10       | Autoplaatwerkerijen                                          | 5020.4.A | 32  | A |
| Autobedrijf Kuyt BV                | Meester Cornelisstraat       | 36       | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrij | 451      | 2   | B |
| De Groene Juffers                  | Meester Cornelisstraat       | 44       | Supermarkt                                                   | 5211.A   | 1   | B |
| Dekamarkt                          | Meester Cornelisstraat       | 50       | Supermarkt                                                   | 5211.A   | 1   | B |
| Groot Garagepand                   | Meester Cornelisstraat       | 28 A     | Handel in en reparatie van auto's (1)                        | 501      | 2   | B |
| Loodgieters en rioleringservice Be | Meester Cornelisstraat       | 38 -40   | elektrotechnische opslag                                     | 45.D     | 2   | B |

|                                    |                   |      |                                                                |        |     |   |
|------------------------------------|-------------------|------|----------------------------------------------------------------|--------|-----|---|
| Aannemersbedrijf Splinter          | Molenaerstraat    | 15   | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats             | 45.A   | 2   | B |
| Hervormd Wijkgebouw                | Molenaerstraat    | 18   | Levensbeschouwelijke organisaties                              | 9131   | 2   | B |
| Pippolo en zn. BV                  | Molenaerstraat    | 37   | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats             | 45.A   | 2   | B |
| Garage van West                    | Molenaerstraat    | 49   | Handel in en reparatie van auto's (1)                          | 501    | 2   | B |
| A. Beentjes                        | Molenaerstraat    | 15 A | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats             | 45.A   | 2   | B |
| Badkamer-Stel, fa.                 | Molijnstraat      | 12   | elektrotechnische opslag                                       | 45.D   | 2   | B |
| Willemijns Innovatie Lab           | Ritmeesterstraat  | 13   | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbe | 561    | 1   | A |
| Verbro Houthandel vof              | Saenredamstraat   | 2    | DHZ winkel (ijzerwaren)                                        | 5246.B | 1   | A |
| Schildersbedrijf R. de Vries en Zn | Saenredamstraat   | 41   | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats             | 45.A   | 2   | B |
| Opslagplaats                       | Saenredamstraat   | 74   |                                                                | 9999   | nvt | A |
| opslagplaats                       | Saenredamstraat   | 82   |                                                                | 9999   | nvt | A |
| Café restaurant Vandesande         | Santpoorterplein  | 1    | English Pub                                                    | 554.A  | 1   | A |
| Tom & Ron Bloemen en Planten       | Santpoorterplein  | 2    | Detailhandel voor zover n.e.g.                                 | 47.A   | 1   | A |
| Geylvoet                           | Santpoorterplein  | 19   | winkel                                                         | 5210   | 1   | A |
| Basisschool Ter Cleeff             | Santpoorterplein  | 28   | Primair onderwijs voor leerplichtigen en speciaal onderwijs    | 801    | 2   | B |
| KOV Speeldoos, de - PSZ            | Santpoorterplein  | 28   | Niet-medische dagbehandeling, jeugdzorg (geen huisvesting)     | 8532   | 2   | B |
| KOV Schuylenburght Sam en Moos     | Santpoorterplein  | 28   | Kinderopvang, maatschappelijk werk, sociaal-cultureel werk     | 8533   | 2   | B |
| Jos Goedharts Bowling shop         | Santpoorterstraat | 27   |                                                                | 5248.C | 1   | A |
| Tandartspraktijk Kleverpark        | Santpoorterstraat | 37   | Tandheelkundige praktijken                                     | 8513   | 1   | A |
| Brederode Parket B.V.              | Santpoorterstraat | 47   | Detailhandel voor zover n.e.g.                                 | 52.A   | 1   | A |
| Hammerstein en Vos Keukenontw      | Santpoorterstraat | 47   | winkel                                                         | 5210   | 1   | A |
| Glas en Lood Atelier Kleverpark    | Santpoorterstraat | 54   | Glasbewerkingsbedrijven                                        | 231    | 31  | B |
| Gasstation 128 (Schoterburcht)     | Schotersingel     | 0 A  | Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (ka    | 40.C3  | 2   | B |
| Traiteur Sophie Nicolai            | Schotersingel     | 3    | traiteur                                                       | 5552.B | 2   | A |
| Tandartsenpraktijk van der Wal en  | Schotersingel     | 127  | Tandheelkundige praktijken                                     | 8513   | 1   | A |
| Tandartspraktijk Vet               | Schotersingel     | 161  | Tandheelkundige praktijken                                     | 8513   | 1   | A |
| Nova College                       | Schoterstraat     | 4    | Primair onderwijs voor leerplichtigen en speciaal onderwijs    | 801    | 2   | B |
| Drukkerij C.J. Out                 | Schoterweg        | 13   | Drukkerijen (geen dagbladen)                                   | 2222   | 2   | B |
| Fonteinkerk (gereformeerd)         | Schoterweg        | 14   | Levensbeschouwelijke organisaties                              | 9131   | 2   | B |
| Café Balkan Bar                    | Schoterweg        | 17   | Cafés e.d.                                                     | 554    | 1   | A |
| Birdy                              | Schoterweg        | 19   | Coffeeshop                                                     | 554.C  | 1   | A |
| Millennium bar                     | Schoterweg        | 25   | English Pub                                                    | 554.A  | 1   | A |
| Miami                              | Schoterweg        | 41   | Snackbar                                                       | 553.B  | 1   | A |

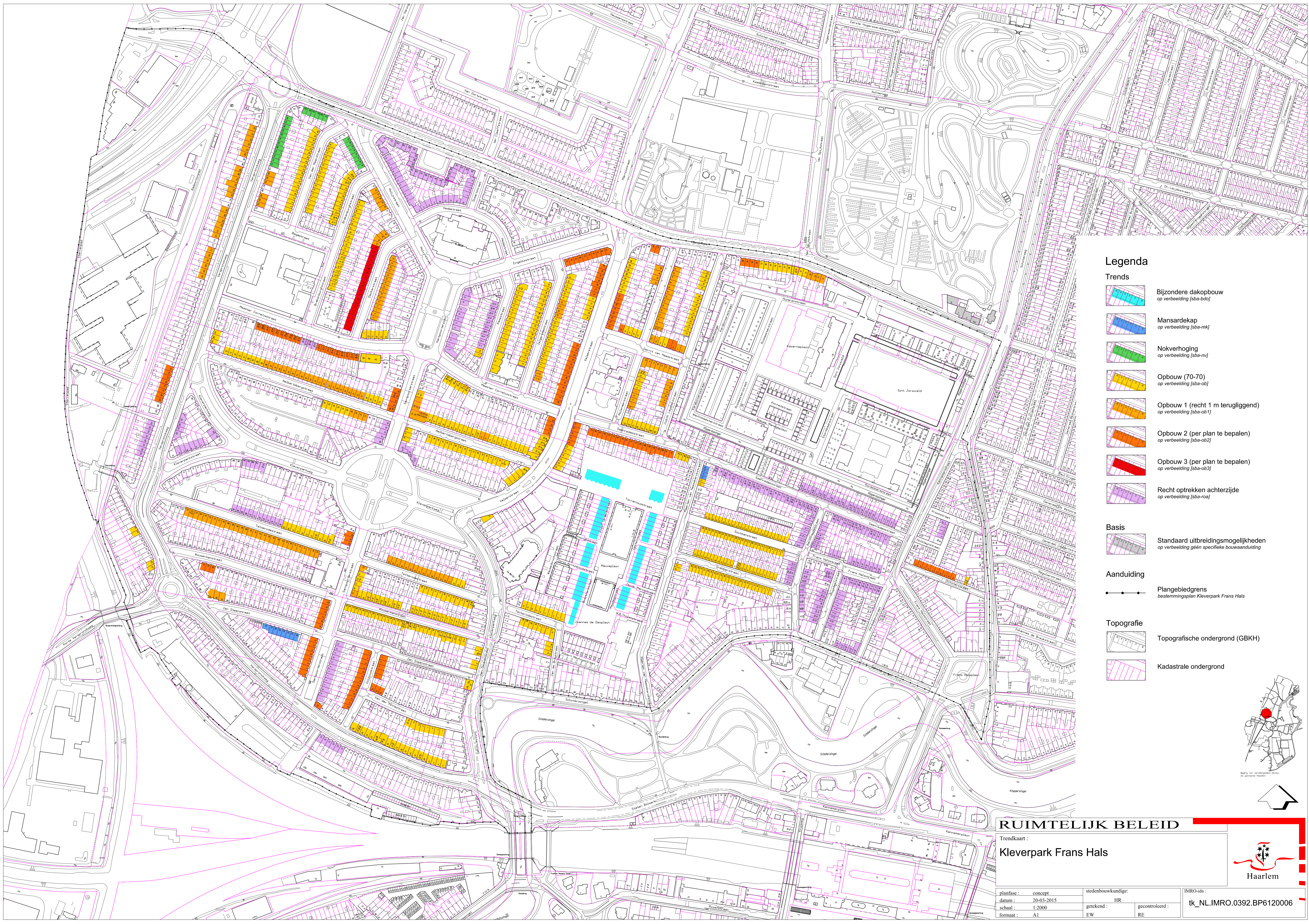
|                                      |                 |          |                                                             |        |    |   |
|--------------------------------------|-----------------|----------|-------------------------------------------------------------|--------|----|---|
| Café bar Tank                        | Schoterweg      | 69       | English Pub                                                 | 554.A  | 1  | A |
| KOV Hazeltje Ripperda II BSO         | Sint Jorisveld  | 53       | Kinderopvang, maatschappelijk werk, sociaal-cultureel werk  | 8533   | 2  | B |
| KOV Hazeltje Ripperda I BSO          | Sint Jorisveld  | 62       | Kinderopvang, maatschappelijk werk, sociaal-cultureel werk  | 8533   | 2  | B |
| KOV Hazeltje Ripperda III - BSO      | Sint Jorisveld  | 72 -73   | Kinderopvang, maatschappelijk werk, sociaal-cultureel werk  | 8533   | 2  | B |
| Ton Kuylenburg Audiostudio           | Tetterodestraat | 52       | winkel                                                      | 5210   | 1  | A |
| A.A.W. Boheemen                      | Tetterodestraat | 61       | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats          | 45.A   | 2  | B |
| Onderwijs Begeleidings Groep Ken     | Tetterodestraat | 66       | Typebureau                                                  | 9305.B | 1  | A |
| NOVA College                         | Tetterodestraat | 109      | Tertiair onderwijs                                          | 803    | 2  | B |
| KOV Hazeltje Kleverpark - KDV        | Tetterodestraat | 109      | Niet-medische dagbehandeling, jeugdzorg (geen huisvesting)  | 8532   | 2  | B |
| Kinderopvang Hazeltje                | Tetterodestraat | 0 -ong.  | Niet-medische dagbehandeling, jeugdzorg (geen huisvesting)  | 8532   | 2  | B |
| Gasstation 189 (terrein Velsersstr.  | Velsersstraat   | 0 A      | Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (ka | 40.C3  | 2  | B |
| Bureau voor Architectuur en Reno     | Velsersstraat   | 12       | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                 | 74.A   | 1  | A |
| Basisschool De Ark                   | Velsersstraat   | 17       | Primair onderwijs voor leerplichtigen en speciaal onderwijs | 801    | 2  | B |
| KOV Harmsen-Hollander - GOO          | Velsersstraat   | 22       |                                                             | 8535   | 2  | B |
| KOV De Bizons BSO                    | Velsersstraat   | 55       | Niet-medische dagbehandeling, jeugdzorg (geen huisvesting)  | 8532   | 2  | B |
| KOV Arkje, het - PSZ                 | Velsersstraat   | 55       | Niet-medische dagbehandeling, jeugdzorg (geen huisvesting)  | 8532   | 2  | B |
| Noorderkerk Dental Centrum           | Velsersstraat   | 77       | Kerkgebouw                                                  | 9361   | 2  | B |
| Tandartspraktijk M. Kabel            | Verspronckweg   | 27       | Tandheelkundige praktijken                                  | 8513   | 1  | A |
| KOV Scholtens - GOO                  | Verspronckweg   | 31       |                                                             | 8535   | 2  | B |
| Scoutingvereniging De vliegende P    | Verspronckweg   | 199      | Ver. duikteam                                               | 9133.A | 1  | A |
| Artsenpraktijk J. van Weeghel        | Verspronckweg   | 205      | Medische praktijken                                         | 8512   | 1  | A |
| gasstation 73 (links in de voortuin) | Verspronckweg   | 148 -150 | Gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (ka | 40.C3  | 2  | B |
| Scouting Kamelion Kinheim            | Verspronckweg   | 201 B    | Ver. duikteam                                               | 9133.A | 1  | A |
| Karwei                               | Verspronckweg   | 63 A     | Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten                       | 4752   | 2  | B |
| Gym Haarlem                          | Verspronckweg   | 63 B     | Sportscholen, gymnastieksalen                               | 931.F  | 2  | B |
| Boveland & Boveland                  | Verspronckweg   | 63 C     | Magazijn                                                    | 7702   | 1  | A |
| Pins Internet                        | Verspronckweg   | 63 -VL   | Telecommunicatiebedrijven                                   | 642.A  | 1  | A |
| Verdel Bouwbedrijf                   | Wouwermanstraat | 1 A      | Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²                    | 41.1   | 31 | A |
| Idee Meubel                          | Wouwermanstraat | 12       | winkel                                                      | 5210   | 1  | A |
| Aannemersbedrijf Steen               | Wouwermanstraat | 28       | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats          | 45.A   | 2  | B |
| Vrenengoor Glashandel J              | Wouwermanstraat | 30       | winkel                                                      | 5210   | 1  | A |



## **Bijlage 5 Trendkaart**

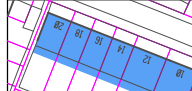
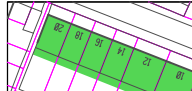
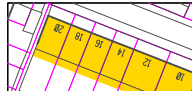
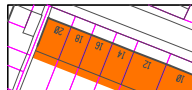
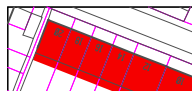




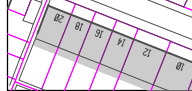


Legenda

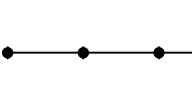
Trends

-  Bijzondere dakopbouw  
op verbeelding [sba-bdo]
-  Mansardekap  
op verbeelding [sba-mk]
-  Nokverhoging  
op verbeelding [sba-nv]
-  Opbouw (70-70)  
op verbeelding [sba-ob]
-  Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)  
op verbeelding [sba-ob1]
-  Opbouw 2 (per plan te bepalen)  
op verbeelding [sba-ob2]
-  Opbouw 3 (per plan te bepalen)  
op verbeelding [sba-ob3]
-  Recht optrekken achterzijde  
op verbeelding [sba-roa]

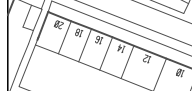
Basis

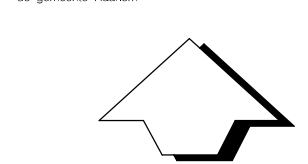
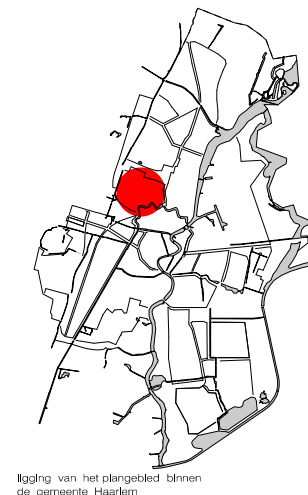
-  Standaard uitbreidingsmogelijkheden  
op verbeelding géén specifieke bouwaanduiding

Aanduiding

-  Plangebiedgrens  
bestemmingsplan Kleverpark Frans Hals

Topografie

-  Topografische ondergrond (GBKH)
-  Kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Trendkaart :  
Kleverpark Frans Hals

|                       |                          |                                         |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| planfase :<br>concept | stedenbouwkundige:<br>HR | IMRO-ïdn :<br>tk_NL.IMRO.0392.BP6120006 |
| datum :<br>20-03-2015 | getekend :<br>EW         |                                         |
| schaal :<br>1:2000    | gecontroleerd :<br>RE    |                                         |
| formaat :<br>A1       |                          |                                         |



bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Bijlage 6 Cultuurhistorisch onderzoek en redengevende omschrijving**



**Begrenzing**

Het bestemmingsplangebied Kleverpark – Frans Hals ligt in Haarlem-Noord, direct ten noorden van het centrum van Haarlem. Het gebied wordt begrensd, met de klok mee, door de Kleverlaan aan de noordzijde, de Schoterweg aan de oostzijde, de Schotersingel aan de zuidzijde en de Verspronckweg aan de zuidwest- en westzijde.

**Hoofdelementen en kenmerken**

Het bestemmingsplangebied is een onderdeel van het gebied Haarlem-Noord, een stadsgebied met een scala aan stedenbouwkundige vormen uit de periode 1880-1940. Het zwaartepunt van de stedenbouw en de architectonische invulling ligt in het gebiedsdeel ten oosten van de Kennemerstraat in de periode voor 1900, in het gebied ten westen daarvan tussen 1900 en 1940. Tot 1884 behoorde het plangebied, voor wat betreft het gedeelte ten noorden van de huidige Tetterodestraat – Schoterstraat tot de gemeente Schoten. De grens werd in noordelijke richting opgeschoven tot de Kleverlaan. In 1927 werd het ook het gebied ten noorden daarvan door de gemeente Haarlem geannexeerd.

Eind 19<sup>de</sup> eeuw werd door landschapsarchitect L. Springer een plan ontworpen voor een nieuwe wijk rondom het nog te ontwikkelen tracé van de tramlijn Haarlem-Bloemendaal. Door de Binnenlandsche Exploitatie maatschappij voor Onroerende Goederen werd de grond aangekocht met oog op de verdere ontwikkeling van het gebied. Het nieuwe stadsdeel wordt genoemd naar het ten noorden van de Kleverlaan gelegen Huis ter Kleef.

Uit historisch-stedenbouwkundig oogpunt is het oostelijke gebied te typeren als een weinig gestructureerd ontwikkeld stedelijk woongebied uit de late negentiende eeuw, tot stand gekomen binnen een raamwerk van bestaande infrastructuur. Het westelijke gebied is een stedelijk woongebied met onder meer Berlagiaanse en tuinwijkachtige elementen.

Voor het merendeel gaat het om complexmatige bebouwing van aaneengesloten laagbouw, in oorsprong overwegend gebouwd voor de (hogere) middenstand. Langs de zuidrand is ook herenhuisbebouwing gerealiseerd en in het hart van het zuidelijke deel bevinden zich enkele straten met arbeiderswoningen. Bij de woningbouw kan onderscheid worden gemaakt tussen door volks- en middenstandswoningbouwverenigingen gerealiseerde complexen en blokken van eengezinsrijhuizen, beneden- en bovenwoningen ontwikkeld door particuliere bouwers. Het straatbeeld is besloten, maar kent representatieve open ruimten, zoals de omgeving van de noordelijke stadsingel bij de Schotersingel, de omgeving van het Frans Halsplein, de centrale parkruimte aan de Kleverparkweg en de parkstructuur aan het Santpoorterplein. Scholen, kerken en andere bijzondere gebouwen vormen herkenbare, meestal bescheiden herkenningspunten, maar soms ook belangrijke landmarks in het gebied. In de noordoosthoek ligt het omvangrijke terrein van de Ripperdakazerne.

Er zijn geen gebieden meer aanwezig, die een overduidelijk prestedelijk karakter bezitten.

**Hoofdstructuur**

Het bestemmingsplangebied kenmerkt zich door een eenheid in verscheidenheid. De hoofdstructuur bevat een grote variatie aan stedenbouwkundige vormen als assen, korte, langere en geknikte straten, radiaalstraten, diagonalen en groene ruimten van diverse vormen en formaten, variërend van bescheiden formele ruimten tot monumentale en weidse structuren, zoals het achthoekige centrale groengebied aan de Kleverparkweg. Het is een structuur die met een aantal hoofdroutes gebruik maakt van eerder gebaande wegen en enkele belangrijke prestedelijke elementen in haar context opneemt, zoals de oude Schoterweg, de Kennemerstraat en de

Kleverlaan. Met name de groene ruimten van parken en singels, geheel of half omsloten door complexmatige bebouwing, zijn kenmerkend voor het gebied en vanuit stedenbouwkundig oogpunt van bijzondere betekenis.

Het gebied wordt omsloten door een raamwerk van straten, die belangrijke verbindingswegen vormen in Haarlem-Noord en verschillende wijkdelen aan elkaar koppelen. Hoofdassen binnen de het oostelijke deel van de wijk is de Schoterweg, de oude uitvalsweg richting Schoten, en de Santpoorterstraat, die het westelijke deel van de wijk in noord-zuidrichting doorkruist en de spiegelas vormt in de symmetrisch opgezette wijkplattegrond. Aan weerszijden liggen woonbuurten uit de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw.

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

De verschillende grotere woningcomplexen zijn door de eenheid in het architectonisch ontwerp als samenhangende ensembles herkenbaar. Verschillende complexen onderscheiden zich door de toepassing van platte daken.



Kleverparkweg gezien richting de Heilig Hartkerk in 1955 (beeldbank Noord-Hollands Archief).

Het gebied Haarlem-Noord heeft een relatief hoge dichtheid van bebouwing. De oudste stedelijke bebouwing (vanaf circa 1880) staat in de omgeving van het Frans Halsplein, de Kennemerstraat, de Schoterweg en langs de Schotersingel. Het complex van de Ripperdakazerne verrees in de jaren 1882-1884. In het westelijke deel van de wijk vinden we de oudste bebouwing aan het begin



van de Van Ostadestraat, de Jan Steenstraat en de Wouwermanstraat (periode 1880-1905), in een buurtje dat reeds rond 1900-1905 tot ontwikkeling kwam en bestemd was voor de arbeidende klasse. Een groot deel van de bebouwing van dit wijkgedeelte is tussen 1900 en 1915 tot stand gekomen, vooral de meer representatieve herenhuisbebouwing langs de Verspronckweg en de Kleverparkweg. Het gebied ten noorden van de Aelbertbergstraat dateert grotendeels uit het interbellum.

De bijzondere gebouwen staan over het algemeen op markante punten in het gebied en fungeren daarmee als accenten in de stedenbouwkundige aanleg. Voorbeelden zijn de scholen aan het Santpoorterplein en de Brakenburghstraat, de Heilig Hartkerk aan de Kleverparkweg (1902) en de Noorderkerk aan de Velsersstraat (1924), het monumentale hoofdgebouw van het voormalige Kennemer Gasthuis aan de Maerten van Heemskerckstraat en de Ripperdakazerne op de hoek van de Kleverlaan en de Schoterweg (1882-1884).

### **Ontstaan en ontwikkeling**

De prestedelijke structuur van de Kleverparkbuurt (en een groot deel van Haarlem-Noord) wordt bepaald door de onderliggende strandwal. Deze noord-zuid lopende zandrug wordt globaal begrensd door de Velsersstraat (in het noorden verder lopend in de Marnixstraat) aan de westzijde, en de lijn Rijksstraatweg-Schoterweg-Kennemerstraat aan de oostzijde. In de periode van de 8<sup>e</sup> en 9<sup>e</sup> eeuw raakte de strandwal in de omgeving van Haarlem bewoond. Haarlem vormde zich eerst als agrarische geestnederzetting. Een geest is een langwerpig akkercomplex, dat doorgaans op het hoogste gedeelte van zo'n strandwal lag. Het gebied van de Kleverparkbuurt lag deels in, deels buiten het Haarlemse geestgebied. De noordelijke punt van de "Haarlemse" geest is nog te herkennen in de Kennemerstraat en het zuidelijke deel van de Schoterweg, die de geestgrond omsloten. Verder naar het zuiden, in de binnenstad, zijn deze oude wegen ter weerszijden van de geest te herkennen als de trajecten Kruisweg-Kruisstraat en de Jansweg-Jansstraat. Ten noorden van de geest liepen er via de strandwal routes naar het noorden. In het iets lager gelegen gebied ten westen en oosten van de strandwal werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven in oostwestrichting, met als belangrijkste afwatering de noordzuidlopende Delft, die westelijk van de huidige Delftlaan ligt.

De noord-zuidverbinding via de Schoterweg is in oorsprong middeleeuws, evenals de oost-westroute via de Kleverlaan. Als verkeersverbindingen zijn deze straten nog steeds structuurbepalende lijnen. Ook de Marnixstraat-Velsersstraat bevindt zich ter plaatse van een oude sloot in noord-zuidrichting.

### **Prestedelijke ontwikkeling**

Het polderlandschap ter zijde van de Schoterweg is tot in de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw intact gebleven. Ten noorden van het bestemmingsplangebied zijn restanten ervan behouden gebleven rond de molen De Delft (weiden, sloten). Eveneens uit de prestedelijke periode is het Huis ter Kleef, oorspronkelijk het Huis te Schoten. In 1828 is begonnen met de aanleg van de omvangrijke Algemene Begraafplaats Akerdam, eveneens direct ten noordoosten van het plangebied.

### **Historisch gebruik**

Toen Haarlem zich in de middeleeuwen ontwikkelde tot een belangrijke en relatief grote stad, werd het gebied ten noorden ervan belangrijk voor de voedselvoorziening. Het agrarische gebruik beperkte zich niet alleen tot de geest, maar strekte zich uit over de hele strandwal en de naastliggende veengebieden. Op de zandgrond van de strandwal vond akkerbouw plaats, in de lagere randzones lagen weiden. Van het laatste kwart van 19<sup>de</sup> eeuw kreeg het gebied gefaseerd een woonfunctie.



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

### Ontwikkelingen in de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw

In de jaren twintig van de 19<sup>e</sup> eeuw zijn de verdedigingswerken van Haarlem geslecht en werden delen van de singels tot wandelpark omgevormd, deels naar ontwerpen van J.D. Zocher jr. De driehoekige ruimte tussen de Schoterweg en de Kennemerstraat, destijds nog net Haarlems grondgebied, was in de 19<sup>de</sup> eeuw grotendeels in gebruik als exercitieveld. Langs het terrein stonden halverweg de 19<sup>de</sup> eeuw enkele villa's en andere huizen. Vanaf het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw kwamen de buiten de singels gelegen gebieden in beeld als bouwterreinen voor de inmiddels sterk groeiende stad. Na lange tijd van economische crisis was er een periode van voorspoed aangebroken. Tussen 1870 en 1900 resulteerde dit in een ruime verdubbeling van het bevolkingsaantal. Rond 1880 ontwikkelde zich in de omgeving van het Frans Halsplein en de schuin daarop aansluitende Frans Halsstraat, toen net binnen de gemeentegrenzen van Haarlem, de eerste stadsuitbreiding in Haarlem-Noord. Het project met voorname herenhuizen was een ontwerp van L.P. Zocher. Om de verdere groei te kunnen omvatten werd in 1884 het zuidelijke deel van de gemeente Schoten, ten noorden van de Haarlemse singels, door de stad geannexeerd. Zo kon de stad verder naar het noorden worden uitgebreid. De nieuwe gemeentegrens kwam iets ten noorden van de Kleverlaan te liggen.

De bebouwing van de Frans Halsbuurt (tussen de Maerten van Heemskerckstraat en de Schoterweg) ontwikkelde zich in de periode 1880-1905. Via diverse bouwprojecten, van losse panden tot hele rijen, werd gaandeweg een dicht bebouwde woonwijk gecreëerd. Doordat de diverse projecten door particulieren werden gerealiseerd en er geen samenhangend

stedenbouwkundig plan aan ten grondslag lag, is het stratenplan niet echt overzichtelijk en qua verkaveling en verkeersafwikkeling weinig rationeel. De ligging van de straten was voor een groot deel bepaald door de oudere situatie van bestaande wegen, paden en percelen. De straten zijn in het algemeen recht, maar sluiten vaak niet recht aan op de andere straten, waardoor er geen lange zichtassen zijn. De huizen staan, met uitzondering van het westelijke deel van de Schotersingel, direct aan de straat in rechte rooilijnen en de huizenrijen sluiten zijn merendeels aaneen tot vrijwel gesloten bouwblokken.



Het Frans Halsplein op een ansichtkaart uit circa 1925 (collectie Noord-Hollands Archief).

Over de Schotersingel was in 1880-1881 de Noorderbrug gebouwd, en in aansluiting hierop werd de Maerten van Heemskerckstraat gerealiseerd. Langs de Schotersingel verrezen vanaf 1880 voornamelijk herenhuizen, ook weer een afwisseling van losse panden en kleine projecten van meerdere geschakelde huizen. De buurt hierachter werd bebouwd met woningen voor de lagere middenstand en arbeiders. Het betrof eenlaags woningen met kap (Soutmanstraat, Grebberstraat, Vroomstraat, Schoterstraat) en tweelaags beneden- en bovenwoningen (omgeving Jan de Braystraat, Saenredamstraat). Een bijzonder complex beneden- en bovenwoning is te vinden binnen het bouwblok tussen de Ruysdaelstraat en de Kennemerstraat. Deze huizenrij van rond 1895 wordt ontsloten door een smalle steeg dicht achter de huizenrij aan de Kennemerstraat. In beide rijen hebben de huizen nauwelijks een buitenruimte. Deze benauwde opzet illustreert de grote vraag naar bouwlocaties in deze periode, en de macht van particuliere ontwikkelaars, die dit soort lucratieve maar uit stedenbouwkundig en hygiënisch oogpunt ongewenste situaties op hun geweten hadden. Op een groot terrein tegen de Kleverlaan aan verrezen vanaf 1882 de imposante Ripperdakazerne.

Rond 1900 werd er volop gebouwd, vooral ook in de Kleverparkbuurt. Voor dit wijkgedeelte was eind 19<sup>de</sup> eeuw door de landschapsarchitect L. Springer een stedenbouwkundig plan gemaakt, uitgaande van de aan te leggen tramlijn van Haarlem naar Bloemendaal. Het tramtracé slingert met grote bochten via de Van Ostadestaat, de Kleverparkweg en Verspronckweg naar de



Kleverlaan. Dit markante tracé is uitgangspunt in het ontwerp met zijn spiegelende sterk gebogen gevelwanden aan het centrale parkgebied aan de Kleverparkweg. De nieuwe wijk kreeg een representatief karakter en was bedoeld voor de hogere (midden)klassen. In de binnenstraten werden echter ook woningen voor arbeiders en de lagere middenstand gebouwd.

Al in het laatste kwart van de 19de eeuw verrees een deel van de singelbebouwing langs de Schotersingel. Enkele jaren later volgden verschillende woningblokken met arbeiders- en kleine middenstandswoningen aan de Jan de Braystraat, de Tetterodestraat, de Wouwermanstraat en de Jan Steenstraat. In het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw reikte de Kleverparkbuurt tot aan de Kleverlaan, waarbij de bebouwing zich concentreerde langs de Verspronckweg en de Velsersstraat. In de periode tussen 1905 en 1920 ontstond het leeuwendeel van de representatieve herenhuisebebouwing langs de Verspronckweg en de Kleverparkweg.

Een groot deel van de Kleverparkbuurt is bebouwd met grote en kleine complexen geschakelde woningen voor de midden- en hogere standen, op initiatief van particuliere bouwers, vaak plaatselijke bouwmaatschappijtjes, bouwkundigen, aannemers of stichtingen. Zij hadden de bouwterreinen verworven van de Binnenlandsche Exploitatie Maatschappij voor Onroerende Goederen. Het waren veelal bescheiden projecten, met enkele uitzonderingen variërend van vier tot circa tien woningen: geschakelde eengezinshuizen van uiteenlopende grootte, soms beneden- en bovenwoningen, gecombineerd met een winkel in de onderbouw. Een voorbeeld hiervan zijn de blokken beneden- en bovenwoningen, die de Coöperatieve Bouwverenigingen De Vijf en Goltzius in 1910-1911 lieten bouwen aan de Goltziusstraat. Ook aan het zuidelijke deel van de Santpoorterstraat bevinden zich verschillende van dit soort projecten, vaak naar ontwerp van de Haarlemse architecten W.F. Doeglas en A. en D. Joustra.

Vanaf de vroege jaren twintig ontstonden enkele omvangrijke woningcomplexen in het hart van het westelijke deel van de wijk zoals het complex van de Bouwvereniging Haarlem aan de Kleverlaan (1920, architect C. Kruijswijk), een complex woningen van de Haarlemse Stichting voor Woningverbetering aan de Wouwermanstraat en omgeving (1920, architect J. van den Ban), het complex van de Woningbouwvereniging Tuinwijk Noord aan de Aelbertsbergstraat en Kleverparkweg (1921, J.B. van Loghem), “Onder dak” (1921-1923) ten zuiden van de Kleverlaan.

Grotere bouwprojecten van middenstandshuizen uit de '20 en de jaren '30 zijn te vinden in de Meester Cornelisstraat (1929, architect J.C. Dop), rondom het Santpoorterplein en aan de Engelszstraat. Ook aan de Verspronckweg zijn veel voorbeelden hiervan te vinden, zoals het grote complex geschakelde gezinswoningen van Woningbouwvereenging Ons Eigen Huis (nrs. 257-323, 1921, architect D.M.J. Sevenhuijsen).

Buiten de woonbebouwing verrees ook diverse gebouwen met andere functies ten dienste van de bevolking van de wijken, zoals scholen en kerken, winkels en een “Volksbadhuis”, bij de Schoterburcht (buiten het plangebied). De belangrijkste, nu nog bestaande scholen, waren de grote school voor lager onderwijs aan de Schoterstraat (1885), School I voor Lager Onderwijs aan de Wouwermanstraat (1904), de Ambachtsschool en MTS aan de Verspronckweg (1922), de HBS aan het Santpoorterplein (1927) en de Protestants Christelijke Nijverheidsschool aan de Tetterodestraat (1930). De twee kerken zijn de Heilig Hartkerk aan de Kleverparkweg (1902) en de Noorderkerk aan de Velsersstraat (1924).



Haarlem – Santpoorterplein

Het Santpoorterplein op een ansichtkaart uit de jaren '30, gezien richting de HBS (collectie Noord-Hollands Archief).

De architectuur in de Kleverparkbuurt is rijk en verscheiden en biedt een staalkaart van de in de periode tussen circa 1880 en 1940 gangbare bouwstijlen: neoclassicisme, neogotiek en neorenaissance in de late 19<sup>e</sup> en vroege 20<sup>e</sup> eeuw, chaletstijl en jugendstil (rond 1900), vele voorbeelden van de zogenaamde overgangsarchitectuur, waarin een mengvorm is te zien van traditionele elementen en een meer eigentijdse, rationele vormgeving, voorts nieuw historiserende architectuur (circa 1905-1920), rationalisme (circa 1900-1920), traditioneel-zakelijk, zakelijkheid, Amsterdamse- en Nieuwe Haagse school, Delftse School in het interbellum).

Grote gemene delers zijn de schaal (laagbouw, één, twee of drie bouwlagen met en zonder kap), het traditionele ambachtelijke materiaalgebruik en de situering van de gebouwen in vrijwel gesloten bouwblokken, waarbij alleen de voorgevel, en bij uitzondering bij de hoekpanden ook één van de zijgevels verbijzonderd is.

De verscheidenheid zit hem ook in de details, in de afwisseling van goot- en nokhoogten, erkers en balkons, deuren en portieken, siermetselwerkdetails, etc. De representatieve bebouwing uit de vroege 20<sup>e</sup> eeuw heeft vaak rijk gedetailleerde voorgevels met topgevelaccenten en overstekende daken en soms elementen als torentjes, erkers en imitatievakwerk.

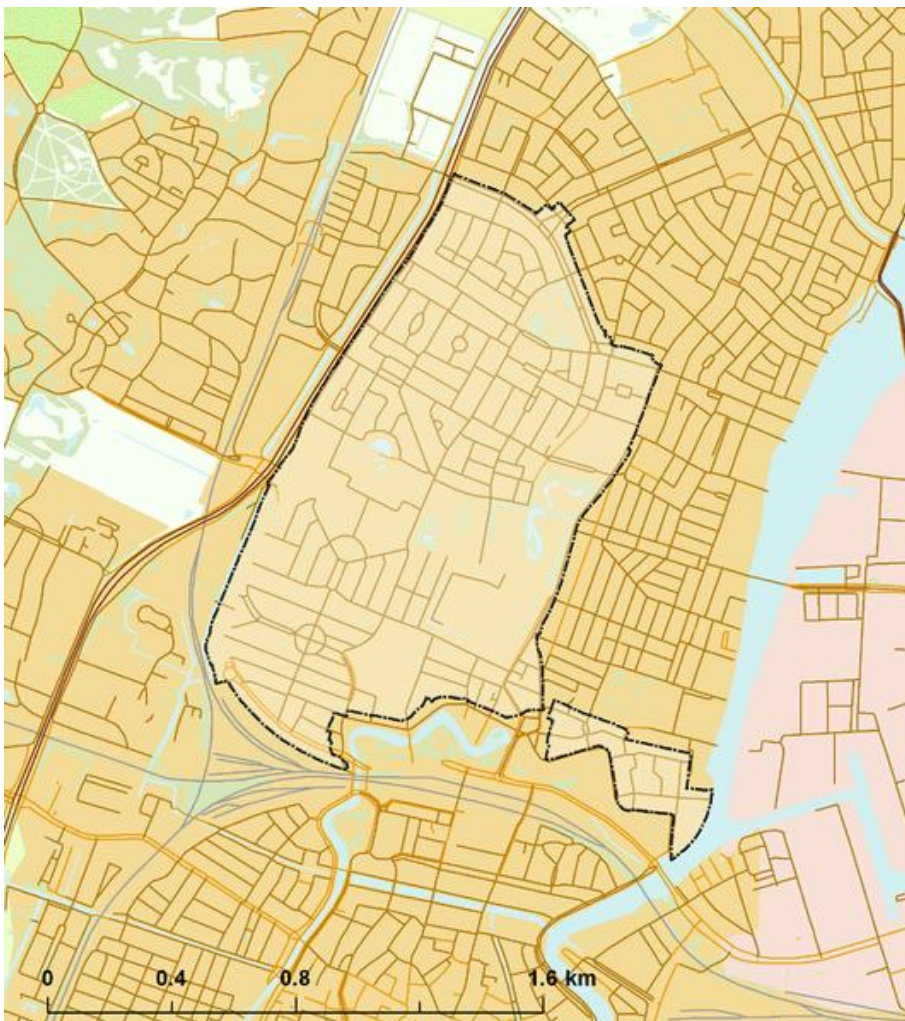
Ook op de uiteinden van de bouwblokken ziet men bijzondere oplossingen, zoals winkelwoningen, uitbouwen, hoekaccenten en dergelijke.

De in halve achthoek gebouwde complexen middenstandwoningen en herenhuizen aan de Kleverparkweg zijn te beschouwen als een Hollandse variant op de Engelse *crescent*. De gebogen straatdelen worden in de rooilijn gevolgd door markante trapsgewijs verspringende bouwvolumes.

In het algemeen zijn de wat forsere woningtypen langs de randen en de hoofdstraten van de Kleverparkbuurt geplaatst, de kleinere woningtypen bevinden zich aan de secundaire straatjes. Op veel straathoeken zijn buurtwinkels gevestigd geweest. De omgeving van de Ostadestraat en de

Kleverparkweg met zijn winkelconcentratie fungeerde al vroeg als een buurtcentrum, evenals het begin van de Schoterweg. Een tweede winkelconcentratie ontwikkelde zich in het interbellum rond de aansluiting van de Santpoorterstraat op het Santpoorterplein.

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



Begrenzing beschermd stadsgezicht Haarlem-Noord. Bron: gemeente Haarlem

### **Stadsgezicht, beschermde monumenten en karakteristieke bebouwing**

De Kleverparkbuurt vormt het zuidelijke deel van het van rijkswege beschermde 'Gezicht Haarlem-Noord', waarvoor de procedure op 6 mei 2006 is gestart. Het gebied is nog niet definitief aangewezen.

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:

| <b>Straat en huisnummer</b>                         | <b>Type bouwwerk, bijzonderheden</b>               | <b>Status</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
| Dusartstraat 1 t/m 5                                | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Dusartstraat 2 t/m 8                                | Onderdeel complex Kleverlaan                       | GM            |
| Engelszstraat 1                                     | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Engelszstraat 3 t/m 25                              | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Engelszstraat 27                                    | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Engelszstraat 29                                    | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Frans Halsplein 1 t/m 5                             |                                                    | GM            |
| Frans Halsplein 6 t/m 10                            |                                                    | GM            |
| Frans Halsstraat 1 t/m 27                           |                                                    | GM            |
| Frans Halsstraat 2 t/m 28, 6ZW en 6RD, 22ZW en 22RD |                                                    | GM            |
| Hedastraat 2 t/m 18                                 | Onderdeel complex Kleverlaan                       | GM            |
| Hedastraat 20                                       | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Hedastraat 22 t/m 40                                | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Huzarenstraat 1 t/m 11                              | Onderdeel complex Ripperdakazerne                  | RM            |
| Karabinierstraat 1 t/m 19                           | Onderdeel complex Ripperdakazerne                  | RM            |
| Karabinierstraat 20                                 | Onderdeel complex Ripperdakazerne                  | RM            |
| Kazerneplein 1 t/ 29                                | Onderdeel complex Ripperdakazerne                  | RM            |
| Kleverlaan 86                                       | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Kleverlaan 88                                       | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Kleverlaan 90 t/m 96                                | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Kleverlaan 98 t/m 116                               | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Kleverlaan 118 t/m 124                              | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Kleverlaan 126                                      | Onderdeel complex woningbouw "Onderdak"            | RM            |
| Kleverlaan 106                                      | Sculptuur, onderdeel complex woningbouw "Onderdak" | RM            |
| Kleverlaan 172                                      |                                                    | GM            |
| Kleverlaan 174                                      |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 15                                    | Heilig Hartkerk                                    | RM            |
| Kleverparkweg 17                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 23                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 25                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 26                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 27                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 28                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 29                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 30                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 31                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 32                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 33                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 34                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 35                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 36                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 37                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 38                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 39                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 40                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 41                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 42                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 43                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 44                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 45                                    |                                                    | GM            |
| Kleverparkweg 46                                    |                                                    | GM            |

|                                       |                                    |    |
|---------------------------------------|------------------------------------|----|
| Kleverparkweg 47                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 48                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 49                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 50                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 51                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 52                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 53                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 55                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 66                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 67                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 68                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 69                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 70                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 71                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 72                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 73                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 74                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 75                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 76                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 77                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 78                      |                                    |    |
| Kleverparkweg 79                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 80                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 81                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 82                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 83                      |                                    | GM |
| Kleverparkweg 118                     |                                    | GM |
| Kleverparkweg 120                     |                                    | GM |
| Kleverparkweg 122                     |                                    | GM |
| Kleverparkweg 124                     |                                    | GM |
| Kleverparkweg 126                     |                                    | GM |
| Kleverparkweg 128                     |                                    | GM |
| Kleverparkweg 130                     |                                    | GM |
| Maerten van Heemskerckstraat 1 t/m 11 |                                    | GM |
| Meester Cornelisstraat 7              | Voormalige Brood- en banketfabriek | RM |
| Molijnstraat 1 t/m 25                 | Onderdeel complex Kleverlaan       | GM |
| Ritmeesterstraat 1 t/m 29             | Onderdeel complex Ripperdakazerne  | RM |
| Saenredamstraat 53 t/m 61             |                                    | RM |
| Saenredamstraat 63 t/m 69             |                                    | RM |
| Saenredamstraat 73 t/m 75             |                                    | RM |
| Saenredamstraat 77 t/m 85             |                                    | RM |
| Saenredamstraat 87 t/m 95             |                                    | RM |
| Schotersingel 1 t/m 19                |                                    | GM |
| Schotersingel 91                      |                                    | GM |
| Schotersingel 93                      |                                    | GM |
| Schotersingel 95                      |                                    | GM |
| Schotersingel 97 zwart en rood        |                                    | GM |
| Schotersingel 99                      |                                    | GM |
| Schotersingel 101                     |                                    | GM |
| Schotersingel 103                     |                                    | GM |
| Schotersingel 105                     |                                    | GM |
| Schotersingel 107                     |                                    | GM |
| Schotersingel 109                     |                                    | GM |
| Schotersingel 111                     |                                    | GM |
| Schotersingel 113 t/m 121             |                                    | GM |
| Schotersingel 125                     |                                    | GM |
| Schotersingel 127 zwart en rood       |                                    | GM |



|                       |        |    |
|-----------------------|--------|----|
| Schotersingel 129     |        | GM |
| Schotersingel 145     |        | GM |
| Schotersingel 147     |        | GM |
| Schotersingel 149     |        | GM |
| Schotersingel 151     |        | GM |
| Schotersingel 153     |        | GM |
| Schotersingel 155     |        | GM |
| Schotersingel 157     |        | GM |
| Schotersingel 159     |        | GM |
| Schoterstraat 4       |        | GM |
| Van Ostadestraat 8    |        | GM |
| Velserstraat 55       |        | GM |
| Velserstraat 57       |        | GM |
| Velserstraat 77       |        | GM |
| Verspronckweg 1       |        | GM |
| Verspronckweg 21      |        | GM |
| Verspronckweg 23      |        | GM |
| Verspronckweg 25      |        | GM |
| Verspronckweg 27      |        | GM |
| Verspronckweg 29      |        | GM |
| Verspronckweg 31      |        | GM |
| Verspronckweg 33      |        | GM |
| Verspronckweg 35      |        | GM |
| Verspronckweg 37      |        | GM |
| Verspronckweg 39      |        | GM |
| Verspronckweg 41      |        | GM |
| Verspronckweg 43      |        | GM |
| Verspronckweg 148-150 | School | GM |
| Verspronckweg 203     |        | GM |
| Verspronckweg 205     |        | GM |
|                       |        |    |
|                       |        |    |

In Orde 02 vallen vervolgens die bouwwerken en complexen, die dateren van vóór 1950 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 de Kleverparkbuurt.

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 (Schotersingel, Verspronckweg, Kleverlaan), de hoofdwijkstraten (zoals Santpoorterstraat, Kleverparkweg en –straat, Verserstraat, Santpoorterplein, Molijnstraat en Engelszstraat zijn de toonaangevende lijnen en plekken in de wijk. De hier gesitueerde panden en complexen hebben vanwege hun veelal hoge beeldwaarde extra aandacht gekregen. Ook de in hun stedenbouwkundige aanleg en architectonische verschijning goed behouden gebleven volks- en middenstandswoningbouwcomplexen (Verspronckweg, omgeving Dusartstraat) zijn in deze inventarisatie hoog gewaardeerd. Voorts zijn enkele markante hoekpanden, ook in wijkdelen van meer secundaire betekenis, in de selectie opgenomen.

In Orde 03 vallen de bouwwerken van voor 1950 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 van voor 1950 daterende gebouwen en complexen, 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 teksten van de in het wijkdeel Frans Hals gelegen objecten zijn overgenomen uit de reeds in 2008 samengestelde cultuurhistorische input voor het toenmalige bestemmingsplan Frans Hals.

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 op 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.

## BESTEMMINGSPLAN KLEVERPARKBUURT, LIJST ORDE 2

|                           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aelbertsbergstraat</b> | 57 t/m 73  | Onderdeel complex woningen, in 1929 gebouwd in opdracht van Huneke en Joosten, naar ontwerp van H. Turinga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Aelbertsbergstraat</b> | 72 t/m 110 | Complex, ook: Kleverparkstraat 1 t/m 27, Kleverparkweg 99 t/m 155, 106 t/m 108.<br>Groot woningbouwcomplex uit 1921, gerealiseerd in opdracht van Woningbouwvereniging Tuinwijk Noord, naar ontwerp van J.B. van Loghem. Het complex bestaat uit een groot aantal geschakelde kleine middenstandswoningen, ontworpen in de stijl van de Nieuwe Haagse School en daarmee typerend voor het werk van Van Loghem in deze periode. De licht gebogen woningblokken, die daarmee het vloeiende verloop van de straten volgen, zijn in hoofdvorm, gevelindelingen en diverse details goed behouden gebleven. Ze bestaan uit licht in hoogte verschillende en nabij de straathoeken verspringende rechthoekige volumes met platte daken, deels afsluitend met smalle gevelijsten, deels met ver overstekende houten dakgoten. Eindwoningen zijn soms voorzien van éénlaags volumes tegen de zijgevels. De gevels zijn gemetseld in helderrode baksteen in kruisverband, met rollagen boven de vensters en bakstenen lekdorpels. Iedere woning bezit op de begane grond een ingang met fraai gevormde paneeldeur met nevenlichtje, meestal met de ingang van de burens gevoegd onder een brede luifel aan trekstangen. De vensters hebben houten kozijnen en vernieuwde ramen, meestal van liggend model. De voortuintjes sluiten af met hagen. |
| <b>Berkheydestraat</b>    | 35         | Bouwjaar ca. 1900. Als een beneden- en bovenwoning met afzonderlijke ingangen opgezet pand met twee bouwlagen, een zolderverdieping onder een plat dak met een schuin schild, en een breedte van vier vensterassen. Het vrijstaande bouwwerk maakt deel uit van de historische gevelwand aan de westkant van de Berckheydestraat. De bebouwing aan deze straat dateert overwegend uit de late 19 <sup>de</sup> en vroege 20 <sup>ste</sup> eeuw en is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Berckheydestraat 35 is uitgevoerd in Neorenaissance-trant, met speklagen, negblokken, geboorte- en sluitstenen. In de boogtrommels bevindt zich veelkleurig siermetselwerk. Uiterst rechts is een gevelsteen geplaatst. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Berkheydestraat</b>    | 28         | Bouwjaar ca. 1900. Het gaat hier om het middelste pand (nr. 28) van een vanuit één opzet gerealiseerd bouwblok met drie middenklassewoningen (nrs. 26-28-30). Op de nrs. 26 en 30 hebben teveel wijzigingen plaatsgevonden, nr. 28 bleef evenwel overwegend gaaf behouden. De woning maakt deel uit van een aaneengesloten gevelwand aan de oostzijde van de Berckheydestraat, schuin tegenover de Grebberstraat. De bebouwing aan deze straten dateert overwegend uit de late 19 <sup>de</sup> en vroege 20 <sup>ste</sup> eeuw en is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Het onderhavige pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping en heeft een breedte van vijf vensterassen. Het pand is uitgevoerd in een sobere Neorenaissance-trant, met enig siermetselwerk en gevelopeningen met hanenkam danwel segmentboog. Er is een door houten sierkorbelen ondersteund balkon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Deckerstraat</b>       | 39         | Onderdeel complex Molijnstraat 6 t/m 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Engelszstraat</b>      | 4-6        | Onderdeel van complex Santpoorterplein 9 t/m 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Engelszstraat</b>      | 20 t/m 24  | Blok van drie woningen, in 1927 gebouwd in opdracht van W. de Pierre en J.C. Kroon, naar ontwerp van de bouwkundige G. Hellenberg. Het blok, gelegen op de hoek met de Kempstraat, is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant, met invloed van de Amsterdamse Schoolstijl en in hoofdvorm, gevelindelingen en veel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |           | <p>details goed behouden gebleven. Het maakt deel uit van een buurtje met in verschillende projecten tot stand gekomen middenstands- en arbeiderswoningen. Het heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in prominent aanwezig schilddak met afgestoken dakschild boven de linker zijgevel en enkele steekkapen naar de topgevels. Op de hoek rechts is er een merkwaardige driezijdige hoekpartij met drie topgeveltjes en een complexe steekkap. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord en heeft eenvoudige houten bakgoten. Gevels gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met diverse siermetselwerkdetails, rollagen boven de gevelopeningen en onder de dakgoot. Vensters met houten kozijnen en ramen, deels met bovenlichten en roedenverdeling. Twee woningen bezitten een driezijdige erker. De twee woningen links hebben in de topgevelrisaliet onder een gezamenlijke luifel geplaatste ingangen met paneeldeuren. Boven de luifel kleine bovenlichtjes. De rechter woning heeft een ingang met paneel deur tussen nevenlichten, geplaatst onder een luifel. De voortuinen sluiten af met hagen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Engelszstraat</b>  | 34 t/m 52 | <p>Blok van tien woningen, in 1923-1924 gebouwd in opdracht van P. de Ruig, de naam van de architect is onleesbaar. De geschakelde middenstandswoningen zijn uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant, met enige invloed van de Amsterdamse Schoolstijl. Het blok is in hoofdvorm redelijk goed behouden gebleven, maar bij een groot aantal woningen is de kap verhoogd. Het maakt deel uit van een buurtje met in verschillende projecten tot stand gekomen middenstands- en arbeiderswoningen. De gevelindeling is gaaf gebleven, de detaillering deels gewijzigd. Het geheel heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in het forse schilddak met de nok evenwijdig aan de straat en gedekt met rode tuiles du Nord. De eindwoning nr. 52 heeft vanwege de belangrijke hoekligging op de hoek met de Velderstraat een verbijzonderde bouwmassa met veelhoekige aanbouw, voorzien van een expressief gevormd mansardedak, waarin op de hoek een loggia is uitgespaard, bekroond door een veelhoekig spitsje op houten stijlen. Het dak van deze hoekwoning is voorzien van een nieuwe mastiekleiendeckking. De daken hebben houten overstekken op klossen en dakkapellen, waarvan alleen de kleine formaten oorspronkelijk zijn. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met bakstenen lekdorpels en rollagen bij de gevelopeningen. De woningen bezitten aan de voorzijde een driezijdige erker met houten gootlijst een driezijdig kozijn, oorspronkelijk met enkelruits ramen en bovenlichten met glas-in-lood. Bij nr. 34 is de grotere en vijfzijdige erker op de gevelhoek geplaatst, waardoor deze een markant hoekaccent vormt. Hiernaast een ingang met paneel deur met nevenlichten, eveneens met glas-in-lood. Op de verdieping zijn er vensters met dubbele of driedubbele ramen, oorspronkelijk met roedenverdeling. Bij twee woningen (22 en 28) bevinden zich boven de erkers van siermetselwerk voorziene borstweringen van respectievelijk een tweede erker (28) of een loggia (22) met houten stijlen en lijst. Deze elementen worden boven de dakgoot geaccentueerd door een driezijdig steekkapje.</p> |
| <b>Goltziusstraat</b> | 1 t/m 9   | <p>Blok van vijf woonhuizen, in 1911 gebouwd in opdracht van de Coöperatieve Bouwvereniging “de Vijf”, naar ontwerp van architect W.F. Doeglas. Het blok staat op de hoek met de Jan Steenstraat. Het is uitgevoerd in traditionele stijl, met details verwijzend naar de Hollandse renaissance. Het blok heeft dezelfde opzet en detaillering als het aan de overzijde gelegen bouwblok, eveneens naar ontwerp van Doeglas, maar in opdracht van een andere bouwvereniging. In hoofdvorm, gevelindelingen en diverse</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |            | <p>details is het redelijk goed behouden gebleven. Vooral de ramen hebben modernisering ondergaan. Het heeft twee bouwlagen en een plat dak, met aan de voorzijde een zeer ondiep schilddak, met steekkapjes naar de vijf topgevels die de voorgevel geleiden. Het dak is gedekt met rode kruispannen en heeft aan de voorzijde ver overstekende houten bakgoten en bij de zijgevels houten gootlijsten. De voorgevel telt per woning drie vensterassen, waarvan die met de ingangspartij wordt gemarkeerd door een top- of klokgeveltje. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van siermetselwerkdetails in rode steen en gele verblendsteen, in de segment- en rondbogen boven de vensters en decoratieve accenten in de topgevels. De hoek uiterst links wordt verbijzonderd door een afschuining, waarboven de tweede bouwlaag uitkraagt met een kunststenen consoles. Ook de topgevels hebben kunststenen accenten in de vorm van dekplaten en schouders. De vensters en ingangen hebben houten kozijnen, soms met de originele schuifraam- en paneeldeurdetails. De deuren hebben bovenlichten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Goltziusstraat</b>    | 2 t/m 24   | <p>Blok van 12 woonhuizen, in 1910 gebouwd in opdracht van de Coöperatieve Bouwvereniging "Goltzius", naar ontwerp van architect W.F. Doeglas. Het blok staat op de hoek met de Jan Steenstraat. Het is uitgevoerd in traditionele stijl, met details verwijzend naar de Hollandse renaissance. Het blok heeft dezelfde opzet en detaillering als het aan de overzijde gelegen bouwblok, eveneens naar ontwerp van Doeglas, maar in opdracht van een andere bouwvereniging. In hoofdvorm, gevelindelingen en diverse details is het goed behouden gebleven. Het heeft twee bouwlagen en een plat dak, met aan de voorzijde een zeer ondiep schilddak, met steekkapjes naar de twaalf topgevels die de voorgevel geleiden. Het dak is gedekt met rode kruispannen en heeft aan de voorzijde ver overstekende houten bakgoten en bij de zijgevels houten gootlijsten. De voorgevel telt per woning drie vensterassen, waarvan die met de ingangspartij wordt gemarkeerd door een top-, klok- of halsgeveltje. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van siermetselwerkdetails in rode steen en gele verblendsteen, in de segment- en rondbogen boven de vensters en decoratieve accenten in de topgevels. De hoek uiterst rechts wordt verbijzonderd door een afschuining, waarboven de tweede bouwlaag uitkraagt met een kunststenen consoles. Ook de topgevels hebben kunststenen accenten in de vorm van dekplaten en schouders. De vensters en ingangen hebben houten kozijnen, soms met de originele schuifraam- en paneeldeurdetails. De deuren hebben bovenlichten.</p> |
| <b>Hedastraat</b>        | 3          | Onderdeel complex Santpoorterplein 28.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Jan de Braystraat</b> | 4RD en 4ZW | <p>Beneden- en bovenwoning uit 1901, hoogstwaarschijnlijk als klein herenhuis gebouwd in sobere neoclassicistische trant. Het pand is in hoofdvorm, gevelindeling en detaillering goed behouden gebleven. Aan de dagkanten van de ingang rechts is te zien, dat hier oorspronkelijk een venster zat en dat het huis dus ooit gesplitst is in een beneden- en een bovenwoning. Het heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een omlopend schilddak met gesmoorde kruispannen. Op het voorschild drie niet oorspronkelijke dakkapellen. De voorgevel is vier vensterassen breed en asymmetrisch ingedeeld. Links bevindt zich een smalle risaliet. De gevel is gemetseld in baksteen in kruisverband en heeft een hardsteen plint, een zware geprofileerde waterlijst tussen de beide bouwlagen en sluit aan de bovenzijde af met een geprofileerd hoofdgestel, dat bij de risaliet is omgezet. De gevelopeningen sluiten af met bakstenen strekken en hebben houten kozijnen. De ingangen hebben paneeldeuren met bovenlichten, de vensters</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                             |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             |                     | enkelruits- en T-(schuif)ramen met bovenlichten, deels met glas-inlood.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Jan Steenstraat             | 75 t/m 105          | Onderdeel complex Wouwermanstraat 55 t/m 109                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Judith Leysterstraat</b> | 19RD, 19ZW, 21, 21A | Bouwjaar 1917. Vrijstaand bouwwerk met twee bouwlagen en een onder een schilddak gevatte zolderverdieping, deel uitmakende van de min of meer aaneengesloten gevelwanden rondom het terrein van de Ripperdakazerne. Blijkens een eerste steen dateert het pand uit 1917. Een tweede steen vermeldt de naam ANNY. Het bouwwerk valt op door zijn vrij forse opzet en de combinatie met een éénlaags bouwdeel met een ingang met een dubbele deur. Mogelijk gaat het hier om een vrml. bedrijfs- of horecapand. In zijn vormgeving sluit het pand aan bij de rationalistische ontwikkelingen in de vroege 20 <sup>ste</sup> eeuw. Er zijn sobere bakstenen gevels en gevelopeningen in wisselend formaat en met bovenlichten met roeden. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter.                                                                                                   |
| <b>Judith Leysterstraat</b> | 31 en 33            | Bouwjaar 1914. Dubbel herenhuis dat deels vrijstaand is gelegen aan de oostzijde van de Judith Leysterstraat en deel uitmaakt van de min of meer aaneengesloten gevelwanden rondom het terrein van de vrml. Ripperdakazerne. Hier bevindt de woning zich vlakbij de aansluiting op de Kleverlaan die de noordgrens van de Frans Halsbuurt markeert. Het vier vensterassen brede pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping met een roodgedekt schild. De in een rationalistische trant vormgegeven voorgevel is symmetrisch, met in het midden een gezamenlijke erker met balkons en opzij hiervan gelegen hoofdingangen. De middenas van de gevel wordt geaccentueerd door een topgevel met steekkap. Overwegend gaaf behouden gebleven karakter.                                                                                                                      |
| <b>Judith Leysterstraat</b> | 37                  | Bouwjaar ca. 1915 (één geheel met Kleverlaan 56). Op de hoek van de Judith Leysterstraat en de Kleverlaan gelegen woonhuis met een op de begane grond afgeschuinde hoekpartij. Het object ligt langs de noordgrens van de Frans Halsbuurt en maakt deel uit van de min of meer aaneengesloten gevelwanden rondom het uitgestrekte terrein van de vrml. Ripperdakazerne. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak. Aan de kant van de Kleverlaan is de woning drie vensterassen breed (incl. de afgeschuinde hoek). De woning is uitgevoerd in een traditioneel-rationalistische trant met gevelopeningen met lateien en (op de hoek) een door hardstenen consoles ondersteunde vensterpartij. Opmerkelijk forse vensters op de begane grond. In zijn opzet en vormgeving is het authentieke karakter vrij goed behouden gebleven. |
| <b>Kennemerstraat</b>       | 2 en 4RD en ZW      | Bouwjaar circa 1895-1900. Het betreft een bouwblok met vier vanuit één opzet gerealiseerde burgerhuizen. Deze woningen staan aan de oostkant van de Kennemerstraat niet ver van de aansluiting op de Schotersingel. Ze zijn kenmerkend voor de overwegend laat 19 <sup>de</sup> - en vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse bebouwing in de Frans Halsbuurt en werden uitgevoerd in Neorenaissance-trant. Karakteristiek voor dit van twee bouwlagen en een zolderverdieping voorziene blok zijn de gepleisterde speklagen, geboorte- en sluitstenen. De gevels worden beëindigd door een hoofdgestel en er zijn twee dakkapellen met een timpaan. Overwegend gaaf behouden gebleven karakter.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kennemerstraat</b>       | 18, 20, 22 RD en ZW | Bouwjaar circa 1900. Vanuit één opzet gerealiseerd bouwblok met drie benedenwoningen en drie bovenwoningen. Deze woningen staan aan de oostkant van de Kennemerstraat. Ze zijn kenmerkend voor de overwegend laat 19 <sup>de</sup> - en vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse bebouwing in de Frans Halsbuurt en werden uitgevoerd in Neorenaissance-trant. Het blok telt twee bouwlagen en een zolderverdieping. Per wooneenheid is de gevel drie vensterassen breed, met telkens twee naast elkaar gelegen ingangen en op de verdieping een hierboven gelegen blind gevelcasement. Karakteristiek voor de vormgeving                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |           | zijn de segmentbogen en speklagen met siermetselwerk in gele verblendsteen. De voorgevel wordt beëindigd door een hoofdstel. Er zijn enkele bovenlichten met glas-in-lood. Redelijk gaaf behouden gebleven karakter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Kennemerstraat</b> | 64 t/m 68 | Zie ook: Schoterweg 65 t/m 69<br>Bouwjaar 1924 (één geheel met Schoterweg 65,67 en 69). Uit enkele bedrijfs- en horecapanden alsmede beneden- en bovenwoningen bestaand bouwblok. Het blok bevindt zich op een spievormig perceel bij de aansluiting van de Kennemerstraat op de Schoterweg, schuin tegenover de vrml. Ripperdakazerne. De Schoterweg is een doorgaande weg in de Frans Halsbuurt. Net als de Kennemerstraat wordt deze weg gekenmerkt door gevelwanden met gevarieerde bebouwing uit diverse periodes. Het onderhavige bouwblok telt drie bouwlagen onder platte daken. Aan de voorkant (noordzijde) wordt het gebouw gekenmerkt door een symmetrische opzet met langs de begane grond gelegen uitbouwen met een balkon en brede café-puilen. Langs de beide zijgevels overheerst de opzet met gevelopeningen in een wisselend formaat. Ter hoogte van de trappenhuisen bevinden zich kleinere vensters. De zakelijke en sober vormgegeven bakstenen gevels zijn verlevendigd met enig siermetselwerk. Ondanks detailwijzigingen bleef het authentieke karakter goed herkenbaar. |
| <b>Kleverlaan</b>     | 44 t/m 50 | Bouwjaar 1915. Uit vier middelgrote herenhuizen bestaand bouwblok aan de zuidzijde van de Kleverlaan. De woningen maken deel uit van een aaneengesloten gevelwand langs de noordgrens van de Frans Halsbuurt en behorende tot de omkadering van het uitgestrekte terrein van de vrml. Ripperdakazerne. Binnen de hier bedoelde gevelwand bevinden zich diverse min of meer gelijktijdig tot stand gekomen herenhuizen. De vier onderhavige woningen tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een schuin schild. In twee gevallen is er later op het platte dak een verdieping aan toegevoegd. Iedere woning heeft een breedte van twee vensterassen. Qua vormgeving sluiten de woningen aan bij het Rationalisme en de Landhuisstijl. Karakteristiek zijn de rondboogportieken, erkers en topgevels met sierbeschot. Afgezien van genoemde toevoegingen is het authentieke karakter overwegend gaaf behouden gebleven.                                                                                                                                |
| <b>Kleverlaan</b>     | 52 t/m 54 | Bouwjaar 1917. Dubbel herenhuis dat deel uitmaakt van een aaneengesloten gevelwand aan de zuidzijde van de Kleverlaan. De gevelwand is langs de noordgrens van de Frans Halsbuurt gesitueerd en behoort tot de omkadering van het uitgestrekte terrein van de vrml. Ripperdakazerne. Het onderhavige bouwwerk telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder roodgedekte schilddaken. Per woning een breedte van twee assen. In zijn vormgeving is het object karakteristiek voor het Nieuw-Historisme, met diverse aan de Renaissance ontleende motieven zoals speklagen en kruiskozijnen. Door de afwisseling van erkers, risalieten en terugwijkende geveldelen heeft het blok een levendig karakter. Vrij gaaf behouden gebleven karakter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kleverlaan</b>     | 56        | Zie ook: Judith Leysterstraat 37<br>Bouwjaar ca. 1915 (één geheel met Judith Leysterstraat 37). Op de hoek van de Judith Leysterstraat en de Kleverlaan gelegen woonhuis met een op de begane grond afgeschuinde hoekpartij. Het object ligt langs de noordgrens van de Frans Halsbuurt en maakt deel uit van de min of meer aaneengesloten gevelwanden rondom het uitgestrekte terrein van de vrml. Ripperdakazerne. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak. Aan de kant van de Kleverlaan is de woning drie vensterassen breed (incl. de afgeschuinde hoek). De woning is uitgevoerd in een traditioneel-rationalistische trant met                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                        | gevelopeningen met lateien en (op de hoek) een door hardstenen consoles ondersteunde vensterpartij. Opmerkelijk forse vensters op de begane grond. In zijn opzet en vormgeving is het authentieke karakter vrij goed behouden gebleven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kleverlaan</b> | 62RD, 62ZW, 64RD, 64ZW | Blok van twee beneden- en twee bovenwoningen, in 1914 gebouwd in opdracht van J. Stöpelie, naar ontwerp van C. Mieris. Het blok is uitgevoerd in een schilderachtige traditionele trant, met enige kenmerken van de overgangsarchitectuur uit de vroege 20 <sup>ste</sup> eeuw. Het maakt deel uit van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de Kleverlaan, met reeksen beneden- en bovenwoningen. Het is wat betreft hoofdvorm, gevelindeling en detaillering vrij goed behouden gebleven. Het blok heeft een symmetrische opzet en bestaat uit twee spiegelbeeldig opgezette beneden- en bovenwoningen van drie bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag aan de voorzijde word afgesloten door een lessenaarsdak, waarop bakstenen dakhuizen en zadeldakvormige steekkappen aansluiten. Gewijzigde dakkapellen op het voorschild. Het dak is gedekt met rode kruispannen en heeft houten bakgoten en windveren bij de topgevels. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met diverse siermetselwerkdetails in gele steen en een gepleisterde plint. De middenassen bevatten de twee aan twee onder decoratieve boven gevatte ingangen met originele veelruits paneeldeuren onder bovenlichten met glas-in-lood. Uiterst links en rechts bevinden zich driedelige vensterpartijen en daarboven brede hangende erkers op geornamenteerde consoles. De ramen op de verdieping hebben bovenlichten met glas-in-lood. Op de erkers bevinden zich kleine balkons met bakstenen hoekposten en ijzeren hekwerken, geplaatst voor de vernieuwde dubbele balkondeuren met neven- en bovenlichten. Deze balkondeuren bevinden zich in de beide dakhuizen. |
| <b>Kleverlaan</b> | 76 t/m 78              | Twee woonhuizen, in 1916 gebouwd in opdracht van J.G. Opbroek en L. Klaassen, naar eigen ontwerp. De beide verspringendgewijs geschakelde woningen zijn uitgevoerd in traditionele trant, met enige kenmerken van de overgangsarchitectuur uit de vroege 20 <sup>ste</sup> eeuw. Het blok maakt deel uit van de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de Kleverlaan. Zij zijn in hoofdvorm, gevelindeling en detaillering gaaf behouden gebleven. De woningen hebben twee bouwlagen en een plat dak. Alleen aan de voorzijde is er een ondiep zadeldak met steekkappen naar de topgevels boven de voorgevel. Het dak is gedekt met gesmoorde kruispannen en heeft houten bakgoten en overstekken met windveren bij de topgevels. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met eenvoudige rollagen bij de gevelopeningen. Rechts is er telkens een ingang met paneeldeur tussen smalle nevenlichtjes, geplaatst onder een houten luifel op consoles, met daarboven een segmentvormig bovenlicht met glas-in-lood. Links daarvan een houten erker op bakstenen plint, met daarboven een balkon met houten balustrade en een dubbele balkondeur met veelruits bovenlicht. De erker van nr. 78 is links tot de uitspringende zijgevel van nr.76 doorgetrokken. De topgevels zijn in imitatievakwerk uitgevoerd. Vensters met houten kozijnen en ramen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Kleverlaan</b> | 128 t/m 170            | Woningbouwcomplex, in 1920 gebouwd naar ontwerp van C. Kruijswijk en Jan Slagter, voor de Bouwvereniging "Haarlem". Het complex bevindt zich aan de zuidzijde van de Kleverlaan en bestaat uit geschakelde woningblokken, die deels direct aan de Kleverlaan grenzen, deels een rechthoekig, naar de Kleverlaan geopend plantsoen met omgaande weg omsluiten, waardoor een soort hof is ontstaan. Het complex voegt zich binnen de monumentale, symmetrisch opgezette wijkstructuur van het noordelijke deel van de Kleverparkbuurt en heeft in aanleg zijn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                         |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |          | <p>pendant in het rijksbeschermd complex, dat oostelijk van de Dusartstraat is gesitueerd. De architectuur is traditioneel-zakelijk van opzet. In hoofdvorm en gevelindelingen is het complex goed behouden gebleven. De detaillering is deels gewijzigd. De woningen zijn geschakeld in vijf blokken, die haaks, met verspringende hoeken, op elkaar aansluiten. De blokken zijn voorzien van twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in forse schilddaken met dekking van rode verbeterde Hollandse pannen en voorzien van forse houten overstekken en gemetselde schoorstenen. Het brede middenblok aan het plantsoen heeft een symmetrische opzet, geaccentueerd door de iets hogere kap van de twee middelste woningen en de juist lagere kappen bij de eindwoningen. Bij enkele woningen zijn wijzigingen aan de kap uitgevoerd, zoals opbouwen aan de achterzijde of dakkapellen op het voorschild. De gevels worden verlevendigd door verdiept liggende geveldelen. Ze gemetseld in donkerrode baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen en in de borstwering onder de vensters van de verdieping. Uitspringende gemetselde omlijstingen bij de veelal gekoppelde ingangen. De vensters hebben houten kozijnen en ramen, in enkele gevallen nog met de oorspronkelijke roedenverdeling. De vensters in de tweede bouwlaag sluiten onder het dakoverstek aan. De brede exemplaren hebben houten bloembakken. De ingangen zijn voorzien van houten paneeldeuren met kleine bovenlichten, deels met glas-in-lood. Veel deuren zijn naderhand in afwijkende vorm vernieuwd. Naast de deuren een nevenlicht, veelal met roedenraam.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kleverparkstraat        | 1 t/m 27 | Onderdeel van complex Aelbertsbergstraat 72 t/m 110.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kleverparkstraat</b> | 2 t/m 16 | <p>Blok van zeven herenhuizen, in 1920 waarschijnlijk in twee fasen gebouwd in opdracht van M. Nederkoorn, naar eigen ontwerp. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant. In de overkragende gebroken houten topgevels en de zware gebroken daken is enige invloed uit de Duitse landhuisbouw herkenbaar. Het blok is in hoofdvormen, gevelindelingen en veel details vrij goed behouden gebleven en heeft door de reeksen erkers en topgevels een zeer schilderachtig aanzien. Het langgerekte blok eindigt links op de hoek met de Verspronckweg. De eindwoning is hier wat afwijkend uitgevoerd. Tevens springen de nrs. 14 en 16 ten opzichte van de andere woningen iets naar voren, waarmee ze de hoek met de Verspronckweg extra markeren. Er zijn twee bouwlagen en een in het dwars geplaatst ongelijke zadeldak opgenomen grote zolderverdieping. Het voorste dakvlak heeft een knik. Er zijn grote steekappen naar de forse, deels in hout uitgevoerde en licht overkragende (gebroken) topgevels, die de voorgevel bekronen. De nrs. 8-10 hebben overigens puntgevels, die in het midden gekoppeld zijn. De daken zijn gedekt met verschillende gesmoorde en rode pantypen en hebben deels houten bakgoten, deels zinken mastgoten. Op de voorschilden kleine dakkapellen, deels met roedenramen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met decoratieve rollagen boven de kleine vensters in de voorgevel. Iedere woning heeft beneden een driesijdige houten erker met enkelruits ramen met bovenlichten, waarvan sommige met roedenramen. Op de erkers balkons met houten balustrades, bij sommige nog met de originele detaillering. Dubbele balkondeuren met nevenlichten en bovenlichten, meestal met roedenverdeling. Ingangspartijen met paneeldeuren met bovenlichten onder luifels. Er zijn verschillende typen bovenlichten: een brede ruit met glas-in-lood met en zonder afschuiningen of vier kleine achthoekige, in het metselwerk geplaatste raampjes. De eindwoning op nr. 16 heeft een bijzondere hoekoplossing. Hier heeft de zijgevel een risaliet met topgevel en is er aan deze zijde een serre met balkon. Aan de</p> |

|                      |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                    | voorzijde heeft de erker geen balkon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Kleverparkweg</b> | 57RD, 57ZW, 59RD, 59ZW, 61RD, 61ZW | Blok van drie beneden- en drie bovenwoningen, in 1912 gebouwd in opdracht van W.H. Labes en W.J. vd. Kracht naar ontwerp van W.J. Nelissen. Het blok vormt het noordoostelijke kwart van de gevelwanden, die samen de noordelijke “crescent” vormen van het ronde plein in de Kleverparkweg en is hierdoor van groot stedenbouwkundig belang. Het is uitgevoerd in traditionele trant, met accenten en details in neorenaissance trant. Het is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven, maar in de details gewijzigd. De gebogen rooilijn van het plein wordt in de bouwmasa van het blok trapsgewijs gevolgd, hetgeen een bijzonder schilderachtige bouwmasa oplevert. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een complex gevormd schilddak met diverse verspringingen en aankappingen, gedekt met rode kruispannen en voorzien van houten goten. Diverse vernieuwde dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met boven de gevelopeningen gemetselde bogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen. Ingangen en vensters met houten kozijnen. Enkele ingangen hebben nog originele paneeldeuren met bovenlichten. De meeste vensters hebben vernieuwde enkelruits ramen met bovenlichten. De bovenwoning op nr. 59 heeft een loggia met korfboog en houten balustrade. Nr. 61 heeft een loggia met houten balustrade, verdiept geplaatst onder een dakoverstek. Bij nr. 57 is er een vernieuwd balkon.                                                                            |
| Kleverparkweg        | 99 t/m 155                         | Onderdeel van complex Aelbertsbergstraat 72 t/m 110.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kleverparkweg</b> | 2, 2ZW, 4                          | Blokje winkelpanden met bovenwoningen uit circa 1900-1905, gesitueerd op de hoek van de Kleverparkweg en de Wouwermanstraat. Het pand maakt hier deelt uit van de cluster winkels aan het begin van de Kleverparkweg. Het pand is uitgevoerd in een mengvorm van neorenaissance en Jugendstil en in hoofdvorm, gevelindelingen en details goed behouden gebleven. Het heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een omlappend afgeplat schilddak met gesmoorde muldenpannen, bakstenen schoorstenen en drie grote originele houten dakkapellen met pilasters en frontons. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met gepleisterde plint, waterlijsten en speklagen, althans bij het aan de Kleverparkweg gelegen gedeelte. De aan de straat gelegen gevels sluiten aan de bovenzijde af met een hoofdgestel met bakstenen fries en kroonlijst op consoles. Op de hoek een winkelpui met ingang onder een rondboogbovenlicht in de afgeschuinde hoekgevel, met aan weerszijden brede etalagevensters onder korfbogen. Rechts van de pui een ingang met paneel deur en bovenlicht onder en rondboog. De bogen zijn gemetseld in rode verblendsteen, met gepleisterde geboorte- en sluitstenen. De overige vensters worden afgesloten door gemetselde strekken met gepleisterde geboorte- en sluitstenen. Ze hebben houten kozijnen en enkelruits schuiframes. Het balkon tegen de hoekgevel heeft een nieuwe balustrade en vernieuwde balkondeuren met bovenlicht. De winkelpui van nr. 4 is volledig gemoderniseerd. |
| <b>Kleverparkweg</b> | 6, 8, 10, 10RD                     | Blok winkelwoonhuizen, in 1911 aan het begin van de Kleverparkweg, waar een concentratie van winkels was. Vermoedelijk betrof het in oorsprong twee winkels met bovenwoningen (4 en 8) en een beneden- en bovenwoning, nr. 6. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant, met de kenmerken van de vroeg 20ste-eeuwse overgangsarchitectuur, waarbij vooral de schilderachtige opzet door het levendige materiaalgebruik en de geplooid voorgevel opvalt. Het geheel is in hoofdvorm en gevelindelingen vrij goed behouden gebleven, de details zijn deels gewijzigd. Het blok bestaat uit drie ten opzichte van elkaar door middel van schuin geplaatste geveldelen verspringend geschakelde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                      |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                            | <p>winkelwoonhuizen, die daarmee de bocht in de Kleverparkweg volgen. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak met gesmoorde gegolfde pannen. Ieder pand heeft links een risaliet met topgevel, die met een steekkap op de zolderverdieping aansluit. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, voorzien van diverse gepleisterde accenten en siermetselwerk onder de gootlijst. Nr. 10 heeft beneden nog een min of meer oorspronkelijke pui met paneeldeuren naar de bovenwoning en de winkel onder veelruits bovenlichten, en een breed getoogd etalagevenster. De hoekpui van nr. 8 is rond 1930 vernieuwd en bezit voor die tijd markante bovenlichten met horizontale roeden en decoratief glas-in-lood. De oude toegang tot de bovenwoning met veelruits bovenlicht bleef ook bewaard. De pui van nr. 6 is volledig vernieuwd en heeft geen historische betekenis. Op de bovenverdieping zijn er vensters met strekken of gepleisterde lateien, enkelvoudige of gekoppelde enkelruits ramen met veelruits bovenlichten (bij 6 gemoderniseerd). In de topgevels kleine vensters met dubbele ramen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Kleverparkweg</b> | 12RD, 12ZW, 14RD, 14ZW, 16, 18, 20RD, 22RD, 22ZW, 24, 24RD | <p>Opmerkelijk, in één opzet gerealiseerd blok van zeven geschakelde (winkel)woonhuizen uit 1906, gebouwd op de oostelijke kop van het bouwblok tussen Kleverparkweg en Tetterodestraat. De sterk ten opzichte van elkaar verspringende panden volgen zo het gebogen verloop van de Kleverparkweg. De uiteinden vormen belangrijke hoekaccenten door de afgeschuinde hoekgevels. Het blok is uitgevoerd in voor de vroege 20<sup>ste</sup> eeuw kenmerkende decoratieve eclectische architectuur, met elementen van de neorenaissance en de chaletstijl. Het geheel is in hoofdvorm goed behouden gebleven, maar de detaillering is bij veel panden gewijzigd. Er is dan ook vooral sprake van een hoge stedenbouwkundige kwaliteit. De panden bezitten drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de straatzijde afsluit met een lessenaarsdak, oorspronkelijk met kruispannen, thans veelal met volledig gewijzigde dekking. De nrs. 12, 14, 16 en 24 hebben nog oorspronkelijke gemetselde dakkapellen met zadeldakjes en houten overstek met sierspantje. De dakkapellen van nr. 12 en 24 bevinden zich boven de afgeschuinde hoekrisaliet op de hoek met de Tetterodestraat en het grote plein in de Kleverparkweg en vormen hier belangrijke hoekaccenten. Bij de andere panden moderne dakkapellen. Ieder pand bezit aan de voorzijde een drie vensterassen brede gevel. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, en bij enkele panden deels wit geleverd of gepleisterd. Ze bezitten een rijke detaillering met siermetselwerkaccenten in gele steen in de muurvlakken (ook in de zijgevels), boven en aan weerszijden van de vensters en ter hoogte van het fries. De oorspronkelijke gevelopeningen hebben ter afsluiting gemetselde segmentbogen of rondbogen. Vensters met houten kozijnen en schuiframen, waarvan de meeste gewijzigd. Nr. 12 heeft een oude winkelpui met winkel deur in de afgeschuinde hoek, waarboven een balkon op gemetselde consoles. De winkelpuien van de nrs. 14, 20, 22 en 24 zijn volledig gemoderniseerd. Bij de nrs. 16 en 18 zijn de woonvensters (met rondbogen) behouden gebleven).</p> |
| <b>Kleverparkweg</b> | 54RD, 54ZW, 56RD, 56ZW, 58RD, 58ZW, 60RD en 60ZW           | <p>Vier beneden- en bovenwoningen en een winkel, in 1912 gebouwd in opdracht en naar ontwerp van G. Meppelink. Het blok is markant gesitueerd op de hoek van de Santpoorterstraat en de Kleverparkweg. Het blok vormt het zuidoostelijke kwart van de gevelwanden, die samen de zuidelijke “crescent” vormen van het ronde plein in de Kleverparkweg en is hierdoor van groot stedenbouwkundig belang. Het is uitgevoerd in traditionele trant, met kenmerken van de vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuwse overgangsarchitectuur. Het is in hoofdvorm, gevelindelingen en details goed behouden</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |               | <p>gebleven. De gebogen rooilijn van het plein wordt in de bouwmassa van het blok trapsgewijs en met afgeschuinde hoekgevels gevolgd, hetgeen een bijzonder schilderachtige bouwmassa oplevert. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een complex gevormd schilddak met diverse verspringingen en aankappingen, gedekt met rode tuiles du Nord en voorzien van houten goten. Diverse houten dakkapellen met roedenramen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met boven de gevelopeningen gemetselde strekken. Ingangen en vensters met houten kozijnen. De ingangen hebben paneeldeuren met kleine ruitjes en dubbele bovenlichten met glas-in-lood. Bij enkele ingangen zijn ook houten luifels aangebracht. De vensters hebben veelal enkelruits ramen, soms met nevenlichten, en bovenlichten met roedenverdeling. Nr. 56 heeft een hoger opgetrokken torenachtig bouwdeel, bekroond met een tentdakvormige spits, gedekt met mastiekleien.</p> <p>Uiterst rechts in het blokbouwblok bevindt zich een winkel met bovenwoning, voorzien van een afgeschuinde hoekgevel en hier bekroond met een bakstenen dakhuis met torenspitsje. De winkelpui heeft in de afgeschuinde zijde een ingang met daarboven een balkon op natuurstenen consoles. Aan weerszijden brede etalagevensters onder korfbogen. Ook de andere balkons hebben zware natuurstenen consoles. De meeste hekwerken zijn vernieuwd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kleverparkweg</b> | 84 t/m 92     | <p>Blok van vijf herenhuizen, in 1911 gebouwd in opdracht van J.J. Bouwmeester, naar ontwerp van architect J.J. van Noppen. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant, met kenmerken van de vroeg 20ste-eeuwse overgangsarchitectuur. Het is in opzet, hoofdvorm, gevelindeling en detaillering goed behouden gebleven en een fraai voorbeeld van projectmatige woningbouw voor welgestelden uit de bouwperiode. Het geheel heeft een volledig symmetrische opzet en heeft drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde wordt afgesloten door een dakschild, dat tevens onderdeel vormt van een dwars schijncap. Op het dakschild sluiten steekappen aan, behorende bij de topgevels en dakhuisen die de voorgevel bekronen. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord en heeft flinke houten bakgoten op klossen. Op de dakvlakken kleine houten, deels gewijzigde dakkapellen. De voorgevel heeft een risalerende middenwoning, voorzien van een centrale halsgevel met tuin, geflankeerd door gemetselde borstweringen. De eindwoningen hebben geheel rechts of links een tuitgevel met rechte schouders. De tussenliggende woningen hebben een rechthoekig dakhuis met schilddak. Uitgezonderd de middenwoning hebben alle huizen een driezijdige erker met balkon met bakstenen balustrade. De middenwoning heeft alleen een balkon met ijzeren balustrade op kunststenen consoles. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met strekken boven de gevelopeningen, allerhande siermetselwerkaccenten, ook in gele steen, en details in natuur- en kunststeen bij de vensters in de topgevels. De drie topgevels hebben decoratieve tegeltableaus bovenin. De middenwoning heeft bovenin een gevelsteen met het bouwjaar. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits ramen met bovenlichten, meestal nog met roedenramen. De ingangen hebben paneeldeuren met kleine ruitjes (met facetglas), smalle nevenlichten en hoge vierkante bovenlichten, uitgezonderd nr. 92 nog met de originele roedenverdeling en bijzonder decoratief glas-in-lood. Op de balkons balkondeuren met neven- en bovenlichten.</p> |
| <b>Kleverparkweg</b> | 94 en 94 rood | <p>Winkelhuis met bovenwoning en pakhuis, in 1924 gebouwd in opdracht van P. Diekmann, naar ontwerp van N.J. Nijman. Het pand, dat deel uitmaakt van de aaneengesloten gevelwand aan de zuidzijde van de Kleverparkweg, is gebouwd in traditioneel-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |              | zakelijke trant en in hoofdvorm en gevelindeling goed behouden gebleven. De detaillering is deels vernieuwd, maar wel in stijl. Het pand bezit twee bouwlagen en een zolderverdieping, aan de voorzijde opgenomen in een omlopend schilddak, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen, met een gebroken steekkap naar het brede bakstenen dakhuis, dat het middendeel van de voorgevel afsluit. Aan weerszijde van het dakhuis een kleine houten dakkapel met vernieuwde detaillering. Het dak heeft forse houten bakgoten op klossen. De voorgevel is symmetrisch van opzet en gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen. De begane grond heeft centraal twee vensters met kruiskozijsen, enkelruits ramen en bovenlichten, en op de hoeken portieken met paneeldeuren en bovenlichten. De verdieping heeft twee driezijdige hangende erkers met enkelruits ramen en bovenlichten met decoratief glas-in-lood. In het dakhuis bevindt zich een breed getoogd venster met drie 2-ruits ramen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kleverparkweg                       | 106 t/m 108  | Onderdeel van complex Aelbertsbergstraat 72 t/m 110.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Kleverparkweg</b>                | 112 t/m 116  | Gedeelte van complex grote woonhuizen op de hoek van de Kleverparkweg en de Kleverparkstraat, in 1920 gebouwd in opdracht van M. Nederkoorn, naar eigen ontwerp in traditioneel-zakelijke trant, met enige invloed van de Amsterdamse school. Het blok is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven, de detaillering is hier en daar gewijzigd. Het blok bestaat uit drie geschakelde woningen met twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een complex opgezet dak met haaks op elkaar aansluitende, deels gebroken dakvlakken, met steekappen naar de diverse topgevels. Door de verschillende kaprichingen heeft het dak een schilderachtige opzet. Door de gedraaide opzet van nr. 112 markeert deze de hoek in de Kleverparkweg. Het is gedekt met gesmoorde tuiles du Nord en heeft houten bakgoten. Nr. 112 heeft op het aan de straat gelegen dakvlak een forse schoorsteen, geflankeerd door driehoekige dakvensters. De gevels zijn gemetseld in geelbruine baksteen in halfsteens verband, met rollagen met siermetselwerk boven de gevelopeningen. Nr.112 bezit tegen de linker zijgevel, nr. 116 tegen de voorgevel een houten erker met balkon en houten balustrade. Op de balkons dubbele balkondeuren met nevenlichten. De ingangen hebben paneeldeuren met een raam, smalle nevenlichten en een houten luifel aan trekstangen. De vensters hebben houten kozijnen en ramen, deels met roedenverdeling. In de topgevels bevinden zich zoldervenstertjes met steeds een andere vorm. De voortuintjes worden afgesloten door een haag. |
| <b>Maerten van Heemskerckstraat</b> | 13 t/m 19    | Bouwjaar ca. 1880. Vier met vergelijkbare motieven als het blok op de nrs. 1-11 opgezette woningen, waarschijnlijk oorspronkelijk bestemd voor officieren van de Ripperdakazerne. Het bouwblok is markant gelegen tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. Vrij gaaf bewaard gebleven karakter. Iedere woning heeft een drie vensterassen brede voorgevel en telt twee bouwlagen. Zolders onder een gezamenlijk plat dak, waarop aan de voorkant een lessenaarsdak aansluit. Asymmetrische gevelindelingen met een opzij gelegen ingang en daarnaast twee woonkamervensters. De bovenverdieping bevat bij elke woning drie vensters. Opmerkelijk zijn de op deze verdieping gelegen sierruiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Maerten van Heemskerckstraat</b> | 21RD en 21ZW | Bouwjaar omstreeks 1895. Uit een beneden- en bovenwoning bestaand burgerhuis dat deel uitmaakt van de aaneengesloten gevelwand langs de oostzijde van de straat, schuin tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. De in hoofdzaak uit gevarieerde bebouwing uit de late 19 <sup>de</sup> eeuw bestaande gevelwand is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Het onderhavige pand bestaat uit twee bouwlagen met een zolderverdieping onder een plat dak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |           | met aan de voorkant een schuine dakhelling. Drie vensterassen brede voorgevel. Op de rechter zijgevel sluit de éénlaags portaaluitbouw aan van één van beide woningen. De vormgeving is karakteristiek voor de Neorenaissance met speklagen, geboorte- en sluitstenen. Vrij gaaf behouden gebleven karakter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Maerten van Heemskerckstraat</b> | 23 en 25  | Bouwjaar omstreeks 1895. Vanuit één opzet gerealiseerd dubbel burgerhuis dat deel uitmaakt van de aaneengesloten gevelwand langs de oostzijde van de straat, schuin tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. De in hoofdzaak uit gevarieerde bebouwing uit de late 19 <sup>de</sup> eeuw bestaande gevelwand is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Het onderhavige blok heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping en is per wooneenheid drie vensterassen breed. Het blok werd uitgevoerd in Neorenaissance-trant. Karakteristiek zijn de speklagen, geboorte- en sluitstenen, en het hoofdstel. De ingangen zijn opgenomen in portieken. Ondanks enkele detailwijzigingen is het authentieke karakter goed herkenbaar gebleven.                                                                                                                                                                               |
| <b>Maerten van Heemskerckstraat</b> | 27 2 x ZW | Bouwjaar omstreeks 1895 (gevelsteen met moeilijk leesbare datering). Vrml. winkelhuis met bovenwoning, deel uitmakende van de aaneengesloten gevelwand langs de oostzijde van de straat, schuin tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. De in hoofdzaak uit gevarieerde bebouwing uit de late 19 <sup>de</sup> eeuw bestaande gevelwand is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. Het onderhavige pand werd uitgevoerd in Neorenaissance-trant, met speklagen, geboorte- en sluitstenen. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een roodgedekte kap. Vier vensterassen brede voorgevel. Rechts in de voorgevel bevindt zich de authentieke pui van de vroegere winkel, welke wordt geleed door pilasters. Langs de borstwering is de pui verlevendigd met een strook siertegels. Uiterst links de portiekingang van de bovenwoning. Er vonden enkele detailwijzigingen plaats. Redelijk gaaf karakter. |
| <b>Maerten van Heemskerckstraat</b> | 29 RD     | Bouwjaar omstreeks 1895-1900. Waarschijnlijk betreft het hier een voormalige winkel met bovenwoning. Op de begane grond is een gewijzigde winkelpui, geflankeerd door twee afzonderlijke ingangen. Het drie vensterassen brede, tweelaags pand met zolderverdieping maakt deel uit van de aaneengesloten gevelwand langs de oostzijde van de straat, schuin tegenover het vrml. Joannes de Deo-ziekenhuis. De in hoofdzaak uit gevarieerde bebouwing uit de late 19 <sup>de</sup> eeuw bestaande gevelwand is kenmerkend voor de Frans Halsbuurt. De Neorenaissance-trant waarin het onderhavige bouwwerk is uitgevoerd blijkt vooral uit de speklagen en gevelbogen. In de boogtrommels en langs de bovenzijde van de gevel bevindt zich veelkleurig siermetselwerk. Op de begane grond zijn de deuren en ramen vernieuwd. Het authentieke karakter is evenwel goed herkenbaar gebleven.                                |
| <b>Maerten van Heemskerckstraat</b> | 2         | Het voormalige Joannes de Deoziekenhuis is in 1891-1892 gebouwd naar ontwerp van architect Blanke, als liefdesgesticht voor de verzorging van bejaarden en zieken. Het betreft een omvangrijk, symmetrisch opgezet instellingsgebouw in neogotische trant. In hoofdvorm, gevelindelingen en veel details is het complex gaaf behouden gebleven. Thans wordt het gebouw getransformeerd tot appartementencomplex. De voorbouw is symmetrisch opgezet, telt drie bouwlagen en een in een omlopend schilddak met pannendekking opgenomen zolderverdieping. De middenrisaliet wordt naar achteren voortgezet in een forse kapel. De zeer breed opgezette voorgevel heeft een brede middenrisaliet en iets smallere hoekrisalieten met rijk gedetailleerde bakstenen pinakelgevels, die met steekappen op de hoofdkap aansluiten. De gevels zijn gemetseld in helrode baksteen in kruisverband en rijk voorzien van           |

|                               |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               |                                                              | siermetselwerkfriezen en decoratieve details boven de vensters in gekleurde baksteen (verblendsteen). De gevels zijn voorzien van lange reeksen getoogde vensters onder segmentbogen, en voorzien van geprofileerde dagkanten en waterlijsten. Het voorschild is voorzien van reeksen vernieuwde dakkapellen. De midden topgevel bezit tussen de twee spitsboogvensters een wit geschilderd beeld van Johannes de Deo onder een neogotisch baldakijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Meester Cornelisstraat</b> | 26, 26RD, 28, 28RD, 28ZW en 28A                              | In 1925 gebouwd als bakkerij met winkel, kantoor en twee bovenwoningen, in opdracht van De Vries, naar ontwerp van architect A. de Maaker. Maakt deel uit van aaneengesloten gevelwand met merendeels middenstandswoningen uit de jaren twintig. Het pand is uitgevoerd in de stijl van de Amsterdamse School en in hoofdvorm, gevelindelingen en veel details goed behouden gebleven. De voorzijde heeft een imposante bouwmassa van drie bouwlagen met een plat dak. Het geheel heeft een symmetrische opzet, waarbij de brede hoge middenpartij wordt gemarkeerd door dubbele erkers voor de tweede en derde bouwlaag, aan de bovenzijde aansluitend boven een betonnen dekplaat. Hierboven bevindt zich een hoog, in op hun kant gemetselde rode steen gemetselde borstwering, geflankeerd door vlakke, doorgestoken hoekdammen. Op de begane grond heeft de middenpartij een portiek, geflankeerd door zware betonnen consoles, ter ondersteuning van de zware gepleisterde, mogelijk deels betonnen borstwering van de tweede bouwlaag. Het metselwerk is uitgevoerd in baksteen in staand verband. De in de portieken gesitueerde ingangen hebben paneeldeuren met bovenlichten. De vensters hebben deels de originele houten kozijnen en ramen met bovenlichtjes, deze laatste met glas-in-lood. In de hoekpartijen op de tweede bouwlaag smalle vensters met ladderramen, gevuld met decoratief glas-in-lood.                                                      |
| Meester Cornelisstraat        | 44RD en 44ZW                                                 | Onderdeel van Santpoorterstraat 63.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Meester Cornelisstraat</b> | 60RD t/m 78RD, 60ZW t/m 78ZW, 80RD t/m 102RD, 80ZW t/m 102ZW | Blok van 22 beneden- en 22 bovenwoningen, in 1929 in twee fasen gebouwd in opdracht van H.H. Bosse, naar ontwerp van J.C. Dop. Het blok is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant en in hoofdvorm, gevelindelingen en details goed behouden gebleven. Het symmetrisch opgezette blok volgt het licht gebogen verloop van de Meester Cornelisstraat, heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in het forse schilddak, met wolfeinden boven de zijgevels. Het twee woningen brede middenpaviljoen is iets hoger en risalerend uitgevoerd, waardoor het schilddak hier iets naar voren springt. Het dak is gedekt met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandsen pannen, heeft forse houten overstekken met bakgoten, houten dakkapellen en gemetselde schoorstenen op de nok. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen. De voorgevel wordt voorts ritmisch gemarkeerd door erkerpartijen over twee bouwlagen. In de driesijdige erkers houten kozijnen en ramen met bovenlichten met roedenramen, deels nog met glas-in-lood. In de tweede bouwlaag bevinden zich onder de erkerramen houten bloembakken. In de tussenliggende geveldelen bevinden zich veelal vier onder een gemeenschappelijke luifel geplaatste ingangen met paneeldeuren. De luifel heeft houten hoekstijlen en erboven lage bovenlichten. De voortuintjes worden afgesloten door lage bakstenen muurtjes, met ijzeren hekwerken. |
| <b>Molenaerstraat</b>         | 47 en 47RD                                                   | Beneden- en bovenwoning, in 1919 gebouwd in opdracht van A. Bierboom, naar ontwerp van A.J. Nelissen. Het pand is gebouwd in een traditioneel-zakelijke stijl en is in hoofdvorm, gevelindeling en de detaillering gaaf behouden gebleven. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak met steekkap naar de topgevel, die het rechter deel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |           | <p>van de voorgevel bekroont. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord en heeft een kleine dakkapel links. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, waarbij de hoge plint contrasterend is gevoegd. De gevel sluit aan de bovenzijde af met een geprofileerde gemetselde lijst. Op deze wijze is ook de topgevel afgewerkt. Boven de gevelopeningen bevinden zich hoge rollagen. Het rechter deel van de gevel heeft een brede segmentvormige erker over twee bouwlagen, bekroond door een balkon met gemetselde balustrade. Links in de gevel twee ingangen met originele veelruits paneeldeuren onder één luifel op consoles, en daarboven twee 8-ruits bovenlichten met decoratief glas-in-lood. De vensters in de erker en in de tweede bouwlaag hebben houten kozijnen en schuiframen met veelruits bovenlichten, eveneens met decoratief glas-in-lood.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Molijnstraat</b> | 6 t/m 16  | <p>Complex, zie ook: Deckerstraat 39.</p> <p>Blok van zeven middenstandswoningen, in 1928 gebouwd in opdracht van Firma Blom-De Vries, naar ontwerp van de bouwkundige L. Jonker. Het blok grenst aan de zuidzijde aan het Santpoorterplein en bevindt zich in een wijkdeel met kleine complexen geschakelde middenstandswoningen. Het is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant, met duidelijke invloed van de Amsterdamse School en in hoofdvorm, gevelindelingen en detaillering grotendeels gaaf behouden gebleven. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste twee zijn opgenomen in een fors, expressief gevormd schilddak met diepe afsteken aan de voorzijde en spitsboogvormige steekkappen naar de twee topgevels. Het dak is gedekt met geglazuurde gemoorde verbeterde Hollandse pannen, heeft grote houten overstekken op klossen en houten dakkapellen met platte daken met overstek. De beide hoekwoningen hebben zeer grote, in de zijgevel omhoekende dakkapellen, deels met hout bekleed. Op de zijschilden dakkapellen met met pannen beklede borstwering. De gevels zijn gemetseld in baksteen in Vlaams verband, met allerhande siermetselwerkdetails, onder meer in de twee spitsboogvormige topgevels. De voorzijde van het blok is geheel symmetrisch opgezet en rijk geleed door de topgevels en de van vijf erkers voorziene middenpartij. De hoekwoningen hebben brede, in de zijgevels omhoekende vensterpartijen met doorlopende houten luifel, waarboven zich bovenlichtjes bevinden. De vensters hebben houten kozijnen en ramen, de bovenlichten deels gevuld met glas-in-lood. Ingangen met paneeldeuren, onder luifels. De ingangen van de hoekwoningen zijn in de zijgevels geplaatst.</p> |
| <b>Molijnstraat</b> | 18 t/m 20 | <p>Dubbel woonhuis, in 1924 gebouwd in opdracht van M. Edam en mej. J.P. Blij, naar ontwerp van M. Edam. Het pand is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant, met invloed van de Amsterdamse Schoolstijl. Het bevindt zich in een wijkdeel met kleine complexen geschakelde middenstandswoningen. Het is in hoofdvorm, gevelindeling en details goed behouden gebleven. Het pand heeft één bouwlaag met bovenverdieping en zolder, waarvan de laatste twee zijn opgenomen in een zeer fors mansardedak, gedekt met rode tuiles du Nord, en voorzien van eenvoudige mastgoten en twee gemetselde schoorstenen op de nok. De middenpartij van de voorgevel bestaat uit een risaliet met grote licht gebroken topgevel, die met een steekkap op het hoofddak aansluit. Op het voorschild twee originele houten dakkapellen met roedenramen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen onder en strekken boven de gevelopeningen en vlechtingen in de topgevel. De vensters hebben houten kozijnen en ramen, deels met bovenlichten met glas-in-lood. De middenas bevat de twee hoofdingangen met paneeldeuren met bovenlichtjes en kleine vensters aan weerszijden. In de top van de gevel bevindt zich twee</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |             | samen een trapezium vormende zoldervenstertjes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Saenredamstraat</b>  | 101 t/m 105 | Bouwjaar 1912; bouwkundige E. Hofkamp. Het betreft drie vanuit één opzet gerealiseerde woningen voor de lagere middenstand. In de loop van de tijd ondergingen ze een aantal wijzigingen, maar het authentieke karakter is goed herkenbaar gebleven. Bovendien vormt het bouwblok een markante blikvanger op de hoek van de Saenredamstraat en de Judith Leysterstraat. Elk van de drie woningen draagt een vrouwnaam: Hubertina, Maria, Elisabeth. De in een traditionalistische trant vormgegeven woningen tellen twee bouwlagen en hebben een plat dak. Het hoekpand op nr. 105 is in een recente periode voorzien van een dakopbouw. Dit pand wordt gekenmerkt door een drieszijdige hoekpartij met een topgevel. De vrij forse vensters wijzen erop dat hier mogelijk een winkel gevestigd is geweest. De overige twee panden zijn elk twee vensterassen breed en hebben een asymmetrische gevelindeling. Ze bevatten elk een erker met balkon en een ingang met luifel. Verder hebben ze een gezamenlijke topgevel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Santpoorterplein</b> | 9 t/m 21    | Complex, ook: Engelszstraat 4-6.<br>Twee blokken met geschakelde woonhuizen (middenstandswoningen), in 1930 gebouwd in opdracht van M. Nederkoorn, naar eigen ontwerp. De woningen zijn uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke stijl en in hoofdvorm, gevelindelingen en veel details goed behouden gebleven. De blokken behoren tot de pleinwandbebouwing van het Santpoorterplein. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een fors zadeldak met flinke overstekken en steekkappen naar de topgevels, die de hoeken van de blokken markeren, uitgezonderd de linker hoek van het linker blok, die met een schilddak omhoekt in de Engelszstraat. De daken hebben een dekking van rode opnieuw verbeterde Hollandse pannen, houten bakgoten en overstekken. Op het voorschild merendeels in detail vernieuwde houten dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in bruinrode baksteen in halfsteens verband, maar bij de borstweringen van de erkers zijn Vlaams- en koppenverband toegepast. De eindwoningen hebben enkelvoudige drieszijdige erkers, de tussenwoningen erkers over twee bouwlagen. Ingangen met paneeldeuren, voorzien van glas-inloodraampjes, (bij de tussenwoningen) smalle in het metselwerk geplaatste nevenlichten en houten luifels. De vensters hebben houten kozijnen en in de eerste bouwlagen ramen met bovenlichten, vaak met decoratief glas-in-lood. |
| <b>Santpoorterplein</b> | 28          | Complex, ook: Hedastraat 3<br>Voormalige “Hoogere Burgerschool”, in 1927 gebouwd naar ontwerp van Dienst Openbare Werken van de gemeente Haarlem. Fors schoolgebouw, gelegen op de kop van het Santpoorterplein, op de aansluiting van de Molijnstraat en de Engelszstraat op het plein. De school vult het gehele bouwblok tussen Santpoorterplein en de Hedastraat. Hier bevindt zich een vrijstaande vleugel uit de bouwtijd van de school, met flankerende pleinmuren. De school is uitgevoerd in een voorname traditioneel-zakelijke stijl, kenmerkend voor de architectuur van Openbare Werken in deze periode. De beide gebouwen hebben twee bouwlagen, en forse schilddaken, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en voorzien van grote houten overstekken. De gevels zijn gemetseld in baksteen in Vlaams verband, de vensters hebben houten of kunststenen lekdorpels en kunststenen lateien. De kozijnen zijn van hout en bevatten merendeels in stijl vernieuwde (roeden)ramen, met horizontale roeden. De klaslokaalvensters zijn driedelig. Het hoofdgebouw aan het Santpoorterplein heeft een breed opgezette voorgevel, die ten opzichte van de achterbouw risaleert, met in de hoeken bouw delen met platte daken. De voorgevel heeft voorts een                                                                                                                           |

|                          |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                  | middenrisaliet met naar voren springende steekkap. In de onderbouw van deze risaliet bevindt zich de hoofdentree binnen een portaal met drie rondboogopeningen met kunststenen accenten in de gemetselde bogen. Het hoofdgebouw is met smalle corridors verbonden met uit de jaren '50-'60 daterende vleugels. Het gebouw aan de Hedastraat bestaat uit een hoge middenbouw met zadeldak (gymzaal), geflankeerd door iets lagere vleugels met schilddaken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Santpoorterstraat</b> | 1b, 3, 5, 7 en 9 | Blok van vijf woonhuizen, in 1911 in twee fases gebouwd in opdracht van W.Bosman en J.A. Kleijn, naar ontwerp van architect W.F. Doeglas. Maakt deel uit van wijkdeel met diverse kleine projecten geschakelde woonhuizen uit de periode rond 1910, deels in aaneengesloten gevelwanden. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant met kenmerken van de vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse overgangsarchitectuur. Het is in hoofdvorm, gevelindeling en de meeste details goed behouden gebleven. Het uit vijf gelijke geschakelde kleine herenhuizen bestaande blok heeft drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan voorzijde afsluit met een lessenaarsdak. Iedere woning heeft rechts in de drie vensterassen brede voorgevel een erker en een topgevel met klein steekkapje. Het voorste dakschild is gedekt met rode kruispannen en heeft geprofileerde dakgoten op klossen. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met in verblendsteen gemetselde rollagen en wit geschilderde waterlijsten van profielstenen boven de gevelopeningen. In de topgevels bevinden zich siermetselwerkaccenten, gemetseld in rode en gele verblendsteen. De gevel van nr. 1 is wit geverfd (niet oorspronkelijk). Iedere woning heeft op de begane grond een ingang en een erker. De ingangen hebben houten deuren (deels de oorspronkelijke paneeldeuren) onder houten luifels en bovenlichten. De driezijdige erkers hebben enkelruits ramen met bovenlichten, deels met glas-in-lood. De erkers sluiten af met een houten kroonlijst en een zinken schilddakje. De vensters in de tweede bouwlaag hebben houten kozijnen met enkelruits (schuif)ramen en bovenlichten, soms met glas-in-lood. De voortuintjes worden deels nog afgesloten met ijzeren hekwerken. |
| <b>Santpoorterstraat</b> | 11 t/m 21        | Blok van zes woonhuizen, in 1911, in opdracht van W.J. van Eck van de Coöperatieve Bouwvereniging "Insulinde", naar ontwerp van architect W.F. Doeglas. Maakt deel uit van wijkdeel met diverse kleine projecten geschakelde woonhuizen uit de periode rond 1910, deels in aaneengesloten gevelwanden. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant met kenmerken van de vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse overgangsarchitectuur. Het is in hoofdvorm, gevelindeling en de meeste details goed behouden gebleven. Het uit zes vrijwel gelijke geschakelde kleine herenhuizen bestaande blok heeft drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan voor- en achterzijde afsluit met een lessenaarsdak. Iedere woning heeft links in de drie vensterassen brede voorgevel een risaliet, die boven met een dakhuis eindigt en met een steekkapje aansluit op het hoofddak. Het voorste dakschild is deels nog gedekt met rode kruispannen. Bij enkele panden zijn die vervangen door mastiekleien. Voorts zijn de dakschilden voorzien van eenvoudige houten dakkapellen en geprofileerde dakgoten op klossen. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met gemetseld hanekammen boven de gevelopeningen. Iedere woning heeft op de begane grond een ingang en een erker. De ingangen hebben houten deuren (deels de oorspronkelijke paneeldeuren) onder houten luifels en bovenlichten met glas-in-lood. De driezijdige erkers hebben enkelruits ramen met bovenlichten, deels met glas-in-lood. Sommige erkers hebben een zinken schilddakje, andere worden bekroond door een balkon met houten balustrade. Deze woningen hebben hier dubbele                                                                                                                      |

|                          |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |               | balkondeuren met neven- en bovenlichten, in veel gevallen nog met roedenverdeling. De overige vensters in de tweede bouwlaag hebben houten kozijnen met enkelruits (schuif)ramen en bovenlichten, meestal nog met de originele roedenverdeling. De dakhuizen hebben kleinere vensters en bezitten topgeveltjes met puntvormige of halfcirkelvormige bekroningen (frontons), afgedekt met kunststenen lijsten. De voortuintjes worden deels nog afgesloten met ijzeren hekwerken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Santpoorterstraat</b> | 51 en 51 rood | Timmerwerkplaats met bovenwoning, rond 1915 gebouwd aan de oostzijde van de Santpoorterstraat, in traditionele trant, met kenmerken van de vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse overgangsarchitectuur. Het pand is in hoofdvorm, gevelindeling en detaillering gaaf behouden gebleven. Het heeft drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak met steekkap naar de topgevel. Het dak is gedekt met mastiekleien, heeft een forse geprofileerde bakgoot op klossen, een originele dakkapel en bij de topgevel een groot overstek met windveren. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, waarbij de plint hardstenen hoekblokken heeft bij de dagkanten. Boven de vensters gemetselde hanekammen met geboortestenen. De topgevelrisaliet heeft bakstenen lisenen, die in de topgevel uitlopen in een getrapd fries. De begane grond heeft links een werkplaatsingang met dubbele bedrijfsdeuren met veelruits ramen, nevenlichten en een veelruits bovenlicht, onder een paneel met opschrift TIMMERMANS WERKPLAATS. Rechts in de gevel een ingang naar de bovenwoning met paneeldeur en veelruits bovenlicht. De vensters op de verdieping hebben schuiframen met veelruits bovenlichten. In de topgevel is er een driedelig venster, waarvan het middenraam hoger is dan de flankerende raampjes. |
| <b>Santpoorterstraat</b> | 63            | Zie ook Meester Cornelisstraat 44RD en 44ZW<br>Winkelhuis met twee bovenwoningen, in 1928 gebouwd in opdracht van F. Schmidt, naar het ontwerp van D. van Putten. Het pand is markant gesitueerd op de hoek van de Santpoorterstraat en de Meester Cornelisstraat, waarbij de hoek wordt gevolgd in de subtiel geknikte hoekpartij. Deze is gericht op het Santpoorterplein. Het pand is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant, met invloed van de Amsterdamse School. Het is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven, in de details enigszins gewijzigd. Er zijn twee bouwlagen en een grote zolderverdieping, opgenomen in een fors mansardedak met rode opnieuw verbeterde Hollandse pannen, houten bakgoten op overstek, houten dakkapellen en markant geplaatste bakstenen schoorstenen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen. In de driezijdige hoekpartij bevindt zich beneden een gepleisterde winkelpui met hoekdeur tussen etalagevensters, geplaatst onder een houten luifel, waarboven zich bovenlichten bevinden. De vensters hebben houten kozijnen en ramen.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Santpoorterstraat</b> | 2 t/m 16      | Blok van acht woonhuizen, in 1911 gebouwd in opdracht van de gebroeders A. en D. Joustra, naar eigen ontwerp. Maakt deel uit van wijkdeel met diverse kleine projecten geschakelde woonhuizen uit de periode rond 1910, deels in aaneengesloten gevelwanden. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant, met de kenmerken van de vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse overgangsarchitectuur. Door de vele afwisselende bouwelementen en diverse materiaalgebruik heeft de architectuur een schilderachtige uitstraling. Het is in hoofdvorm, gevelindelingen en detaillering redelijk goed behouden gebleven, al zijn bij enkele woningen details gemoderniseerd. De gevel van nr. 6 is wit geverfd. Het geheel bezit een min of meer symmetrische opzet, met gelijkelijk over de bouwmassa verdeelde risalieten met                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                          |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |           | <p>topgevels, dakhuisen en verbijzonderde eindwoningen. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een omlopend schilddak met steekkappen naar de diverse topgevels. De woning uiterst links (nr.2) heeft een gewijzigde dakopbouw. De oorspronkelijk asymmetrische topgevel is hier aan een zijde tot een volledig derde bouwlaag opgetrokken. De eindwoning rechts (nr.16) heeft een torenvormig hoekaccent met vierzijdige, met mastiekleien gedekte spits. Voorts bezit het voorste dakschild een dekking van rode tuiles du Nord, houten bakgoten op klossen en houten dakkapellen, waarvan sommige met een klein fronton. De symmetrisch opgezette voorgevel van het blok is gemetseld in baksteen in kruisverband, met her en der kleine siermetselwerkdetails en boven de gevelopeningen gevarieerde afsluitingen: lateibalken, rollagen, hanekammen. De gevel sluit aan de bovenzijde af met een fries met decoratief siermetselwerk. De middelste woningen hebben topgevels met houten afwerking en imitatievakwerk. Voorts zijn er twee woningen met een stenen dakhuis met topgeveltje, afgesloten met kunststenen dekljst. Iedere woning heeft een brede driezijdige erker met schilddakje, of een balkon met houten balustrade (bij één woning in staal gewijzigd). Vensters met houten kozijnen, enkelruits of dubbele ramen en bovenlichten, in de eerste bouwlaag veelal met glas-in-lood, in de tweede bouwlaag met een roedenverdeling. Op de balkons dubbele balkondeuren met neven- en bovenlichten. Ingangen met paneeldeuren (waarvan enkele met vier ruitjes), houten luifels en enkelruits bovenlichten, deels met glas-in-lood. Enkele woningen hebben een ovaal bovenlicht. Nr. 2 heeft in de tweede bouwlaag een hangende erker. Enkele voortuintjes worden afgesloten door ijzeren hekwerken.</p>                                                                                                                                                               |
| <b>Santpoorterstraat</b> | 18 t/m 28 | <p>Blok van zes woonhuizen, in 1912 gebouwd in opdracht van de gebroeders A. en D. Joustra, naar eigen ontwerp. Maakt deel uit van wijkdeel met diverse kleine projecten geschakelde woonhuizen uit de periode rond 1910, deels in aaneengesloten gevelwanden. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant, met de kenmerken van de vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuwse overgangsarchitectuur. Door de vele afwisselende bouwelementen en diverse materiaalgebruik heeft de architectuur een schilderachtige uitstraling. Het is in hoofdvorm, gevelindelingen en detaillering redelijk goed behouden gebleven, al zijn bij enkele woningen details gemoderniseerd. Het geheel bezit een min of meer symmetrische opzet, met gelijkelijk over de bouwmassa verdeelde risalieten met topgevels en met hoektorentjes verbijzonderde eindwoningen. Er zijn twee volledige bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een omlopend schilddak met steekkappen naar de diverse topgevels. De woning uiterst links (nr.2) heeft een gewijzigde dakopbouw. De oorspronkelijk asymmetrische topgevel is hier aan een zijde tot een volledig derde bouwlaag opgetrokken. De eindwoningen hebben een torenvormig accent, waarvan die van nr. 28 een derde bouwlaag bezit, uitgevoerd in imitatievakwerk. Beide torentjes hebben een tentdak, nr. 18 met mastiekleien, nr. 28 met tuiles du Nord. Het hoofddak heeft een dekking van rode tuiles du Nord, houten bakgoten en bij de topgevel overstekken met houten windveren. De symmetrisch opgezette voorgevel van het blok is gemetseld in baksteen in kruisverband, met boven de gevelopeningen rollagen of hanekammen. De gevel sluit aan de bovenzijde af met een vakwerkfries met decoratief siermetselwerk. De middelste woningen hebben topgevels met houten afwerking en imitatievakwerk, de andere woningen hebben een afgesloten topgevel met daarachter een afgewolfde steekkap. Iedere woning heeft een brede driezijdige erker met balkon met houten balustrade.</p> |

|                          |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |           | In de erkers vensters met houten kozijnen en enkelruits ramen met bovenlichten, deels met glas-in-lood. OP de balkons dubbele balkondeuren met bovenlicht en nevenlichten. Voorts in de tweede bouwlaag vensters met roedenramen. Ingangen met merendeels de originele paneeldeuren en kleine nevenlichten onder houten luifels, waarboven rechthoekige of ovale bovenlichten. luifels en enkelruits bovenlichten, deels met glas-in-lood. Enkele woningen hebben een ovaal bovenlicht. Voortuintjes met hagen of houten hekwerken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Santpoorterstraat</b> | 30 t/m 36 | Blok van vier woonhuizen, in 1911 gebouwd in opdracht van de families Brabant-Tragter, De Vries, Uittenbosch en Wolzak, naar ontwerp van de bouwkundige R. de Vries. Maakt deel uit van wijkdeel met diverse kleine projecten geschakelde woonhuizen uit de periode rond 1910, deels in aaneengesloten gevelwanden. Het blok sluit aan op de hoekbebouwing van het plein in de Kleverparkweg. Het is uitgevoerd in traditionele trant, met kenmerken van de vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse overgangsarchitectuur en invloed van de Engelse cottagewoonhuisbouw door de aanwezigheid van contrasterende bakstenen en gepleisterde muurvlakken, de houten topgeveltjes, de erkers en de roedenramen. In hoofdvorm, gevelindelingen en detaillering is het blok goed behouden gebleven. Het blok bestaat uit een hoge hoekwoning links, met twee bouwlagen en een afgewolfd zadeldak met de nok haaks op de voorgevel, en rechts hierop aansluitend drie lagere geschakelde woningen met twee bouwlagen, waarvan de bovenste deels is opgenomen in het dwarse zadeldak. Op dit dak sluiten drie steekappen aan. Het is gedekt met rode tuiles du Nord en heeft overstekende houten bakgoten en bij de topgevels overstekken op klossen. Op het linker dakvlak een grote moderne dakkapel. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en deels gepleisterd: wat betreft de onderbouw en de topgevel van nr. 30 en de bovenverdiepingen van de overige woningen. De topgevels zijn van houten delen voorzien. Iedere woning heeft een driezijdige houten erker met enkelruits ramen en bovenlichten, meestal nog met glas-in-lood. De ingangen hebben paneeldeuren met nevenlichten, onder houten luifels en bovenlichten met roedenverdeling. De overige vensters hebben houten kozijnen en enkelruits ramen met bovenlichten met roedenverdeling. In de gepleisterde topgevel van nr. 30 bevindt zich een venster met hoog middenraam en lage zijraampjes onder en gemetselde segmentboog. |
| <b>Santpoorterstraat</b> | 38        | Winkelhuis met bovenwoning, in 1914 gebouwd in opdracht van de N.V. Haarlemsche Melkinrichting "De Sierkan" te Haarlem, naar ontwerp van architect H. van den Berg. Het pand is markant gesitueerd op de hoek van de Santpoorterstraat en de Kleverparkweg en is onderdeel van het zuidwestelijke kwart van de zuidelijke crescent in deze straat. Vormt min of meer een pendant van het winkelpand aan de overzijde van de straat. Ontwerp in traditionele trant, met kenmerken van de overgangsarchitectuur uit de vroege 20 <sup>ste</sup> eeuw. Het pand is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven, maar de detaillering is deels gemoderniseerd. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de straatzijden schuil gaat achter een met mastiekleien gedekt lessenaarsdak. De dakvlakken worden onderbroken door een fors driezijdig dakhuis met hoog middenattiek, geflankeerd door halve klokgevelvormige vleugelstukken. Dit dakhuis bekroont de afgeschuinde hoekgevel, waarin beneden de winkel deur is opgenomen. Het dak heeft houten bakgoten en kleine houten dakkapellen met sierlijk gebogen kapjes. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met gemetselde strekken boven de vensters en allerlei kunststenen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                          |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                          | details, zoals geboortestenen, afdeklijsten bij de topgevel en in overkraging boven de terugliggende winkel deur. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits ramen met bovenlichten, deze laatste deels met decoratief glas-in-lood. De winkelingang op de hoek heeft eveneens een bovenlicht. Aan weerszijden zijn er brede etalagevensters met enkelruits ramen en reeksen bovenlichten met glas-in-lood. De ingang naar de bovenwoning bevindt zich links aan de Santpoorterstraat, in een ondiep portiek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Santpoorterstraat</b> | 40 t/m 42                | Blok van twee grote woonhuizen, in 1911 gebouwd in opdracht van C.M. Snel, naar ontwerp van J.J. van Noppen. Het blok ligt op de hoek met de Kleverparkweg en is wat betreft de linker zijgevel onderdeel van de bebouwing rond het noordelijke crescent in deze straat. Het is uitgevoerd in traditionele trant, met kenmerken van de vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse overgangsarchitectuur. Het is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven. De detaillering is deels gewijzigd. Het blok bestaat uit twee gekoppelde herenhuizen van ongelijke grootte, heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een schilddak met steekkappen naar de topgevelrisalieten aan de voorzijde. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord, heeft houten bakgoten en diverse dakkapellen, waarvan enkele met zinken kappen en roedenramen. Op het linker dakvlak twee zeer markante hoge schoorstenen, die in het onderliggende metselwerk als lisenen doorlopen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met gemetselde strekken boven de vensters en diverse kunststenen details op de gevelhoeken en bij de topgevels. De voorgevel is min of meer symmetrisch opgezet en bezit links en rechts bakstenen erkers met balkons. De rechter is groter dan de linker. Op de erkers balkons met bakstenen balustrades en bij nr. 42 houten hekwerken. Het linker deel van de gevel eindigt boven met een topgevel met uitkragende schouders en kleine pinakels. Rechts is er een dakhuisconstructie, waarvan het linker deel de contouren van een topgevel heeft. In het centrale deel van de gevel twee door een venster gescheiden ingangen met bakstenen omlijsting en gewijzigde deuren met bovenlichten. De vensters hebben kunststenen lekdorpels, houten kozijnen en merendeels gewijzigde ramen met bovenlichten. Bij nr. 40 zijn deze voorzien van een roedenverdeling. |
| <b>Schotersingel</b>     | 45 t/m 65                | Bouwjaar begin 20 <sup>ste</sup> eeuw. Op de hoek van de Berckheydestraat gelegen bouwblok dat deel uitmaakt van de historische gevelwanden aan de zuidzijde van de Frans Halsbuurt. Aan de overkant bevindt zich onder meer het oude Dolhuys. Verder alhier de in een landschappelijke aanleg opgenomen stadsgrachten. Het uit burgerwoningen en een (vrml.) hoekwinkeltje bestaande blok is licht gérend en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping. Overwegend drie vensterassen brede gevels. De woningen zijn uitgevoerd in een classicistische trant met enige kenmerken van de Neorenaissance. Karakteristiek zijn onder meer de gepleisterde gevelpilasters, een hoofdgestel en de met sluitstenen verlevendigde licht getoogde segmentbogen van de gevelopeningen. Vrij gaaf behouden gebleven karakter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Schotersingel</b>     | 67, 67A, 67B, 67ZW, 67RD | Bouwjaar 1906; architect G. Meppelink. Vanuit één opzet gerealiseerd ensemble dat uit twee tweelaags herenhuizen bestaat. Nr. 67 is een eengezinswoning, de nrs. 67A en 67B vormen een beneden- en bovenwoning. Deze gaaf bewaard gebleven herenhuizen maken deel uit van de aaneengesloten gevelwanden langs de Schotersingel, waar deze een flauwe bocht maakt. Aan de overkant bevinden zich de landschappelijk aangelegde groenstroken waarin de vrml. stadsgrachten zijn opgenomen. De onderhavige panden zijn vormgegeven in een traditionalistische stijl (Nieuw Historisme) en worden gekenmerkt door renaissancistische details                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                     | zoals speklagen, hoek- en negblokken, geboorte- en sluitstenen. Karakteristiek is bovendien het contrast tussen baksteen en natuurstenen details, alsmede de opzet met trapgevels. Een natuurstenen gevelsteen vermeldt de naam van het blok: "Nieuwpoort".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Schotersingel</b> | 69 t/m 75           | Bouwjaar omstreeks 1885 (identiek aan de nrs. 79, 81, 83 en 85). Uit vier tweelaags herenhuizen bestaand bouwblok dat deel uitmaakt van de historische gevelwanden aan de noordkant van de Schotersingel, tegenover de landschappelijk aangelegde groenstroken met de vrml. stadsgrachten. De redelijk gaaf bewaard gebleven herenhuizen zijn markant opgezet in een eclectische vormgeving. Karakteristiek is de afwisseling tussen naar voren springende paviljoens en terugwijkende geveldelen met serres. De paviljoens zijn in blokverband gepleisterd en hebben een afgeplat omlopend schilddak. Decoratieve consoles ondersteunen hier de lijstgoten. De terugwijkende geveldelen zijn deels in baksteen en deels gepleisterd en hebben gevelopeningen met een hoofdgestel. De hoofdingangen zijn gevat onder een rondboog. Ondanks de wijziging van deuren en ramen bleef het authentieke karakter zeer goed herkenbaar.                                                |
| <b>Schotersingel</b> | 77, 77A, 77B, 77C   | Bouwjaar 1905. Dit uit vier tweelaags herenhuizen met een zolderverdieping bestaande bouwblok werd uitgevoerd in een traditionalistische stijl en bevindt zich aan de noordkant van de Schotersingel. Het blok maakt deel uit van de historische gevelwanden langs de zuidgrens van de Frans Halsbuurt en tegenover de landschappelijke groenstroken waarin de vrml. stadsgrachten zijn opgenomen. Markant en kleurrijk vormgegeven gevels in baksteen en rode verblendsteen met details in groengeglazuurde steen. Karakteristiek voor de telkens drie vensterassen brede en asymmetrisch ingedeelde voorgevels zijn verder de speklagen, siermetselwerkstroken en gevelopeningen met segmentbogen. Ondanks enige detailwijzigingen (ramen, deuren, balkonhekken) bleef het authentieke karakter goed herkenbaar.                                                                                                                                                              |
| <b>Schotersingel</b> | 79 t/m 85           | Bouwjaar omstreeks 1885 (identiek aan de nrs. 69, 71, 73 en 75). Uit vier tweelaags herenhuizen bestaand bouwblok dat deel uitmaakt van de historische gevelwanden aan de noordkant van de Schotersingel, tegenover de landschappelijk aangelegde groenstroken met de vrml. stadsgrachten. De redelijk gaaf bewaard gebleven herenhuizen zijn markant opgezet in een eclectische vormgeving. Karakteristiek is de afwisseling tussen naar voren springende paviljoens en terugwijkende geveldelen met serres. De paviljoens zijn in blokverband gepleisterd en hebben een afgeplat omlopend schilddak. Decoratieve consoles ondersteunen hier de lijstgoten. De terugwijkende geveldelen zijn deels in baksteen en deels gepleisterd en hebben gevelopeningen met een hoofdgestel. De hoofdingangen zijn gevat onder een rondboog. Ondanks de wijziging van deuren en ramen bleef het authentieke karakter zeer goed herkenbaar. Op nr. 85 een authentieke serre met sierlijst. |
| <b>Schotersingel</b> | 87                  | Bouwjaar rond 1900. Drie vensterassen breed, tweelaags herenhuis met zolderverdieping dat deel uitmaakt van de aaneengesloten gevelwanden langs de zuidgrens van de Frans Halsbuurt, vlakbij de hoek met de Maerten van Heemskerckstraat. Aan de overkant van de gevelwanden bevinden zich de oude vestinggrachten die zijn opgenomen in een landschappelijke parkaanleg. Het onderhavige pand is uitgevoerd in een late Neorenaissance-trant, met korf- en segmentbogen, geboorte- en sluitstenen, negblokken. Met gesmoorde pannen gedekt mansardedak. Er zijn enkele detailwijzigingen uitgevoerd maar het authentieke karakter is goed herkenbaar gebleven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Schotersingel</b> | 87A, 87B, 87C, 87D, | Bouwjaar 1909; architect C. Grootes. Uit drie herenhuizen bestaand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | 87E, ZW en RD     | <p>bouwblok op de hoek van de Maerten van Heemskerckstraat en tegenover de landschappelijk aangelegde groenstroken met de vrml. stadsgrachten. De woningen tellen drie bouwlagen en een zolderverdieping onder lessenaarsdaken met pannendekking. Karakteristieke opzet met trapsgewijs verspringende risalieten met schuine hoeken. Kenmerkend voor de rationalistische vormgeving is de sobere opzet en de toepassing van lateien en hanekammen met geboorte- en sluitstenen. De bovenlichten werden verlevendigd met veelruits roedenverdeling en aan de bovenzijde van de afgeschuinde hoekpartijen bevinden zich decoratieve borstweringen. Gaaf bewaard gebleven karakter met authentieke ramen en deuren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Schotersingel</b> | 89, 89a, 89b, 89c | <p>Blok van vier geschakelde herenhuizen, onderdeel van de aaneengesloten singelbebouwing langs de Schotersingel, gebouwd rond 1880-1890 in eclectische trant. Het blok is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven, maar in de detaillering deels gewijzigd. Nr. 89 oogt grotendeels gaaf. Het blok heeft een symmetrische opzet, twee bouwlagen en een schilddak, waarop aan de voorzijde de steekappen van de topgevels aansluiten. Het achterdakvlak van nr. 89a is tot een volledige verdieping uitgebouwd. Het dak is gedekte met opnieuw verbeterde Hollandse pannen en bezit op het voorschild twee niet oorspronkelijke dakkapellen. De symmetrische voorgevel heeft bij de hoekwoningen een topgevel met dakoverstek op geprofileerde korbeeltjes. De gevel is gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van een geprofileerde cordonlijst en bij de middenwoningen aan de bovenzijde voorzien van een architraaflijst, een fries en een bakgoot op consoles. De gevel van nr. 89c is deels betegeld, deels volledig gepleisterd en voorts van alle originele details ontdaan. De overige gevels hebben gevelopeningen met getoogde bovenzijde en segmentbogen met gepleisterde sluitstenen. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits- of T-schuiframes. Ingangen met paneeldeuren van verschillende typen, met bovenlichten. De voortuintjes sluiten deels af met ijzeren hekwerken.</p> |
| <b>Schotersingel</b> | 123 t/m123a       | <p>Beneden- en bovenwoning in de vorm van een herenhuis uit 1911, naar ontwerp van architect H.W. van Deursen, in opdracht van J.H.B. Wesselingh. Onderdeel van de aaneengesloten singelbebouwing langs de Schotersingel. Het in hoofdvorm en detaillering overwegend gaaf bewaarde pand is uitgevoerd in voor de bouwtijd karakteristieke overgangsarchitectuur, met in de detaillering verwijzingen naar de neorenaissance. Het pand heeft drie bouwlagen, met aan de voorzijde een dakschild boven de tweede bouwlaag. De voorgevel heeft rechts een travee met erkerpartij over twee bouwlagen, bekroond door een balkon en een topgevel. De bakstenen voorgevel is versierd met speklagen en decoratieve bogen en strekken boven de gevelopeningen. De ingang links heeft een tweedelig bovenlicht, de ingang rechts een kleine luifel. Door de daklijst gestoken bakstenen dakhuisje.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Schotersingel</b> | 133 t/m141        | <p>Vijf herenhuizen, in 1908 gebouwd in opdracht van A.J. van de Ham, naar ontwerp van architect J.J. van Noppen. Onderdeel van de aaneengesloten singelbebouwing langs de Schotersingel. De reeks huizen is in hoofdvorm en detaillering redelijk goed behouden gebleven. Het blok is uitgevoerd in de voor de bouwtijd karakteristieke overgangsarchitectuur met stadsvakwerkelementen. Het geheel heeft een symmetrische opzet maar door de verschillende kapvormen en in- en uitspringende delen een zeer schilderachtig aanzien. Het blok heeft twee bouwlagen met een kap, terwijl de drie grote topgevelrisalieten zijn voorzien van steekappen. De bakstenen gevels zijn bij de panden 135 en 139 grijs geverfd. De midden- en eindpanden hebben een in</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                        |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |             | imitatievakwerk uitgevoerde topgevel, bij de middelste met afgewolfd dak. Afwisselend is er een erkerachtige uitbouw voor de eerste bouwlaag of een hangende erker op de verdieping. Diverse deuren en ramen zijn nog in de oorspronkelijke staat en hebben bovenlichten met roedenramen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Schotersingel</b>   | 161 t/m 163 | Dubbel herenhuis uit 1908-1909, uitgevoerd in een nieuw-historiserende trant en in hoofdvorm en detaillering goed behouden gebleven. Onderdeel van de aaneengesloten singelbebouwing langs de Schotersingel. Het blok heeft twee bouwlagen en een fors, met pannen gedekt schilddak met de nok evenwijdig aan de voorgevel, op de nokeinden bekroond door pironen. Aan de linker zijde heeft het dak een afsteek met dakkapel. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband. De voorgevel heeft bij de rechter woning een driezijdige erker over twee bouwlagen, bij de linker woning heeft alleen de eerste bouwlaag een driezijdige erker. Ingangen met houten deuren onder eenvoudige houten luifels. De rechter woning heeft vensters met enkelruits ramen en dito bovenlichten, de linker heeft vensters met roedenramen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Schoterweg</b>      | 1 t/m 13    | Bouwjaar 1881. Oorspronkelijk als zeven herenhuisen opgezet bouwblok aan de westkant van de Schoterweg en op de hoek van de Schoterstraat. Het blok ligt tegenover de Johannes de Breukstraat (Patrimoniumbuurt), vlakbij het Frans Halsplein. Op de begane grond is het merendeel van de woningen in de loop van de tijd omgevormd tot een winkel. Het drielaags blok met zolderverdieping is per woning drie vensterassen breed. Kenmerkend is de representatieve classicistische façade met een (deels nog) in blokverband gepleisterde sokkelverdieping met daarboven de <i>bel-etage</i> . De symmetrie van het ontwerp wordt geaccentueerd door de gepleisterde gevelpilasters langs de drie middelste woningen. Deze woningen vormen bovendien een gevelrisaliet. Van de opzij gelegen woningen bleven de met klauwstukken en rondbogen verlevendigde dakkapellen behouden. Het bouwblok heeft een redelijk gaaf behouden gebleven karakter. Enkele gewijzigde gevelopeningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Schoterweg</b>      | 65 t/m 69   | Complex, zie: Kennemerstraat 64 t/m 68                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tetterodestraat</b> | 109         | Voormalige Prot. Christelijke Nijverheidsschool, in 1930 gebouwd naar ontwerp van architect H.G. Zwiers, in opdracht van de Vereniging Prot. Christelijke Nijverheidsschool. De school maakt deels deel uit van de noordelijke gevelwand van de Tetterodestraat, maar een aanzienlijk bouwdeel ligt op het binnenterrein tussen Kleverparkweg en Tetterodestraat. In deze inventarisatie is de vleugel aan de Tetterodestraat relevant. Deze is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant. Het gebouw is in hoofdvorm, gevelindelingen en detaillering gaaf behouden gebleven. De vleugel aan de Tetterodestraat heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, grotendeels twee bouwlagen en een langgerekt, met pannen gedekt zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat. Het bouwdeel uiterst links heeft een extra bouwlaag en een eigen zadeldak tussen topgevels. Aan de achterzijde sluit nog een steekkap op het hoofddak aan. Het dak heeft houten goten op klossen. De gevels zijn gemetseld in een geelbruine baksteen in kettingverband. De lange gevel van het tweelaags gedeelte sluit aan de bovenzijde af met een kunststenen lijst op blokjes en een lage gemetselde strook met kozijnen. In de eerste en tweede bouwlaag lange reeksen vensters met kleine dubbele draairamen beneden en daarboven, gevat in uitspringende kozijnen grotere 4-ruits bovenlichten. Tussen de kalven op de verdieping zijn kunststenen blokjes in het metselwerk aangebracht. Voorts in de eerste bouwlaag een ingang onder een betonnen luifel, met dubbele 2-ruits deuren onder een smal bovenlicht. In het linker geveldeel bevinden |

|                        |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                              | <p>zich ook kleine vensters met 4-ruits ramen en in de plint kleine getoogde souterrainvensters met gemetselde rondbogen. De zijgevel van het hogere bouwdeel heeft in de eerste bouwlaag een hangende erker, geflankeerd door getoogde vensters, en hierboven een balkon met een grote veelruits deurpartij met neven- en bovenlichten. In de topgevel een breed venster met roedenramen en een oculusvenstertje.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tetterodestraat</b> | 2RD, 2Zw en 4                | <p>Klein blok met een beneden- en bovenwoning en gewone woning, gelegen op de hoek van de Tetterodestraat en de Jan de Braystraat, gebouwd in 1902. De eerste steen is gelegd door Cath. P.M. Brouwer in mei 1902. Het pand is uitgevoerd in neorenaissanetrant en in hoofdvorm, gevelindelingen en details goed behouden gebleven. Het heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een omlopend schilddak, gedekt met gesmoorde kruispannen en voorzien van twee houten dakkapellen met gedecoreerde pilasters aan de zijde van de Tetterodestraat. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met gepleisterde plint, gepleisterde waterlijst en speklagen en aan de bovenzijde afsluitend met een hoofdgewel met architraaflijst, bakstenen fries met siermetselwerk en een zware geprofileerde kroonlijst op geprofileerde consoles. De gevelopeningen hebben bakstenen segmentbogen met gepleisterde geboorte- en sluitstenen, boogvelden met siermetselwerk en gepleisterde blokjes in de dagkanten. Op de straathoek een afgeschuinde hoekgevel, geaccentueerd door een houten balkon op consoles. De naast elkaar geplaatste ingangen hebben houten paneeldeuren met enkelruits bovenlichten, de twee links gescheiden door een rijk geornamenteerde houten pilaster. De vensters hebben houten kozijnen en merendeels enkelruits schuiframen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Tetterodestraat</b> | 32RD t/m 48RD, 32ZW t/m 48ZW | <p>Groot blok met beneden- en bovenwoningen uit circa 1901, deel uitmakend van de aaneengesloten gevelwanden van de Tetterodestraat. De winkelpui van nr. 48 is in 1922 gerealiseerd, naar ontwerp van de bouwkundige W.J. Nelissen. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant, met kenmerken van de neorenaissance en de chaletstijl. Het blok is in hoofdvorm, gevelindelingen en details goed behouden gebleven. Het bestaat grotendeels uit beneden- en bovenwoningen, alleen het meest rechter pand is opgezet als een winkel met bovenwoning. Het geheel heeft een symmetrische opzet door de regelmatige over de gevel verdeelde licht risalerende geveldelen, die worden bekroond door topgevels met steekappen. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een dwars geplaatst zadeldak, waarop de steekappen van de topgevels aansluiten. Het dak is gedekt met gesmoorde kruispannen en heeft geprofileerde houten goten op consoles en bij de topgevels houten overstekken met sierspanen. Op de voorschilden houten dakkapellen van twee verschillende typen: kleine met geornamenteerde stijlen en zinken tentdakjes, en iets grotere met klauwstukken en frontons. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van gepleisterde details: plinten, speklagen en geboortesteentjes bij de gemetselde bogen boven de vensters. In de boogvelden metselmozaïek. De twee aan twee geplaatste ingangen hebben smalle paneeldeuren met bovenlichten. De smalle vensters hebben houten kozijnen, oorspronkelijk schuiframen (deels gewijzigd) met groot benedenraam en kleiner bovenlicht, deels gevuld met glas-in-lood. In de naderhand geverfde gevel van nr. 48 bevindt zich een uit 1922 daterende winkelpui met muurdammen van geglazuurde baksteen en een grote etalageruit, die kwartrond in een ondiep portiek omhoogt.</p> |
| <b>Tetterodestraat</b> | 50                           | <p>Woonhuis, in 1911 gebouwd in opdracht van A. Poth, tevens de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                            |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                 | <p>ontwerper van de gevel, deel uitmakend van de aaneengesloten gevelwanden van de Tetterodestraat. Het pand is uitgevoerd in een sobere, voor de vroege 20<sup>ste</sup> eeuw typerende variant van de neorenaissance en i</p> <p>n hoofdvorm, gevelindeling en detaillering gaaf behouden gebleven. Het heeft twee bouwlagen en een zadeldak met de bok haaks op de voorgevel. Deze is drie vensterassen breed en eindigt met een gemetselde trapgevel, voorzien van kunststenen dekplaten. De gevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met gemetselde segmentbogen en boogvelden boven de gevelopeningen. Voorts kleine kruisvormige muurankers. Rechts in de eerste bouwlaag bevindt zich een ingang met originele paneeldeur met ruitjes onder een 8-ruits bovenlicht. De vensters hebben houten kozijnen en lekdorpels en schuiframes van verschillend type: enkelruits met 8-ruits bovenlicht in de eerste bouwlaag, T-vormig met 8-ruits bovenlicht in de tweede bouwlaag en een 9-ruits schuifraam in de topgevel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tetterodestraat</b>     | 66, 66A                         | Zie Wouwermanstraat 49.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tetterodestraat            | 128 t/m 132                     | Onderdeel complex Wouwermanstraat 55 t/m 109                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Van der Vinnestraat</b> | 1 t/m 7                         | <p>Blok van vier geschakelde grote woonhuizen, in 1909 gebouwd in opdracht van en naar ontwerp van architect W.F. Doeglas. Maakt deel uit van de aaneengesloten en compacte bebouwing van deze straat, met voornamelijk beneden- en bovenwoningen. Het blok is uitgevoerd in traditionele tram, met kenmerken van de vroege 20<sup>ste</sup>-eeuwse overgangsarchitectuur. Het blok is in hoofdvorm en gevelindeling goed behouden gebleven, de detaillering is deels vernieuwd. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan voor- en achterzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak, aan de voorzijde gedekt met rode kruispannen. Iedere woning heeft bovendien rechts een gemetseld dakhuis met tuitgevel. De dakschilden aan de straatzijde hebben een houten dakkapel met roedenramen en een houten bakgoot met in het gemetselde fries doorlopende klossen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van enkele siermetselwerkaccenten in gekleurde steen in de risalieten. De gevel sluit aan de bovenzijde af met een gemetseld fries met daarin wit geschilderde accenten, onderdeel van de gootklossen. Boven de gevelopeningen bevinden zich gemetselde strekken. Iedere woning telt drie vensterassen, waarvan de rechter licht risaleert, de ingang bevat en boven wordt bekroond door een dakhuis, afsluitend met een tuitgevel met kunststenen deklijsten. De risalieten en de dakhuizen geleiden de voorgevel ritmisch. De vensters hebben houten kozijnen en (deels gewijzigde) schuiframes met bovenlichten, oorspronkelijk met roedenverdeling. De ingangen hebben paneeldeuren met bovenlichten.</p> |
| <b>Van der Vinnestraat</b> | 17RD t/m 27RD,<br>17ZW t/m 27ZW | <p>Groot blok beneden- en bovenwoningen uit 1913, gebouwd in traditionele tram, met kenmerken van de vroege 20<sup>ste</sup>-eeuwse overgangsarchitectuur. Maakt deel uit van de aaneengesloten en compacte bebouwing van deze straat, met voornamelijk beneden- en bovenwoningen. Het blok is in hoofdvorm, gevelindeling en detaillering overwegend gaaf behouden gebleven. Het blok heeft drie bouwlagen en een plat dak, aan de voorzijde voorzien met een ver overstekende houten bakgoot op klossen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen of strekken boven de gevelopeningen. De voorgevel heeft een symmetrische opzet en wordt in verticale zin geleed door driezijdige erkerpartijen, die zich over drie bouwlagen uitstrekken en aansluiten onder de dakgoot. Bij de middelste woningen zijn deze erkers twee aan twee geplaatst. De erkers hebben gemetselde borstweringen en houten</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                            |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                 | kozijnen met enkelruits benedenramen met bovenlichten. De gekoppelde ingangen hebben paneeldeuren met getoogde kalven en enkelruits bovenlichten. Voorts bevat de gevel vensters met kruiskozijnen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Van der Vinnestraat</b> | 2RD t/m 8RD,<br>2ZW t/m 8ZW     | Blok van vier beneden- en vier bovenwoningen uit 1913, gebouwd in traditionele trant, met kenmerken van de vroeg 20ste-eeuwse overgangsarchitectuur. Maakt deel uit van de aaneengesloten en compacte bebouwing van deze straat, met voornamelijk beneden- en bovenwoningen. Het blok is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven. De detaillering is hier en daar gewijzigd. Het geheel bezit een opvallende bouwmassa, bepaald door de sterk risalerende delen van de voorgevel, bekroond door topgevels en dakhuizen van verschillende typen. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde aansluit op een lessenaarsdak met grote overstekende goten en verschillende typen dakbedekking. De woningen bezitten afwisselend een rechthoekige risaliet of een driezijdige erker over twee bouwlagen, met daarboven afwisselende beëindigingen, in de vorm van een schilddakje met erkerraam, geplaatst in een dakhuis met topgevel (2), een bakstenen dakhuis met tuitgevel (4), een lessenaarsdak, aansluitend op de deels met houten delen beklede topgevel (6) of een topgevel met imitatievakwerk in baksteen en pleisterwerk. Voorts op de dakschilden kleine dakkapellen. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen of strekken boven de gevelopeningen. De vensters hebben houten kozijnen en van oorsprong enkelruits schuiframen met bovenlichten met roedenverdeling. De ingangen hebben paneeldeuren met kleine ruitjes onder bovenlichten met roedenverdeling. Met name in de detaillering van ramen en deuren zijn veel wijzigingen te zien.                                        |
| <b>Van der Vinnestraat</b> | 10RD t/m 12RD,<br>10ZW t/m 12ZW | Blok beneden- en bovenwoningen, in 1911 gebouwd in opdracht van A.L.de Jongh en H. van 't Wout, naar ontwerp van G. Meppelink. Maakt deel uit van de aaneengesloten en compacte bebouwing van deze straat, met voornamelijk beneden- en bovenwoningen. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant, met kenmerken van de vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse overgangsarchitectuur. Het is in hoofdvorm, gevelindeling en details overwegend gaaf behouden gebleven. Het blok heeft drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag aan de voorzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak met rode tuiles du Nord en houten bakgoten op klossen. Voorts sluiten op het dakvlak twee gekoppelde dakhuizen met zadeldaken aan. Op de belendende dakschilden kleine houten dakkapellen. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en wordt in verticale zin geleed door de twee aan twee geplaatste driezijdige erkers over twee bouwlagen, en de daarboven geplaatste dakhuizen met topgevels. De gevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met gemetselde segmentbogen boven de vensters. De erkers hebben bakstenen borstweringen. De bovenste sluit af met een houten kroonlijst. De dakhuizen zijn voorzien van decoratief metselwerk in rode en gele steen, die een soort vakwerk suggereren. De ingangen zijn twee aan twee geplaatst en hebben paneeldeuren met bovenlichten. Een enkele deur is gewijzigd. De erkers hebben drie enkelruits ramen met dito bovenlichten, deels met glas-in-lood, deels met roedenverdeling. Ook de vensters naast de erkers op de verdieping hebben enkelruits ramen, bij nr. 10 nog met bovenlicht met roedenverdeling. |
| <b>Van Ostadestraat</b>    | 2                               | Winkel met magazijnen, in 1936 gebouwd in opdracht van P. de Gruyter, naar ontwerp van het eigen bouw bureau van De Gruyter. Maakt deel uit van de aaneengesloten gevelwand van deze "hoofdstraat" door de wijk. Het pand is uitgevoerd in Delftse Schoolstijl en volgt de huisstijl van De Gruyter in de tweede helft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                  | <p>van de jaren '30. Het is afgezien van de winkelpui vrij gaaf behouden gebleven en valt op door de prominent aanwezige hoge bouwmasa op de hoek van de Van Ostadestraat en de Jan Steenstraat. Het bestaat uit een hoog "voorhuis" van twee-en-een-halve bouwlaag, een smaller en lager achterhuisje van twee bouwlagen en een lage achterbouw van één bouwlaag. Het voorste gedeelte heeft een zadeldak tussen hoge gemetselde tuitgevels, gedekt met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen en voorzien van houten bakgoten met overstek. Ook het achterhuisje en de lage achterbouw hebben een zadeldak. De gevels zijn gemetseld in gele baksteen in kettingverband, met kunststenen details als waterlijst, lekdorpels, schouderconsoles en dekplaten op de tuitgevel. De tweede bouwlaag bevat in voor- en zijgevel hoge smalle vensters met stalen veelruits ramen, gevuld met glas-in-lood en voorzien van een bovenlichtje boven een kunststenen kalf. In de topgevel aan de voorzijde een opvallend hoog rondboogvenster met stalen raam. In de zijgevel bezit de zolderverdieping, bij wijze van mezzanino een reeks lage kleine vensters met stalen ramen. De achterbouw heeft aan de straatzijde een gewijzigde ingang, een dichtgemetselde brede ingang en nog twee authentieke venstertjes. De achtergevels van voor- en achterhuis hebben in de top een oculusvenster met stalen roedenraam.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Van Ostadestraat</b> | 4, 6, 10, 12, 14 | <p>Onderdeel van een oorspronkelijk in 1880 gerealiseerd blok van zeven herenhuizen en een winkelwoonhuis (het middelste, nr. 8, thans een gemeentelijk monument). Maakt deel uit van de aaneengesloten gevelwand van deze "hoofdstraat" door de wijk. Nr. 2 is in 1936 volledig vernieuwd ten behoeve van de vestiging van een De Gruyterwinkel. Ook de overige panden zijn tot winkel verbouwd. Nr. 12 heeft nog een winkelpui uit vermoedelijk 1906. De overige puien zijn van recente datum en hebben geen historische betekenis. De architectuur is uitgevoerd in neorenaissancestijl. Als geheel heeft het blok een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een dwars geplaatst zadeldak, voorzien van gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en houten goten. Op het voorschild houten dakkapellen, waarvan die van nr. 4 nog met geprofileerde klauwstukken en een half rond fronton met pinakel. Bij nr. 12 is een vergelijkbare dakkapel bewaard gebleven, echter zonder de klauwstukken. Het dakvlak wordt in het midden doorbroken door de steekkap van de topgevel van nr.8. De voorgevel was oorspronkelijk symmetrisch opgezet met centraal de topgevelrisaliet van nr.8, geflankeerd door drie traveeën, waarvan de middelste weer wat inspringt. De gevel is gemetseld in baksteen in kruisverband en rijkelijk voorzien van gepleisterde details: geprofileerde waterlijsten, accentblokken in de vensterdagkanten, speklagen, etc. De rechtgesloten geveldelen sluiten af met een architraaflijst, een fries in rijk siermetselwerk en de geprofileerde houten bakgoot opgesneden consoles. De eerste bouwlaag is bij alle panden volledig gewijzigd en niet van betekenis, uitgezonderd de tussen wit geschilderde gemetselde muurdammen gevatte houten winkelpui van nr. 12. Deze heeft centraal een portiek met enkelruits winkel deur en 2-ruits bovenlicht, tussen in het portiek omhoekende etalagevensters met veelruits bovenlichten. Op de verdieping zijn er vensters met strekken met getoogde onderzijde en gepleisterde geboorte- en sluitstenen. Bij de nrs. 4 en 12 zijn er brede kozijnen onder een drietel gekoppelde segmentboogjes. Nr. 12 heeft hier nog een min of meer intact venster met smalle ramen en bovenlichten met glas-in-lood. Aan weerszijden van deze brede vensters bevinden zich gepleisterde muurvlakken met een rondboognisje. Nr. 14 heeft aan de zijde van de Jan Steenstraat een bakstenen topgevel met</p> |

|                     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                                                | gepleisterde speklagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Velserstraat</b> | 2 t/m 10, 10RD                                 | <p>Blok van vier geschakelde herenhuizen en een winkel met bovenwoning, in 1910 gebouwd in opdracht van A.J. v.d. Ham, naar ontwerp van de bouwkundige J.M. Roemers uit Schoten. Het blok is uitgevoerd in een schilderachtige variant van de in voor de vroege 20<sup>ste</sup> eeuw kenmerkende overgangsarchitectuur en valt op door het fel contrasterende kleurgebruik en het sterk gelede silhouet. Het bouwdeel op de hoek met de Aelbertsbergstraat vormt door de verbijzonderde bouwmassa en de afgeschuinde hoekgevel met balkon en dakhuis een markant hoekaccent. In hoofdvorm en gevelindeling is het blok goed behouden gebleven, de detaillering is deels gewijzigd of in stijl vernieuwd. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de staatzijde afsluit met een lessenaarsdak of is opgenomen in één van de vele dakhuisen. Iedere woning heeft links of rechts zo'n dakhuis, bij de nrs. 2 en 8 bekroond met een vierzijdige spits. Nr. 10 heeft een overhoeks geplaatst dakhuis boven de afgeschuinde hoekgevel, rechts aan de Aelbertsbergstraat een dakhuis en links aan de voorzijde een topgevel met steekkap. De dakvlakken zijn gedekt met rode tuiles du Nord en voorzien van geprofileerd houten bakgoten op klossen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en wat betreft de muurvlakken van de tweede en derde bouwlaag grotendeels wit gepleisterd, met contrasterende bakstenen strekken boven de gevelopeningen. In de eerste bouwlaag sluiten de gevelopeningen af met rollagen of strekken, met gepleisterde accenten. Vensters en ingangen met houten kozijnen en deels gewijzigde invullingen, met bovenlichten met roedenverdeling. Nr. 10 bezit op de hoek een winkelpui met winkeldeur in de afgeschuinde hoekgevel en brede etalagevensters onder ijzeren lateien aan weerszijden. Op de verdieping zijn er in totaal zes balkons met grote kunststenen consoles en fraai geornamenteerde ijzeren hekwerken.</p> |
| <b>Velserstraat</b> | 14RD, 14ZW, 16RD, 16ZW, 18RD, 18ZW, 20RD, 20ZW | <p>Blok van vier geschakelde beneden- en vier bovenwoningen uit 1912, uitgevoerd in voor het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw karakteristieke overgangsarchitectuur. Het blok is in hoofdvorm, gevelindeling en detaillering vrij gaaf behouden gebleven en typologisch bijzonder door de in diepe portieken geplaatste ingangen en de hoge souterrainverdieping. Het geheel heeft vier bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak met rode kruispannen en de onderste een souterrainverdieping is. Iedere beneden- en bovenwoning heeft een zelfde opzet met portiek links, een balkon met ijzeren balustrade en kunststenen consoles midden boven en een gemetseld dakhuis ter hoogte van de derde bouwlaag. Bij nr. 20 wordt deze bekroond met bakstenen hoekpinakels en een gemetselde balustrade. Ook aan weerszijden zijn gemetselde balustrades en hoekpinakels. Bij de andere woningen zijn alleen de pinakels nog (deels) aanwezig. De voorgevel is gemetseld in oranje- of rood baksteen in kruisverband, met kunststenen lateien of gemetselde hanekammen boven de gevelopeningen. In de portieken paneeldeuren met bovenlichten. De vensters hebben houten kozijnen, enkelruits of T-schuiframes met bovenlichten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Velserstraat</b> | 58 t/m 64                                      | <p>Blok van vier beneden- en vier bovenwoningen, in 1914 gebouwd in opdracht van A.A. Zuurendonk, naar ontwerp van Nelissen. Het blok, dat markant is gesitueerd in de as van de Gerrit van Heesstraat, is uitgevoerd in traditionele trant en in hoofdvorm en gevelindelingen gaaf behouden gebleven. De detaillering is bij sommige woningen vrij gaaf behouden, bij andere deels gemoderniseerd. Het blok heeft een symmetrische opzet, drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde wordt afgesloten door een lessenaarsdak, met steekkappen naar de vier topgevels.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                      |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                | <p>Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord en heeft houten bakgoten en houten windveren bij de topgevels. Op het voorschild kleine, gewijzigde dakkapellen. De symmetrische voorgevel wordt gemarkeerd door vier erkerpartijen over twee bouwlagen met daarboven topgevels, uiterst links en rechts en twee aan twee in de middenas. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met gemetselde strekken boven de gevelopeningen. De erkers zijn deels in hout uitgevoerd en hebben tussen beide bouwlagen gepleisterde panelen. De ingangen hebben paneeldeuren (van verschillende, deels nieuwe typen), met veelruits bovenlichten of glas-in-lood. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits ramen, eveneens met veelruits bovenlichten of glas-in-lood. Bij nr. 58 is de benedenerker van kunststoframen voorzien.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Verspronckweg</b> | 3 t/m 7        | <p>Blok van drie herenhuizen uit 1909, gebouwd door de eigenaar-bouwkundigen A.M. en D.P. Joustra. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. De woningen zijn uitgevoerd in een sobere traditioneel-zakelijke stijl, kenmerkend voor de overgangsarchitectuur van begin 20<sup>ste</sup> eeuw. Het blok is in hoofdvorm goed behouden gebleven, maar in de detaillering zijn enige wijzigingen te zien. Er zijn twee bouwlagen en een met tuiles du Nord of leien gedekt schilddak met de nok evenwijdig aan de voorgevel. De in baksteen in kruisverband gemetselde voorgevel heeft bij de twee buitenste woningen een topgevel met steekkap naar het hoofdschild. Iedere woning heeft rechts een driezijdige erker met balkon, dubbele balkondeuren met neven- en bovenlichten en links daarvan een ingang met houten deur, nevenlichtje en een twee- of driedelig bovenlicht. Bij de nrs. 3 en 5 bovendien houten luifels. Op het voorschild niet oorspronkelijke dakkapellen. De voortuintjes worden deels afgescheiden door originele tuinheden of hagen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Verspronckweg</b> | 9 t/m 19, 19BV | <p>Blok van zes herenhuizen, in 1910 gebouwd in opdracht van de Vereniging van huiseigenaren "Gemeenschappelijk Belang", naar ontwerp van architect W.F. Doeglas. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is in hoofdvorm goed behouden gebleven, maar in de detaillering zijn enige wijzigingen te zien. Het is gebouwd in een traditioneel-zakelijke stijl, kenmerkend voor de overgangsarchitectuur uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Markant zijn de repeterende driezijdige erkerpartijen over twee bouwlagen, waarin onmiskenbaar invloed uit de Engelse woonhuisbouw is te zien. Het blok heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat dak met dakschild aan de voorzijde, voorzien van een flink uitstekende geprofileerde houten goot. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en sluiten wat betreft de voorgevel af met een architraaflijst en een bakstenen fries. Iedere woning heeft rechts een driezijdig erker over twee bouwlagen met enkelruits ramen met bovenlichten. Links daarvan een travee met de hoofdingang, met houten deur onder een luifel en driedelig bovenlicht. Daarboven vensters met schuiframen. Het dakschild heeft boven iedere erker een houten dakkapel. De voortuintjes worden afgesloten met lage bakstenen tuinmuurtjes.</p> |
| <b>Verspronckweg</b> | 45 t/m 49      | <p>Drie herenhuizen, in 1912 gebouwd naar ontwerp van architect A. den Maaker uit Heemstede, in opdracht van H. Nederkoorn. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is uitgevoerd in nieuw-historiserende trant, waarbij de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|                      |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                             | <p>rijke en schilderachtige Hollandse trapgevelarchitectuur van de 17<sup>de</sup> eeuw inspiratiebron was. Het gebouw is in hoofdvorm en detaillering goed behouden gebleven. Het bezit twee bouwlagen en een zolderverdieping met dwars geplaatst zadeldak, gedekt met gesmoorde pannen en voorzien van ver overstekende houten bakgoten op klossen. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband en rijk versierd met “natuurstenen” blokken in de gevelhoeken, vensterdagkanten en strekken boven de vensters. Iedere woning heeft links een ingang met originele paneeldeur onder een houten luifel en een tweedelig bovenlicht met glas-in-lood. Hierboven een venster met dubbel draairaam en tweedelig veelruits bovenlicht. Rechts van de ingang steeds een forse driezijdige of rechthoekige houten erker met enkelruits ramen en veelruits bovenlichten, houten balkhek, balkondeurpartij met nevenlichten en bovenlichten met roedenramen. Hierboven een rijk gelede trapgevel met dek- en sierlijsten, houten kruisvensters en een sierbol op de top.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Verspronckweg</b> | 51 t/m 61                                                   | <p>Zes woonhuizen, in 1923 gebouwd naar ontwerp van architect J.H. Kneteman jr., die tevens erfpachter en opdrachtgever was. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke stijl en is in hoofdvorm en detaillering goed behouden gebleven. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een met gesmoorde tuiles du Nord gedekt schilddak met houten bakgoten en houten dakkapelle, deels nog met roedenramen. Alleen bij de meester rechter woning (nr.61) is er een risaliet met driezijdige erker over twee bouwlagen, bekroond door een balkon en daarboven een topgevel met steekkap naar de hoofdkap. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met ongedecoreerde strekken boven de gevelopeningen. Iedere woning (uitgezonderd nr.61, zie hierboven) heeft links een driezijdige bakstenen erker met balkon, voorzien van bakstenen posten en houten hekwerken. Op de balkons dubbele balkondeuren met nevenlichten en veelruits bovenlichten. De erkers hebben enkelruits ramen met oorspronkelijk veelruits bovenlichten, deze laatste veelal gewijzigd. Naast de erker een ingang met houten paneeldeur, één nevenlicht en bovenlichten met roedenverdeling of glas-in-lood. Hierboven nog een venster met dubbel draairaam en veelruits bovenlicht. De voortuintjes worden afgesloten door diverse soorten afscheidingen, waaronder nog enkele oude ijzeren hekwerken.</p> |
| <b>Verspronckweg</b> | 77ZW, 77RD, 79, 81ZW, 81RD, 83ZW, 83RD, 85ZW, 85RD, 87, 87A | <p>Blok van zes beneden- en bovenwoningen, in 1914 naar ontwerp van architect F. Meppelink, voor eigen rekening. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Thans zijn enkele adressen samengevoegd. Het grote blok is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke stijl en in hoofdvorm en de detaillering redelijk goed behouden gebleven. Eén van de woning heeft een wit geschilderde voorgevel. Het geheel heeft drie bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een met tuiles du Nord gedekt schilddak, met steekappen naar de dubbele topgevels en het dakhuis van de voorgevel. Het dak heeft houten bakgoten en kleine houten dakkapellen met deels gewijzigde detaillering. De voorgevel, gemetseld in baksteen in staand verband, heeft per beneden- en bovenwoning een driezijdige erker over twee bouwlagen, bekroond door een balkon met gesloten bakstenen balustrade. De erkers zijn bovendien twee aan twee geplaatst, behalve de enkelvoudige bij nr. 77. Dit pand heeft als enige een</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |            | dakhuis met schilddak, de andere woningen een topgevel. Naast de erkers bevinden zich telkens dubbele ingang met dubbele bovenlichten. De vensters hebben enkelruits ramen met enkelvoudige of dubbele bovenlichten, meestal met roedenramen. De voortuintjes hebben hier en daar nog de oude ijzeren hekwerken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Verspronckweg</b> | 89 t/m 95  | Vier grote woonhuizen uit 1913, deels in opdracht van J.G. van Ancum en K. Alberts, en deels naar ontwerp van G. Meppelink. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. De huizen zijn uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant en vooral in de hoofdvorm goed behouden gebleven. Diverse detailwijzigingen. De huizen met de nrs, 89-93 zijn geschakeld en behoren tot één ontwerp, nr. 95 heeft een eigen kap. De woningen hebben twee bouwlagen en een zolderverdieping in de met pannen gedekte schilddaken. Deze bezitten steekkappen naar de topgevels boven de voorgevel, houten bakgoten en dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, waarbij voor de voorgevel van nr.95 een orangerode steenkleur is toegepast. Deze gevel heeft enkele siermetselwerkaccenten. De woningen hebben voorts bakstenen of deels houten erkers met balkons, met vernieuwde ijzeren (89), houten (93) of bakstenen (95 balustrade. Nr. 91 heeft een erker over twee bouwlagen, met hierboven een dakhuis met topgevel. Ingangen met paneeldeuren, neven- of bovenlichten, bij enkele woningen met een houten luifel. De vensters hebben houten kozijnen en veelal enkelruits ramen met bovenlichten. Op de balkons dubbele balkondeuren met neven- en bovenlichten.                                                                                                            |
| <b>Verspronckweg</b> | 97 t/m 109 | Blok van zeven woonhuizen uit 1922, in opdracht van H.L. Carrière, ontworpen door architect G. Meppelink. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het grote blok is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant, met invloed van de Amsterdamse schoolstijl. Het is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven, maar hier en daar in de details gewijzigd. Het geheel heeft een symmetrische opzet, twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een fors expressief “gebroken” (mansarde) dak, gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en voorzien van grote houten overstekken en dakkapellen met platte daken en merendeels gewijzigde ramen. De middenwoning heeft in het dakvlak een grote dakkapel met gebroken schilddak, de tweede en zesde woning hebben brede geknikte topgevels met steekkappen naar het hoofddak. De voorgevel is rijk geleed met driezijdige erkers over twee bouwlagen en de risalieten met topgevels. De gevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, heeft rollagen onder en boven de vensters en vooral in de topgevels siermetselwerkdetails. De vensters hebben houten kozijnen en enkelvoudige en dubbele ramen met bovenlichten, vaak nog met glas-in-lood. De ingangen hebben paneeldeuren, smalle nevenlichten en kleine bovenlichten, eveneens meestal nog met glas-in-lood. Voortuintjes met ijzeren hekwerken en/of hagen. |
| <b>Verspronckweg</b> | 111, 111RD | Beneden- en bovenwoning, in 1922 gebouwd in opdracht van L. Nix, naar ontwerp van de architect G. Meppelink. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het pand is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant en is in hoofdvorm, gevelindeling en detaillering goed behouden gebleven. Er zijn twee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |             | <p>bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in het forse zadeldak met wolfeinden boven de zijgevels. Het dak heeft een niet originele dekking van mastiekleien, houten goten en een dakkapel met lessenaarsdak op het voorschild. Het rechter deel van de voorgevel heeft een driezijdige erker over twee bouwlagen en daarboven een topgevel met steekkap naar het hoofddak. De voorgevel is gemetseld in helrode baksteen in kruisverband, verlevendigd met enige siermetselwerkdetails en rollagen boven de vensters. Deze hebben houten kozijnen en ramen met bovenlichten, gevuld met decoratief glas-in-lood. Links van de erker bevinden zich twee ingangen met houten luifels en bovenlichten. De voortuin wordt deels afgesloten door een ijzeren hekwerk, schuilgaand in een hoge haag.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Verspronckweg</b> | 113 t/m 129 | <p>Blok van negen woonhuizen, in 1924 gebouwd in opdracht van H.L. Carrière en Co uit Den Haag, naar ontwerp van architect G. Meppelink. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het grote blok is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant, met invloed van de expressieve baksteenarchitectuur van de Amsterdamse school. Het is in hoofdvorm, gevelindeling en het merendeels van de details goed behouden gebleven. Het geheel is symmetrisch van opzet en is licht gebogen, waarmee de hoek naar de Korte Verspronckweg wordt gevolgd. Het blok heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een nadrukkelijk aanwezige expressief “gebroken” mansardekap met grote steekappen naar de vier gebroken topgevels bij de middenwoningen en de voorlaatste eindwoningen. De nok van de twee middelste woningen ligt iets hoger, hetgeen de symmetrie benadrukt. Het dak is gedekt met gesmoorde tuiles du Nord en heeft houten goten en overstekken. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen boven de vensters en langs de gevelbeëindigingen, en siermetselwerkaccenten in de gevels van de topgevelpanden. De gevel van nr. 113 is helaas wit geverfd. Iedere woning heeft een driezijdige bakstenen erker over twee bouwlagen, bij nr. 113 met een waarschijnlijk niet oorspronkelijk balkon. De ingangen hebben houten paneeldeuren met kleine ruitjes, bij de meeste woningen met smalle nevenlichten, houten luifels en bovenlichten, gevuld met glas-in-lood. De (erker)vensters hebben houten kozijnen en ramen met bovenlichten, veelal gevuld met decoratief glas-in-lood. De voortuinen hebben (meestal) ijzeren hekwerken, deels schuil gaand in hagen.</p> |
| <b>Verspronckweg</b> | 171 t/m 181 | <p>Blok van zes woonhuizen, in 1922 gebouwd in opdracht van A.J. Bastiaensen en A.G. Lubken. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. In het bouwdoos is de naam van de ontwerper onleesbaar. Het blok huizen is uitgevoerd in zakelijke trant, met invloed van de Amsterdamse Schoolstijl. Het is in hoofdvorm, gevelindelingen en veel details goed behouden gebleven. Het blok heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een fors schilddak met geknikte schilden, die bij de hoekwoning nr. 171 tot boven de eerste bouwlaag zijn afgestoken. Daardoor heeft het blok aan deze zijde een markant hoekaccent, dat reageert op de ligging op een spievormig kavel. Het dak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en heeft houten goten en diverse meest gewijzigde houten dakkapellen. Het voorschild wordt in het midden doorsneden door een geknikte topgevel met steekkap. Het op de straathoek gerichte dakvlak van nr. 171 wordt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |             | doorsneden door de gepotdekselde drieszijdige bovenbouw van een erker. Deze uitbouw heeft een zinken steekkap. De gevels zijn gemetseld in baksteen in Vlaams verband, met bakstenen lekdorpels bij de vensters en decoratief siermetselwerk in de topgevel. De woningen hebben drieszijdige erkers, waarvan enkele met een houten balkon. De ingangen hebben houten paneeldeuren met dekstukken en decoratief gevormde raampjes, en nevenlichten onder luifels. De vensters hebben houten kozijnen en ramen, in de eerste bouwlaag met bovenlichten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Verspronckweg</b> | 231 t/m 233 | Blokje van twee woonhuizen, in 1906 gebouwd in opdracht van W. Bakker, naar ontwerp van Jan Jonker en Zn, te Haarlem. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is ontworpen in een decoratieve variant van de vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse overgangsarchitectuur, met elementen van de Jugendstil. Het is wat betreft hoofdvorm, gevelindelingen en details goed behouden gebleven. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde deels schuil gaat achter een lessenaarsdak, gedekt met rode geglazuurde kruispannen. Deze dakvlakken zijn voorzien van flinke houten bakgoten met overstek, en kleine dakkapellen met lessenaarsdakjes. De voorgevel is gemetseld in rode baksteen in kruisverband en voorzien van decoratief in rode en grijze kalkzandsteen gemetselde details, zoals de segmentbogen boven ingangen en enkele vensters. Iedere woning heeft een brede segmentvormige erker met balkon, voorzien van een in schilderachtig siermetselwerk uitgevoerde balustrade. De erkertravee eindigt aan de bovenzijde met respectievelijk een tuitgevel (nr. 231) of een breed dakhuis (nr.233), beide voorzien van een fraaie gepleisterde afwerking. Het dakhuis heeft een balustrade van baksteen tussen hoekpinakels. Het dakhuisvenster is geplaatst in een bakstenen veld met in de zwikken gepleisterde vlakken met Jugendstilmotieven. Onder dit venster een naampaneel met opschrift "Martha". De ingangen hebben paneeldeuren (bij 231 niet origineel) met neven- en bovenlichten, deels met glas-in-lood. De vensters hebben houten kozijnen en enkelruits ramen met bovenlichten, deels met roedenverdeling, deels met glas-in-lood. Op de balkons dubbele balkondeuren met nevenlichten en bovenlicht. De voortuintjes worden afgesloten met niet oorspronkelijke lage bakstenen tuinmuurtjes. |
| <b>Verspronckweg</b> | 235 t/m 243 | Blok van vijf herenhuizen, in 1911-1912 gebouwd in opdracht van J.M.Wels, naar ontwerp van J.J. van Noppen, in een traditioneel-zakelijke trant, met kenmerken van de overgangsarchitectuur uit het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is vooral in de hoofdvorm en de gevelindelingen goed behouden gebleven. De details zijn op verschillende punten gewijzigd. Er zijn drie bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde deels schuil gaat achter een lessenaarsdak met rode tuiles du Nord. Het dak heeft houten bakgoten en merendeels gewijzigde dakkapellen. Hoewel het blok bestaat uit vijf gelijkvormige woningen met telkens rechts een erker en een topgevel, heeft het geheel een schijnbaar symmetrische opzet doordat de middelste topgevel wat hoger en massaler is uitgevoerd dan de belendende. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met strekken boven de gevelopeningen en enige decoratieve details in de topgevels. Iedere woning heeft rechts een brede drieszijdige bakstenen erker met balkon, bij de twee rechter woningen nog met een zware                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |             | gemetselde balustrade bij de andere balkons met ijzeren hekwerken. Op de balkons telkens twee balkonduren onder veelruits bovenlichten (merendeels gewijzigd). Naast de erker een ingang met houten paneeldeur, luifel en een bovenlicht met roedenverdeling of glas-in-lood. De topgevels (met steekappen naar het lessenaarsdak) hebben brede schouders en kunststenen dekljsten en bekroningen. De middelste heeft twee gevelstenen met het bouwjaar 1912.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Verspronckweg</b> | 257 t/m 323 | Complex van 39 geschakelde woonhuizen, in 1921 gebouwd in opdracht van de Woningbouwvereniging “Ons Eigen Huis”, naar ontwerp van architect D.M.J. Sevenhuijsen. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het langgerekte blok is uitgevoerd in Amsterdamse Schoolstijl. Het blok is wat betreft gevelindelingen en veel details vrij goed behouden gebleven of deels gereconstrueerd, maar de hoofdvorm is deels gewijzigd door de toevoeging van forse dakopbouwen op de platte daken van de tweelaags woningen. Bij enkele woningen zijn de bakstenen gevels wit geverfd. Desondanks is het bijzondere en rijk gedetailleerde ontwerp van Sevenhuijsen herkenbaar gebleven. Het blok bestaat voor het grootste deel uit woningen met twee bouwlagen en een overstekend plat dak, maar de reeksen van dit type woningen worden afgewisseld door telkens per twee gekoppelde risalerende woningen met twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een markant paraboolvormig, met rode pannen gedekt zadeldak met de nok haaks op de straat. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van allerlei siermetselwerkdetails, waaronder licht welvende borstweringen van de inpandige balkons op de tweede bouwlaag. Hieronder bevinden zich betonnen lijsten en grote erkervensers. De tweede bouwlaag bij de woningen met de platte daken heeft gepotdekselde geveldelen. Bij de paraboolvormige kappen bevinden zich expressief vormgegeven schoorstenen. Ingangen met paneeldeuren met nevenlichten, onder luifels met ornamenten. De vensters hebben bakstenen lekdorpels, houten kozijnen en enkelruits en veelruits “ladderramen”. De voortuintjes worden afgesloten door bakstenen tuinmuurtjes met hekposten en ijzeren hekken. |
| <b>Verspronckweg</b> | 325 t/m 339 | Flatgebouw “Kleverlaan” met acht flatwoningen, in 1953 gebouwd in shakehands trant, met schilderachtige contrasten tussen de bakstenen en betonnen geveldelen en details. Het blok is markant gesitueerd op de kop van het lange bouwblok tussen Verspronckweg en Badmintonpad, aan de rotonde bij de Kleverlaan. Het is in hoofdvorm, gevelindelingen en details goed behouden gebleven en een markant voorbeeld van een kleinschalig appartementengebouw uit de vroegnaoorlogse periode. Het flatgebouw heeft een L-vormige plattegrond en bestaat uit een drielaags deel en een klein, haaks op de Verspronckweg gericht tweelaags gedeelte, beide met een plat dak met betonnen overstek. De gevels zijn gemetseld in bruine baksteen in kettingverband, binnen een raamwerk van betonnen hoekstijlen en boven een betonnen plint. De voorgevel heeft een ingangspartij met daarboven een betonnen trappenhuisuitbouw met claustrumraam. Aan weerszijden hiervan sluiten kleine balkons aan. De zij- en achtergevel heeft in beton gevatte, uitspringende venster- en balkonpartijen, deze laatste met ijzeren balustrades. Het tweelaags gedeelte heeft tegen de noordgevel een erker en daarboven een ver uitstekend balkon met stalen balustrade, op dito hoekkolommen. In de gevels vensters van verschillende formaten, met houten kozijnen en ramen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verspronckweg</b> | 2 t/m 8   | Vier grote woonhuizen, in 1910 gebouwd in opdracht van en naar ontwerp van de bouwkundigen, de gebroeders A.H. en D.P. Joustra. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. De herenhuizen zijn uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke stijl, karakteristiek voor het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw. Het blok is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven, maar in de detaillering gewijzigd. Het heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een met tuiles du Nord gedekt schilddak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel. Forse houten bakgoten. De twee middelste woningen hebben een licht risalerende voorgevelpartij, eindigend met een topgevel, met steekkap naar het hoofddak. Op de begane grond zijn er bakstenen erkers met smalle en brede vensters, bekroond door een balkon, met merendeels vernieuwde balustrades. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen of lateien boven de gevelopeningen. Ingangen met houten deuren, nevenlichten, verschillende typen luifels en bovenlichten. De rechter woning en de middelste woningen hebben kleine houten hangende erkers in respectievelijk de tweede bouwlaag en de topgevels. Bij de twee middelste woningen zijn er kleine siermetselwerkaccenten in de voorgevel aangebracht. |
| <b>Verspronckweg</b> | 10 t/m 16 | Vier grote woonhuizen, in 1911 gebouwd in opdracht van Th. Van Deursen, naar ontwerp van architect A. den Maaker. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke stijl, karakteristiek voor het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw. Het blok is in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven, maar in de detaillering gewijzigd. Het heeft een min of meer rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een met verschillende pansoorten gedekt zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel. Forse houten bakgoten en dakoverstekken bij de topgevels. Iedere woning heeft links een travee met een houten topgevel met steekkap naar het hoofddak. Op de begane grond zijn er driezijdige of rechthoekige erker, bekroond door een balkon, met houten balustrades. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen of lateien boven de gevelopeningen. Ingangen met houten deuren, nevenlichten, houten luifels en bovenlichten met glas-in-lood. De twee buitenste woningen hebben echter rondboogportieken. Ondiepe voortuintjes met eenvoudige ijzeren hekwerken.                                                                                                                                                                |
| <b>Verspronckweg</b> | 20 t/m 22 | Onderdeel van een groot blok van 13 herenhuizen, in 1913 gebouwd in opdracht van de gebroeders A.M. en J.P. Joustra, naar ontwerp van de bouwkundige W.J. Nelissen. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het betreft de twee woningen in dit blok, die zijn voorzien van segmentvormige erkers en bakstenen trapgevels. De stijl is nieuw-historiserend, met verwijzingen naar de Hollandse baksteenarchitectuur. Beide panden zijn in hoofdvorm en detaillering goed behouden gebleven. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping, schuilgaand achter een met verschillende soorten pannen gedekt dakschild, waarop de twee trapgevels met steekappen aansluiten. De voorgevel is gemetseld in baksteen in kruisverband, met strekken of lateien boven de gevelopeningen en kleine kunststenen details in de vensterdagkanten. Iedere woning heeft rechts een ingang met                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                          | <p>houten deur, nevenlichten, luifel en een ovaal bovenlicht met glas-in-loodraam, en hierboven een venster met dubbel draairaam en veelruits bovenlicht. Voor het linker deel van de voorgevel een segmentvormige bakstenen erker met ramen met bovenlichten, gevuld met glas-in-lood. Op de erkers balkons met bakstenen hekposten en ijzeren hekwerken, dubbele balkondeuren met nevenlichten en veelruits bovenlichten. Hierboven bevinden zich trapgevels met smalle vensters. De trapgevels zijn in het midden gekoppeld door een muurdam met erkervenster en overstekende houten dakgoot. De voortuintjes sluiten af met eenvoudige ijzeren tuinhelken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Verspronckweg</b> | 28 t/m 30, 28RD en 30 RD | <p>Twee benedenhuizen met twee bovenwoningen, in 1914 gebouwd in opdracht van de gebroeders A.M. en J.P. Joustra, naar ontwerp van architect A. den Maaker. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het forse blok is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke stijl, kenmerkend voor de vroege 20<sup>ste</sup> eeuw. Het is in hoofdvorm en detaillering goed behouden gebleven. Het gebouw heeft drie bouwlagen en een zolderverdieping onder een dwars geplaatst zadeldak, gedekt met rode kruispannen en voorzien van een forse houten bakgoot. Op de nokeinden van het dak gemetselde schoorstenen. De voorgevel is symmetrisch opgezet en bezit hoekrisalieten met driezijdige erkers met balkons over twee bouwlagen, met daarboven topgevels met steekappen naar het hoofddak. De gevels is gemetseld in een oranje- en rode baksteen in kruisverband, met contrasterende strekken in bruine baksteen boven de rechtgesloten vensters. De ingangen zijn paneeldeuren twee aan twee gekoppeld onder luifels met hoekkolommen, met daarboven vierdelige getoogde bovenlichtjes met glas-in-lood. De vensters hebben enkelvoudige en dubbele benedenramen met veelruits bovenlichten. Op de balkons getoogde dubbele deuren met nevenlichten. De topgevels hebben kunststenen getrapte lijsten ter afsluiting. De voortuintjes sluiten af met eenvoudige ijzeren tuinhelken.</p>                                                                                                                            |
| <b>Verspronckweg</b> | 32 t/m 40                | <p>Blok van vijf herenhuizen, in 1915 gebouwd in opdracht van de gebroeders A.M. en J.P. Joustra, waarschijnlijk naar eigen ontwerp, in traditioneel-zakelijke trant, met elementen van de begin 20<sup>ste</sup> eeuw gangbare overgangsarchitectuur. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is in hoofdvorm goed behouden gebleven, maar in de detaillering enigszins gewijzigd. Het geheel heeft twee bouwlagen en een met rode tuiles du Nord gedekt schilddak met houten bakgoten. De middenwoning en de hoekwoningen hebben een fors dakhuis met houten topgevel en een steekap naar het hoofddak. De linker hoekwoning heeft ook bij de zijgevel zo'n dakhuis met steekap en daarnaast een inspringende hoek, waar zich de ingang met houten luifel op hoekzuiltje bevindt. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met boven de vensters eenvoudige strekken met kunststenen geboortestenen, of lateien. Aan de voorzijde heeft ieder huis een driezijdige, grotendeels houten erker met daarboven een balkon met houten balustrade (bij één van de woningen vervangen door een ijzeren balustrade). Op de balkons dubbele balkondeuren met neven- en bovenlichten. Voorts in de voorgevel bij iedere woning een ingang met paneel deur, nevenlichten en bovenlichten, oorspronkelijk met een houten luifel (bij één huis nog aanwezig). De ingang van nr.40 heeft geen nevenlichten, maar wel een luifel. Op het voorste dakschild diverse niet oorspronkelijke dakkapellen.</p> |

|                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |           | De voortuintjes sluiten af met oude ijzeren hekwerken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Verspronckweg</b> | 42        | <p>Herenhuis, in 1922 gebouwd in opdracht van D.P. Zuithof, naar ontwerp van architect B. Bouman. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het pand, dat vooral in de hoofdvorm goed behouden is gebleven, is vormgegeven in traditioneel-zakelijke stijl met in de expressieve siermetselwerkdetails enige invloed van de Amsterdamse school. Het ligt markant op een straathoek, geaccentueerd door de arkelvormige hoektoren met achzijdige spits. Verder heeft het pand twee bouwlagen en een in het omlopende schilddak opgenomen zolderverdieping. Het dak is gedekt met gesmoorde tuiles du Nord en voorzien van houten bakgoten. De torenspits is gedekt met leien. De gevels zijn gemetseld in baksteen in Vlaams verband, met ongedecoreerde strekken en bakstenen lekdorpels bij de vensters. Deze hebben houten kozijnen en ramen. De voorgevel heeft links een erker en rechts de hoofdingang met deur met nevenlichten en luifel. In de rechter zijgevel een driedelig trappenhuisvenster. De hoektoren heeft siermetselwerkdetails en in de gevel is een natuurstenen gevelsteen met de afbeelding van een roofvogel en het bouwjaar 1922.</p>                                                                                                                            |
| <b>Verspronckweg</b> | 56 t/m 78 | <p>Blok van 12 herenhuizen, in 1920 gebouwd naar ontwerp van J.P.A. Nelissen, voor eigen rekening. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het geheel is uitgevoerd in zakelijk-expressieve stijl, met elementen onder invloed van de Amsterdamse schooltrant. Het is in opzet en hoofdvorm goed behouden gebleven, de detaillering is op punten gewijzigd. Het blok heeft als geheel een symmetrische opzet met terugliggende middenwoningen en trapsgewijs risalerende hoekwoningen. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een expressief “gebroken” (mansarde) dak, dat met de verspringende gevels meebeweegt. Het dak is gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen en heeft forse houten bakgoten met overstek, kleine houten dakkapellen en bakstenen schoorstenen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en hebben vensters met houten kozijnen en ramen. Bij de middenwoningen zijn de ingangen opgenomen in portieken, geflankeerd door halve erkers, en daarboven loggia’s met houten gepotdekselde balustrades. De ingangen hebben deels nog de originele gedecoreerde paneeldeuren met neven- en bovenlichten, gevuld met glas-in-lood. De voortuintjes worden afgesloten door bakstenen tuinmuurtjes met decoratieve rollagen.</p> |
| <b>Verspronckweg</b> | 80 t/m 90 | <p>Blok van zes woonhuizen, in 1929 gebouwd in opdracht van A.J. Bastiaansen en A.G. Lubben, naar ontwerp van architect H. Turinga. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is uitgevoerd in zakelijke trant en in hoofdvorm, gevelindelingen en details goed behouden gebleven. Het geheel heeft een symmetrische opzet, twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in het dwars geplaatste en met rode romaanse pannen gedekte dak. Op de nok ballonvorsten. Het dak heeft flinke houten bakgoten met overstek en houten dakkapellen met platte daken en veelal nog roedenramen. De eindwoningen hebben grote topgevels met steekkappen naar het hoofddak. De gevels zijn gemetseld in rode baksteen in Vlaams verband, met rollagen onder en boven de vensters. Met</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |             | <p>uitzondering van de drie middelste woningen heeft iedere woning een driezijdige erker met bakstenen borstweringen over twee bouwlagen. De middelste woningen hebben erkers met een balkon met houten balustrade. Vensters met houten kozijnen en ramen, deels nog met originele roedenverdeling. De erkerramen in de eerste bouwlaag hebben bovenlichten met glas-in-lood. Ingangen met paneeldeuren, nevenlichten met ladderramen en houten luifels.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Verspronckweg</b> | 92          | <p>Halfvrijstaand herenhuis, in 1927 gebouwd in opdracht van dr. J. Heemstra, naar ontwerp van architect J.C. Slagter. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het op de hoek met de Jan Steenlaan gelegen pand is uitgevoerd in de trant van de Nieuwe Haagse School met in het uitspringende rechthoekige volumes, deels plat dak en deels flauw hellend schilddak met gesmoorde pannen en ver overstekende houten goten. Deels twee, deels drie bouwlagen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in Vlaams verband. De vensters hebben houten kozijnen en ramen, die bij het rechter deel van de voorgevel deels omhoeken in het terugliggende geveldeel, waarin zich het ingangsportiek en hierboven een balkon bevinden. Het uitspringende gevel aan de voorzijde wordt gemarkeerd door een forse gemetselde schoorsteen. De op de straathoek georiënteerde zijgevel heeft rechts een driezijdige erker met balkon. De hoektuin wordt afgesloten door een hoge haag.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verspronckweg</b> | 100 t/m 102 | <p>Dubbele villa, in 1923 gebouwd in opdracht van M.J. Bleeker en dr. A.D. Donk, naar ontwerp van architect P. Rosenhart en W. Houtkooper. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het object is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant, met invloed van de Amsterdamse School. Het is in hoofdvorm, gevelindelingen en veel details goed behouden gebleven. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in het bovenste deel van het expressief gevormde mansardedak, met wolfeinden boven de zijgevels en tot boven de eerste bouwlaag van de voorgevel afgestoken dakschilden. Het dak is gedekt met gesmoorde romaanse pannen en heeft houten bakgoten en vernieuwde dakkapellen. De voorgevel van het blok heeft in het midden twee gekoppelde topgevels, die met een mansardevormige steekkap op het hoofddak aansluiten. Beneden bezitten deze geveldelen driezijdige erkers met een balkon, bij nr. 100 nog met een houten balustrade. De zijgevels hebben een vierkante trappenhuisuitbouw over twee bouwlagen, met een plat dak. Tegen de voorgevel hiervan een ingangspartij met houten voordeur. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met rollagen boven de gevelopeningen. De vensters hebben houten kozijnen en ramen, deels met met glas-in-lood gevulde bovenlichten. De balkondeurpartijen, met neven- en bovenlichten, zijn gemoderniseerd.</p> |
| <b>Verspronckweg</b> | 104 t/m 110 | <p>Blok van vier woonhuizen, in 1924 gebouwd in opdracht van J.W. Kneteman, naar eigen ontwerp. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is uitgevoerd in traditioneel-zakelijke trant, met invloed van de Amsterdamse schoolstijl. Het is in hoofdvorm, gevelindelingen en de meeste details vrij goed behouden gebleven. Het geheel heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in de forse,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |             | expressief “gebroken” (mansarde) kap. Deze is gedekt met gesmoorde tuiles du Nord en heeft forse houten goten met overstek. Grote, niet oorspronkelijke dakkapel op het middendeel van het dak. De beide hoekwoningen hebben een smalle geknikte topgevel met gebroken steekkap naar het hoofddak. Nr. 110 heeft bij de op de straathoek met de Wouwermanstraat een veelhoekige uitbouw over twee bouwlagen. Iedere woning heeft aan de voorzijde een driesijdige erker met balkon, alleen bij nr. 104 nog met een houten balustrade. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met rollagen of strekken boven de gevelopeningen. In de tweede bouwlaag sluiten deze veelal aan onder de dakgoot. De vensters hebben houten kozijnen en ramen, deels met roedenverdeling. De ingangen hebben houten deuren met nevenlicht en bovenlichten. Op de balkons bevinden zich (meestal vernieuwde) dubbele balkondeuren met nevenlichten, en bij de hoekwoningen met bovenlicht boven de deuren. In de topgevels van deze hoekwoningen markante driesijdig gesloten venstertjes,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verspronckweg        | 114 t/m 124 | Onderdeel complex Wouwermanstraat 55 t/m 109                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Verspronckweg</b> | 126 t/m 132 | Blok van vier woonhuizen, in 1914 gebouwd in opdracht van M. Nederkoorn, naar eigen ontwerp. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het blok is uitgevoerd in traditionele trant, met kenmerken van de overgangsarchitectuur uit het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw. In de hoofdvorm, de erkervormen, de imitatievakwerkdetails en het schilderachtige contrast van bakstenen en gepleisterde geveldelen is invloed van de Engelse landhuisbouw zichtbaar. Het blok is wat betreft de hoofdvorm, de gevelindelingen en veel details vrij goed behouden gebleven. Het heeft een symmetrische opzet, twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een complex opgezette kap, bestaande uit gekoppelde en van richting draaiende zadel- en schilddaken met steekkappen naar de topgevels aan de voorzijde. Het dak is gedekt met rode tuiles du Nord, heeft flinke overstekken en houten windveren bij de topgevels. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, waarvan van de hoekwoningen de tweede bouwlaag is gepleisterd. De topgevels van de hoekpanden zijn in hout uitgevoerd, de overkragende gekoppelde geknikte topgevels van de middenwoningen hebben een vakwerkimitatie. De voorgevel geeft een afwisseling van in- en uitspringende traveeën te zien, verlevendigd door erkers met balkons, voorzien van houten balustrades, erkervensters en ingangen met en zonder luifels, alles in een symmetrische rangschikking. De vensters hebben houten kozijnen en merendeels enkelruits ramen met veelruits bovenlichten. De ingangen van de hoekwoningen hebben neven- en bovenlichten onder een markante geknikte rollaag. |
| <b>Verspronckweg</b> | 136         | Herenhuis op de hoek van de Verspronckweg en de Aelbertsbergstraat, gebouwd in 1910 in traditioneel-zakelijke trant, met kenmerken van de overgangsarchitectuur uit het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw. Maakt deel uit van de vrijwel aaneengesloten gevelwanden van deze belangrijke wijkweg, waarin in de eerste decennia van de 20 <sup>ste</sup> eeuw grote woningen in diverse kleine projecten werden gerealiseerd. Het pand is in hoofdvorm, gevelindelingen en details vrij goed behouden gebleven en valt op door de complexe hoofdvorm met sterk verspringende geveldelen, waarmee de hoekligging benadrukt wordt. Het geheel heeft twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een complex opgezet schilddak met steekkappen naar de topgevelrisalieten aan de voorzijde en rechter zijde. Op de rechter zijgevel sluit een tweelaags bouwdeel met plat dak aan. Het dak is gedekt met                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                        |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |            | <p>geglazuurde tuiles du Nord en heeft geprofileerde houten bakgoten en dakoverstekken met windveren. De gevels zijn gemetseld in baksteen in halfsteens verband, met bakstenen strekken boven de gevelopeningen. Het bovendeel van de uitbouw rechts is in zogenaamd “roughcast” uitgevoerd. De topgevelrisaliet links aan de voorzijde heeft beneden een erker met balkon, balkondeuren met nevenlichten en bovenlichten en hierboven een op siermetselwerkelementen overkragende topgevel met venster. In de inspringende hoek rechts is een overhoeks geplaatste ingangspartij geplaatst, met plat dak en in de voorzijde een ingang met houten paneeldeur en nevenlichten onder een brede luifel, en hierboven een bovenlicht met decoratief glas-in-lood. In de overige gevels vensters met houten kozijnen en ramen, vaak met glas-in-loodvulling. De hoektuin wordt afgesloten door een vernieuwd ijzeren hekwerk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Wouwermanstraat</b> | 49A        | <p>Ook: Tetterodestraat 66, 66A.</p> <p>Schoolgebouw voor Lager Onderwijs, in 1904 gebouwd als “School nr. 1” in het bouwblok tussen Wouwermanstraat en Tetterodestraat. De voorgevel is gericht op de Santpoorterstraat. Het gebouw is gebouwd in traditionele trant, met kenmerken van de neorenaissance. Het complex bestaat uit een in gave staat verkerend oorspronkelijk hoofdgebouw aan de voorzijde, en een jongere achterbouw, zonder cultuurhistorische waarde. Het historische gebouw heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een ongelijkzijdig zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Links en rechts achter bevinden zich uitbouwen met daarin de trappenhuizen. Het dak is gedekt met kruispannen en bezit eenvoudige houten goten. Op het voorschild twee oorspronkelijke dakkapellen met zinken tentdaken. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met kunststenen accenten in de gemetselde segmentbogen boven de gevelopeningen en bij de schouders van de topgevels. De voorgevel sluit aan de bovenzijde af met een gemetseld fries. De voorgevel is symmetrisch opgezet en wordt sterk bepaald door de lange reeksen van 15 vensters, drie per lokaal. De drie middelste vensterassen vormen een risaliet, bekroond door een topgevel met schouders. De vensters hebben gemetselde segmentbogen en boogvelden met siermetselwerk, houten kozijnen en hoge 9-ruits ramen met 3-ruits bovenlichten. De vensters in de tweede bouwlaag van de middenrisaliet zijn verbijzonderd door forse rondboogvormige afsluiting en grote boogvelden met siermetselwerk. Onder deze vensters een verdiept fries met profielstenen en een tegeltableau met opschrift “LAGER ONDERWIJS SCHOOL NO 1”. In de topgevel bevinden zich kleinere tableaux met de tekst ANNO en 1904. De uitgebouwde trappenhuizen aan de achterzijde hebben lage aanbouw-tjes onder lessenaarsdaken. Het schoolplein aan de achter wordt aan de Wouwermanstraat en de Tetterodestraat afgesloten door originele hekwerken, bestaande uit bakstenen voetsmuren, hoge gemetselde hekposten en ijzeren hekwerken.</p> |
| <b>Wouwermanstraat</b> | 55 t/m 109 | <p>Complex, ook: Jan Steenstraat 75 t/m 105, Verspronckweg 114 t/m 188 en Tetterodestraat 128 t/m 132, Wouwermanstraat 100 t/m 108.</p> <p>Complex van 74 middenstandswoningen, in 1920 gebouwd in opdracht van de Haarlemsche Stichting voor Woningverbetering, aan de Wouwermanstraat, de Jan Steenstraat, Tetterodestraat en Verspronckweg, naar ontwerp van architect J. van den Ban. Het complex is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke stijl en vooral in hoofdvorm en gevelindelingen goed behouden gebleven. De details zijn bij renovatiewerkzaamheden vernieuwd, waarbij deels de oude vormgeving is benaderd. Het complex bestaat uit verschillende,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |            | <p>min of meer symmetrisch opgezette blokken grote geschakelde woningen met twee bouwlagen en een zolderverdieping, opgenomen in een zadeldak met vernieuwde pannendekking, Diverse woningen hebben een de voorzijde een bakstenen of gepleisterde (= niet oorspronkelijke afwerking) topgevel met steekkap naar het hoofddak. De daken hebben houten goten en kleine houten dakkapellen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband, met strekken boven de gevelopeningen. Iedere woning heeft een driesijdig houten erkervenster met zinken kapje enkelruits ramen met bovenlichten, en daarnaast een ingang met houten deur, houten kozijn met smalle nevenlichten en bovenlichten. Op de verdieping zijn er telkens twee vensters met kruiskozijnen. Alle vensterkozijnen zijn in kunststof vernieuwd. Voortuintjes met lage tuinmuurtjes.</p> |
| Wouwermanstraat | 68 t/m 108 | Onderdeel complex Wouwermanstraat 55 t/m 109                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Bijlage 7 Advies veiligheidsregio**





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

Datum 8 december 2014  
Ons kenmerk 5953/mr  
Aanvraagnummer 20141758  
Contactpersoon M. Rutte  
Mailadres Risicobeheersing@vrk.nl  
Telefoonnummer 023-5674043  
Volgnummer brief 20144915  
Bijlage(n) geen  
Onderwerp Advies Bestemmingsplan Kleverpark Frans Hals,  
Haarlem

Geacht college,

Op 21 november 2014 verzocht mevrouw A. Michiels van Kessenich mij om te adviseren op het concept ontwerp bestemmingsplan Kleverpark Frans Hals, te Haarlem. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS), bied ik u hierbij mijn reactie aan. Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van het door de gemeente Haarlem aangereikte paragraaf 4.7 "externe veiligheid" afkomstig uit het bestemmingsplan Kleverpark Frans Hals en de Risicokaart (professionele versie).

De gemeente Haarlem bereidt een besluit voor tot vaststelling van een ontwerp bestemmingsplan. Het plan is hoofdzakelijk conserverend van karakter. Waarin alleen al bestaande bouw mogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden worden overgenomen. Het plangebied ligt direct ten noorden van de binnenstad van Haarlem. De Kleverlaan begrenst het plangebied aan de noordzijde. De Schoterweg is de oostelijke grens van het plangebied. Aan de zuidzijde vormen de Schotersingel en de spoorbaan Haarlem-Alkmaar de plangrens. De plangrens aan de westzijde wordt gevormd door de gemeentegrens tussen de gemeenten Haarlem en Bloemendaal.

#### **Advies**

Een systematische beoordeling van de aangereikte gegevens toont dat er aan het onderhavige plan externe veiligheidsaspecten zijn verbonden. Het is echter een conserverend plan waarbij het groepsrisico niet zal toenemen. Het is dan ook niet nodig om maatregelen te treffen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

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

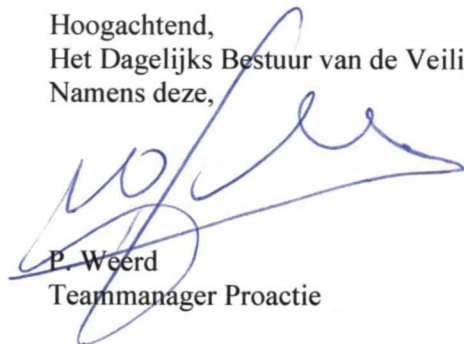




Verzenddatum: 8 december 2014  
Volgnummer brief: 20144915  
Pagina: Pagina 2 van 2

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

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



P. Weerd  
Teammanager Proactie



Postbus 5514 | 2000 GM Haarlem

HAARLEM

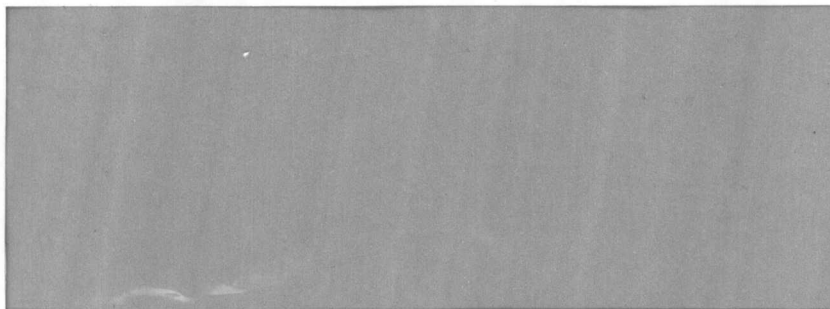
 | post

08.12.14

€00056<sup>ct</sup>

Postbus 5514  
2000 GM

# FR 816713  
Nederland



bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Bijlage 8 Vooroverlegreacties conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening**



Ricardo van Engeland

---

Van: Brandenburg, Anja <A.Brandenburg@bloemendaal.nl>  
Verzonden: maandag 20 april 2015 16:32  
Aan: Josette Polman  
Onderwerp: concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals

Dag Josette,

Bedankt voor het toesturen van het concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals.  
De gemeente Bloemendaal heeft geen opmerkingen over het bestemmingsplan.

Succes met het vervolg van de procedure.

Met vriendelijke groet,

Anja Brandenburg  
Team Ruimtelijke Ordening

Gemeente Bloemendaal  
Brouwerskolkweg 2, Overveen

023-5225 742  
[a.brandenburg@bloemendaal.nl](mailto:a.brandenburg@bloemendaal.nl)  
[www.bloemendaal.nl](http://www.bloemendaal.nl)

Niet aanwezig op woensdag en vrijdag.

De Gemeente Bloemendaal verhuist. U bent vanaf 10 december 2013 van harte welkom aan de Brouwerskolkweg 2A in Overveen en de Bennebroekerlaan 5 in Bennebroek. Voor meer informatie: [www.bloemendaal.nl](http://www.bloemendaal.nl)



## Ricardo van Engeland

---

Van: Brugge, Pieter van der <Pieter.Brugge@rijnland.net>  
Verzonden: dinsdag 14 april 2015 16:25  
Aan: Josette Polman  
Onderwerp: vooroverlegreactie bp Kleverpark / Frans Hals

Beste mevrouw Polman,

Het concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Pieter C. van der Brugge

071-306 3449  
[pieter.brugge@rijnland.net](mailto:pieter.brugge@rijnland.net)

Hoogheemraadschap van Rijnland  
Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden  
Postbus 156, 2300 AD Leiden  
[www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert servicenormen. [Lees onze servicenormen.](#)





Ricardo van Engeland

---

Van: marc.heinen@prorail.nl  
Verzonden: dinsdag 31 maart 2015 15:41  
Aan: Josette Polman  
Onderwerp: Haarlem; concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans

Geachte mevrouw Polman / Beste Josette,

Zoals net telefonisch afgesproken hierbij mijn emailadres zodat plannen in de toekomst rechtstreeks naar mij gestuurd kunnen worden.

Tevens de mededeling dat ProRail in dit stadium geen opmerkingen heeft op het concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans.

Met vriendelijke groet,

Marc Heinen

Medewerker Ruimtelijke Verkenning | Veiligheid en Compliance, publiekrecht | ProRail  
088 231 1436 | 06 1926 8907 | Postbus 2625, 3000 CP Rotterdam | Postbus 624, 5600 AP Eindhoven

 Denk aan het milieu, voordat deze e-mail wordt geprint

Lees [hier](#) de volledige tekst van de e-mail disclaimer. [Here](#) you can read the full e-mail disclaimer.



Van: Oortman Gerlings, dhr. J.A. (Ton) <GERLINGSJ@Noord-Holland.nl>  
Verzonden: maandag 13 april 2015 12:16  
Aan: Josette Polman  
Onderwerp: vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (concept)

Beste Josette,

Het bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (concept) geeft aanleiding tot enkele opmerkingen.

1. Provinciaal milieubeleidsplan Noord-Holland  
De toelichting gaat niet in op het Milieubeleidsplan 2015-2018 (vastgesteld op 15 december 2014). Het plan is hier te vinden: <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Milieu/Provinciaal-Milieubeleidsplan.htm>  
Afhankelijk van jullie beoordeling van dat document kun je ook volstaan met de vermelding dat er geen voor dit plangebied van belang zijnde zaken spelen.
2. § 3.3.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015  
De tekst is gedateerd.  
De ontwerp-Watervisie heeft vanaf 6 januari 2015 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze Watervisie bepaalt de provincie wat er tot 2021 op watergebied centraal moet staan. Op deze pagina kunt de watervisie binnenhalen: <http://www.noord-holland.nl/web/Actueel/Nieuws/Artikel/Publicatie-ontwerpWatervisie-2021.htm> (onder aan de bladzijde).
3. § 3.3.5 Archeologie  
Deze tekst is achterhaald. De nota "De waarde van cultuur" (zie <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Cultuur/Cultuurbeleid-1.htm>) verwijst naar de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (zie <http://www.noord-holland.nl/web/Digitaal-loket/Kaarten-en-data-1/Kaartviewers-1/Cultuur-en-cultuurhistorie-1.htm>).  
Afhankelijk van uw beoordeling van deze documenten kunt, naast de al bestaande verwijzing naar uw beleid (§4.13 van de toelichting en ook §3.4.10), ook volstaan met de vermelding dat er geen voor dit plangebied van belang zijnde zaken spelen.
4. Tenslotte wijs ik op de aanstaande wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De ter visie ligging is afgelopen. De belendmaking kunt u hier vinden: <http://www.noord-holland.nl/web/Actueel/Nieuws/Artikel/Bekendmaking-ontwerpwijziging-Provinciale-Ruimtelijke-Verordening-en-Actualisatie-Structuurvisie-NoordHolland-2040.htm>.  
De besluitvorming hierover (vaststelling wijzigingen van de verordening en de structuurvisie) vindt naar verwachting plaats na de zomer van dit jaar.

Voor een nadere toelichting houd ik mij beschikbaar. Graag verneem ik of dit bericht toereikend is.

Met vriendelijk groet,

Ton Gerlings  
*beleidsmedewerker ruimtelijke ordening*  
Sector Interbestuurlijk Toezicht

T (023) 514 4680  
M 06 3168 8121  
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)  
[gerlingsj@noord-holland.nl](mailto:gerlingsj@noord-holland.nl)

[j.polman@haarlem.nl](mailto:j.polman@haarlem.nl) heeft je enkele bestanden gestuurd

Geachte heer, mevrouw,

Bijgevoegd treft u in het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1. Bro aan het concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans. Het betreft een in hoofdzaak conserverend plan, waarin de bestaande (vergunde) situatie is vastgelegd. De wijzigingsbevoegdheden uit het oude bestemmingsplan Badmintonpad zijn nog niet gebruikt en zijn wederom opgenomen in dit plan. Wij verzoeken u uw op- en aanmerkingen op dit concept uiterlijk 27 april 2015 aan ons door te geven, bij voorkeur digitaal via e-mailadres [j.polman@haarlem.nl](mailto:j.polman@haarlem.nl). Komende week is het concept-ontwerpbestemmingsplan ook op Ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u telefonisch dan wel per email met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet

Josette Polman  
Sr. Juridisch medewerkster Ruimtelijke plannen

---

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.



2014 / 450762

**liander**

Locatiecode 2CA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven

**Aangetekend**

College van burgemeester en wethouders van Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

**Bezoekadres**

Utrechtseweg 68  
Arnhem

**Postadres**

Locatiecode 2CA8122  
Postbus 50  
6920 AB Duiven  
Telefoon 088 542 6444

info@liander.nl

www.liander.nl

**Contactpersoon**

Amy Staneke BSc.  
Telefoon +31 6 21171594  
ro.loket@liander.nl

**Datum**

11 mei 2015

**Ons kenmerk**

LDN-220/20150019

**Betreft**

Inspraak bestemmingsplan 'Kleverpark / Frans Hals'

Geacht College,

Namens Liander Infra West N.V. maken wij een inspraakreactie kenbaar op het concept ontwerpbestemmingsplan 'Kleverpark / Frans Hals' van de gemeente Haarlem (hierna: het concept-ontwerp) zoals dat met ingang van 30 april 2015 gedurende 6 weken ter inzage ligt.

Liander Infra West is eigenaar van een 50 kV-kabelverbinding, welke gelegen is langs de Verspronckweg, en is daarmee belanghebbend, zie onderstaande afbeeldingen.





Bankrekening NL95.INGB.0000.0055.85 t.n.v. Lander N.V.  
 Gsm: 0471 134151 | 020 4839 224839



**Datum**  
11 mei 2015

**Ons kenmerk**  
LDN-220/20150019

**Pagina**  
3 van 3

## Conclusie

Wij verzoeken het college het concept-ontwerp zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het hierboven beschreven voorstel. Wij zijn graag bereid om deze inspraakreactie mondeling nader toe te lichten en met u mee te denken.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief of over ruimtelijke ontwikkelingen? Neem dan gerust contact met ons op door een e-mail te sturen naar [ro.loket@liander.nl](mailto:ro.loket@liander.nl). Wij nemen dan binnen drie werkdagen contact met u op.

Met vriendelijke groet,  
Liander N.V.

Handel N.V.

Mw. A Staneke BSc.  
Consultant Strategisch Omgevingsmanagement



## Opmerkingen op het concept bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals.

### Wijkraad Frans Hals

#### Opm 1.

De bestemming Groen van de groenstroken langs de Ripperdasingel ten zuiden en ten oosten van verpleeghuis Overspaarne is gewijzigd in de bestemming Verkeer. Wij zouden de bestemming Groen Willen behouden.

#### Opm 2.

Is het gewenst de geplande torenflats aan de Kleverlaan noordzijde Ripperdatterrein nog steeds in het bestemmingsplan op te nemen? De bewoners van de appartementen aan het Sint Jorisveld noordzijde hebben voorkeur voor het handhaven van de huidige groenstrook daar ter plaatse, mede vanwege hun uitzicht.

#### Opm 3.

De voortuinen van Schotersingel 67c t/ m 87e hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming Tuin-1 en krijgen in het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals de bestemming Verkeer (althans op de Verbeelding van 30 maart 2015). Deze laatste bestemming is ook gegeven aan de voortuinen van Schotersingel 89 t/m 111. Dit lijkt ons een foutje.

#### Opm 4.

Verder valt ons op dat niet overal bij de orde 1 gebouwen bij het aangegeven bouwvlak de historisch bepaalde situatie is aangehouden. Zo is bijvoorbeeld bij Schotersingel 19 niet de historisch bepaalde en nog altijd aanwezige achtergevel aangehouden maar is als bouwvlak het gehele perceel aangegeven.

#### Opm 5.

In artikel 23.1.1 Bouwregels voor gebouwen is onduidelijk of bepaalde regels voor alle gebouwen gelden of alleen voor gebouwen waar geen specifieke regels voor gelden (restcategorie). Geldt 23.1.1 onder p (dakopbouw algemeen) bijvoorbeeld voor alle gebouwen, ook orde 1 en 2? En geldt artikel 23.1.1 onder n - bouwen boven de maximale goothoogte - ook voor alle gebouwen?

### Wijkraad Kleverpark

#### Opm 1.

Bij 1.5 Geldende planologische regelingen ontbreekt het Ripperdatterrein.  
(dat heeft nu toch ook een eigem bestemmingsplan?)



## Advisering bestemmingswijze Sterren College (voorheen Noordzeecollege)

---

aan: Manon van der Pol (De Key)  
van: Van Riezen & Partners, Mark van Otterlo  
datum: 30 april 2015

---

### §1 inleiding en doelstelling

Het voormalige schoolcomplex van het Sterren College (voorheen Noordzeecollege) aan de Verspronckweg 150 en drie aangrenzende woningen aan de Brakenburghstraat 2-6 zijn momenteel in bezit van woonstichting De Key. De gemeente heeft de locatie indertijd via een openbare inschrijving verkocht aan De Principaal (het ontwikkelbedrijf van De Key) waarbij in de verkoopvoorwaarden is uitgegaan van een transformatie naar appartementen in combinatie met gedeeltelijke nieuwbouw. Omdat De Key zich meer gaat toeleggen op haar kerntaken is zij voornemens om de gronden te gaan verkopen zodat een andere partij de gronden zal gaan herontwikkelen.

De gemeente Haarlem heeft momenteel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan heeft ook betrekking op de gronden van De Key. In verband met de gewenste verkoop ligt de vraag voor wat de relevante verschillen zijn tussen het geldende bestemmingsplan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en welke aanpassingen gewenst zijn.



Afbeelding: het voormalige schoolcomplex Sterren College (bron: <https://maps.google.nl/maps>)

In de voorliggende notitie wordt voor de locatie nagegaan wat de relevante verschillen zijn tussen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en het geldende bestemmingsplan. In paragraaf 2 is beschreven op welke punten het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan. In paragraaf 3 is vervolgens ons advies opgenomen.

## **§2 vergelijking geldende bestemmingsplan en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan**

### 2.1 Korte beschrijving geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt ter plaatse van de locatie het bestemmingsplan 'Kleverpark 2005'. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 oktober 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.



*Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Kleverpark'*

De locatie is zodanig bestemd dat de gronden ter plaatse van de bestaande schoolbebouwing mogen worden gebruikt voor onderwijsdoeleinden. Voor de twee woningen aan de Brakenburghstraat geldt dat deze mogen worden gebruikt voor wonen.

De bouwregeling in het geldende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Beperkte uitbreidingen van de schoolbebouwing zijn mogelijk, zoals het onder voorwaarden uitbreiden met één extra verdieping.

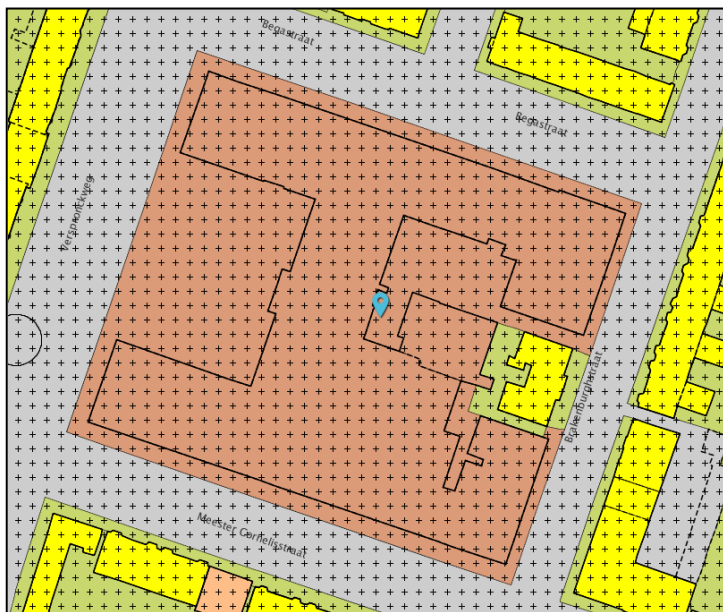
In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de bestemming ter plaatse van de school kan worden gewijzigd zodat er woningen kunnen worden gerealiseerd en in de begane grondlaag tevens kantoor & loket, praktijkruimte, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden. Er gelden daarbij wel diverse voorwaarden, zoals een maximale bouwhoogte van 12 meter, parkeren op eigen terrein, etc.

In bijlage 1 is een uitgebreidere analyse van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

### 2.2 Korte beschrijving in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

De gemeente Haarlem heeft voor het gebied waarin de locatie ligt een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, zijnde bestemmingsplan 'Kleverpark / Frans Hals' (concept, d.d. 30 maart 2015).





Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Kleverpark'

De gronden ter plaatse van het schoolcomplex mogen worden gebruikt voor onder andere educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' (zoals in pandige (ondergrondse) parkeervoorzieningen). In het souterrain zijn wonen, bedrijven en publieksgerichte dienstverlening toegestaan maar geen maatschappelijke functies. Vermoedelijk betreft dat een kennelijke fout.

De gebouwen van het Sterren College en de twee woningen zijn volledig aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', met uitzondering van de schooluitbouw achter de twee woningen aan de Brakenburghstraat. De bouwregeling voor de als orde 1 aangewezen gronden gaat uit van de bestaande bebouwing.

In bijlage 2 is een uitgebreidere analyse van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan opgenomen.

### 2.3 Verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan

Ten aanzien van de locatie verschillen het geldende bestemmingsplan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan op een aantal punten. De belangrijkste verschillen zijn:

1. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan biedt bij recht bredere gebruiksmogelijkheden doordat niet alleen onderwijsdoeleinden zijn toegestaan maar ook buitenschoolse opvang, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling en woonzorgvoorzieningen zijn toegestaan.
2. Vanwege de aanwijzing als orde 1 biedt het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan minder mogelijkheden om bestaande schoolbebouwing bij recht uit te breiden. Zo is de in het geldende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om de bestaande bebouwing met een bouwlaag/dakopbouw uit te breiden komen te vervallen;
3. Vanwege de archeologische verwachting gelden er beperkingen bij een oppervlakte van het project van 10.000 m<sup>2</sup> of meer en bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder maaiveld;
4. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om een herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken is komen te vervallen.

### **§3 advies**

De Key is voornemens om de gronden van het voormalige schoolcomplex van het Sterren College te verkopen. Omdat de gemeente Haarlem een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding heeft ligt de

vraag voor in hoeverre het concept van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan vergelijkbare mogelijkheden biedt als het geldende bestemmingsplan. Uit de vorige paragraaf blijkt dat het concept van dit nieuwe bestemmingsplan op een aantal relevante punten afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Ons advies is om aan de gemeente te verzoeken om het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen.

### 3.1 Gebruiksmogelijkheden

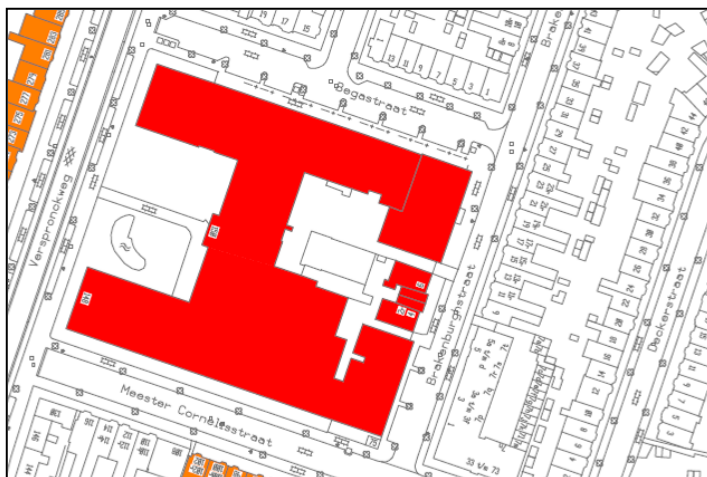
In het verleden is de locatie door De Key gekocht met de bedoeling om woningen op de locatie te realiseren. In het geldende bestemmingsplan waren de gronden alleen bestemd voor onderwijs maar er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik als wonen toe te staan. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is weliswaar een bredere maatschappelijke bestemming toegepast maar de mogelijkheid om het gebruik als wonen toe te staan is geschrapt. Omdat het schoolcomplex momenteel geen permanente gebruiker heeft en gelet op de afspraken die in het verleden zijn gemaakt is het wenselijk om ook het gebruik als wonen op de locatie mogelijk te maken. Dit zou kunnen door de woningen via een wijzigingsbevoegdheid toe te staan, net als in het geldende bestemmingsplan.

*Advies: de gemeente verzoeken om wonen ter plaatse van het voormalige schoolcomplex mogelijk te maken.*

### 3.2 Bouwmogelijkheden

Volgens de waarderingskaart bij de toelichting van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zijn de betreffende gebouwen aangewezen als monument. In het bestemmingsplan is daarom een bouwregeling opgenomen die is gebaseerd op de bestaand bebouwing.

Het toepassen van een dergelijke bouwregeling bij monumenten is gebruikelijk. Ook zonder deze bouwregeling zouden er beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen omdat de aanwijzing tot monument daarin bepalend is. Het is echter wel de vraag of alle bebouwing is aangewezen als gemeentelijk monument. In het cultuurhistorisch onderzoek en redengevende omschrijving bij de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de Verspronckweg 148-150 is aangewezen als gemeentelijk monument maar de adressen van de drie woningen (Brakenburghstraat 2-6) ontbreken in de lijst.



*Afbeelding: uitsnede waarderingskaart, de rood aangeduide bebouwing is aangewezen als monument*

Ook is de vraag of het gehele schoolcomplex als gemeentelijk monument is aangewezen. In het aanwijzingsbesluit is namelijk alleen monumentale waarde toegekend aan het H-vormige gebouw uit 1920-1922. De schooluitbreidingen aan de Brakenburghstraat zijn in een latere periode gebouwd (jaren '80 volgens de informatie van De Key) zodat twijfelachtig is of deze schooluitbreidingen daadwerkelijk onderdeel uitmaken van het gemeentelijk monument.



Indien blijkt dat de woningen en/of de schooluitbreidingen aan de Brakenburghstraat inderdaad niet als gemeentelijk monument zijn aangewezen dan is het gewenst om een flexibelere bouwregeling toe te passen en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' voor deze delen te laten vervallen.

*Advies: de gemeente verzoeken een flexibelere bouwregeling voor de woningen en/of de schooluitbreidingen aan de Brakenburghstraat toe te passen en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' voor deze delen te schrappen indien blijkt dat deze niet zijn aangewezen als gemeentelijk monument.*

### 3.3 Archeologie

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan rekening gehouden met archeologie. De bescherming van archeologie vloeit voort uit de Monumentenwet.

De locatie heeft een oppervlak dat iets groter is dan 10.000 m<sup>2</sup>. De bodemverstorende werkzaamheden zullen naar verwachting echter minder dan 10.000 m<sup>2</sup> bedragen. Door de gehanteerde formulering in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan geldt eis van een waardestellend archeologisch rapport ook indien de bodemverstorende werkzaamheden minder dan 10.000 m<sup>2</sup> bedragen.

*Advies: de gemeente verzoeken om de eis van een waardestellend archeologisch rapport te koppelen aan het oppervlak van de bodemverstorende werkzaamheden en niet aan het oppervlak van het project.*

## Bijlage 1: geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kleverpark 2005'. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 oktober 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het bestemmingsplan is op 9 augustus 2006 onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Kleverpark'

De locatie is grotendeels bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo). Alleen de aan de Verspronckweg gelegen tuin en een groot deel van randen van de locatie zijn bestemd als 'Tuinen' (T), terwijl de twee woningen met bijbehorende erven zijn bestemd als respectievelijk 'Woondoeleinden' (W) en 'Erven' (E).

Ter plaatse van het hoofdgebouw is een aanduiding 'wijziging naar de bestemming Gm' opgenomen. Het oostelijk deel van de locatie is tevens aangeduid als 'Wijzigingsgebied' (zie de ruitarcering in de voorgaande afbeelding).

### Gebruiksmogelijkheden

#### *Maatschappelijke doeleinden (Mo) en Tuinen (T)*

De als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) bestemde gronden mogen worden gebruikt voor onderwijsdoeleinden. De aan de Verspronckweg gelegen tuin en de als 'Tuinen' (T) bestemde randen

mogen worden gebruikt voor tuinen, zij- en achterpaden en bijbehorende voorzieningen. Parkeren en laden en lossen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Tuinen' (T).

#### *Woondoeleinden (W) en Erven (E)*

De twee woningen aan de Brakenburghstraat mogen gelet op de bestemming 'Woondoeleinden' (W) worden gebruikt voor wonen. De als 'Erven' (E) bestemde zij- en achtertuinten van de woningen mogen worden gebruikt voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdgebouwen.

#### Bouwmogelijkheden

##### *Maatschappelijke doeleinden (Mo) en Tuinen (T)*

Voor de als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) bestemde gronden geldt dat hoofdgebouwen binnen het op de plankaart aangeduide bebouwingsvlak moeten worden gebouwd. De naar de weg gekeerde gevels dienen daarbij in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens aan de wegzijde te staan. Het bebouwingsvlak op de plankaart lijkt overeen te komen met de bestaande gebouwen op de locatie.

Er is een uitzondering mogelijk om hoofdgebouwen buiten het bebouwingsvlak te bouwen, mits de maximale bebouwingsoppervlakte buiten het bebouwingsvlak niet meer dan 50% bedraagt (met een maximum van 40 m<sup>2</sup>).

Ter plaatse van de als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) bestemde gronden geldt binnen het bebouwingsvlak een overwegende maximale goothoogte van 12 meter. Deze goothoogte mag met één extra verdieping van 3 meter worden uitgebreid. Voorwaarde daarbij is dat de voorgevel van de extra verdieping met een schuin dakvlak wordt uitgevoerd overeenkomstig de bestaande dakhelling. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor dakkapellen aan de voorzijde waarbij de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 4 meter.

Voor enkele delen van de bestemming gelden afwijkende hoogtes. Zo geldt voor de hoek Brakenburghstraat-Begastraat een maximale goothoogte van 15 meter, voor de hoek Brakenburghstraat-Meester Cornelisstraat een maximale bouwhoogte van 7 meter en voor de gebouwen op het binnenterrein een maximale goot- of bouwhoogte van 3 dan wel 4 meter. Bij het gebouwdeel met een maximale goothoogte van 15 meter is geen andere dakvorm, geen extra verdieping en geen dakkapel aan de voorzijde toegestaan.

In artikel 5 lid 4 is een bevoegdheid opgenomen om nadere eisen te kunnen stellen ten aanzien van de verpanding en de situering van bebouwing. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld in verband met o.a. het stedenbouwkundig karakter, cultuurhistorische waarden en het woongenot van omwonenden.

#### *Woondoeleinden (W) en Erven (E)*

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' (W) mogen hoofdgebouwen worden opgericht terwijl aanbouwen met eventuele dakterrassen en/of bijgebouwen mogen worden gebouwd in gedeeltes van de bestemming 'Erven' (E). De naar de weg gekeerde gevel van de woningen dient in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens aan de wegzijde te staan.

Voor de hoofdgebouwen geldt een maximale goothoogte van 5 meter. Ter plaatse van de woningen zijn geen andere dakvorm, extra verdieping en geen dakkapel aan de voorzijde toegestaan.

#### Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 23 lid 4 is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de gronden ter plaatse van het Noordzeecollege die zijn bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) én die zijn aangeduid als 'wijziging naar de bestemming Gm' te wijzigen in de bestemming 'Gemengde doeleinden' (Gm). In artikel 23 lid 4 is ook bepaald dat de gronden aan de achterzijde van de hoofdbebouwing van het terrein kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden', 'Erven' (E) en 'Tuin' (T).

Indien toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid zou worden gegeven dan zouden de als gronden 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) na wijziging mogen worden gebruikt voor wonen met in de begane grondlaag tevens kantoor & loket, praktijkruimte, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden.

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden enkele voorwaarden:

- niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd ten behoeve van de bestemming 'Gemengde doeleinden' (Gm);
- tenminste 25% van de oppervlakte wordt bestemd als 'Tuin';
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 meter;
- de totale parkeerbehoefte vindt geheel of gedeeltelijk ondergronds plaats en op eigen terrein;
- de maximale bouwhoogte van een ondergrondse parkeervoorziening bedraagt niet meer dan 1,5 meter boven het huidige maaiveld;
- de ontsluiting vindt plaats aan de Brakenburghstraat.

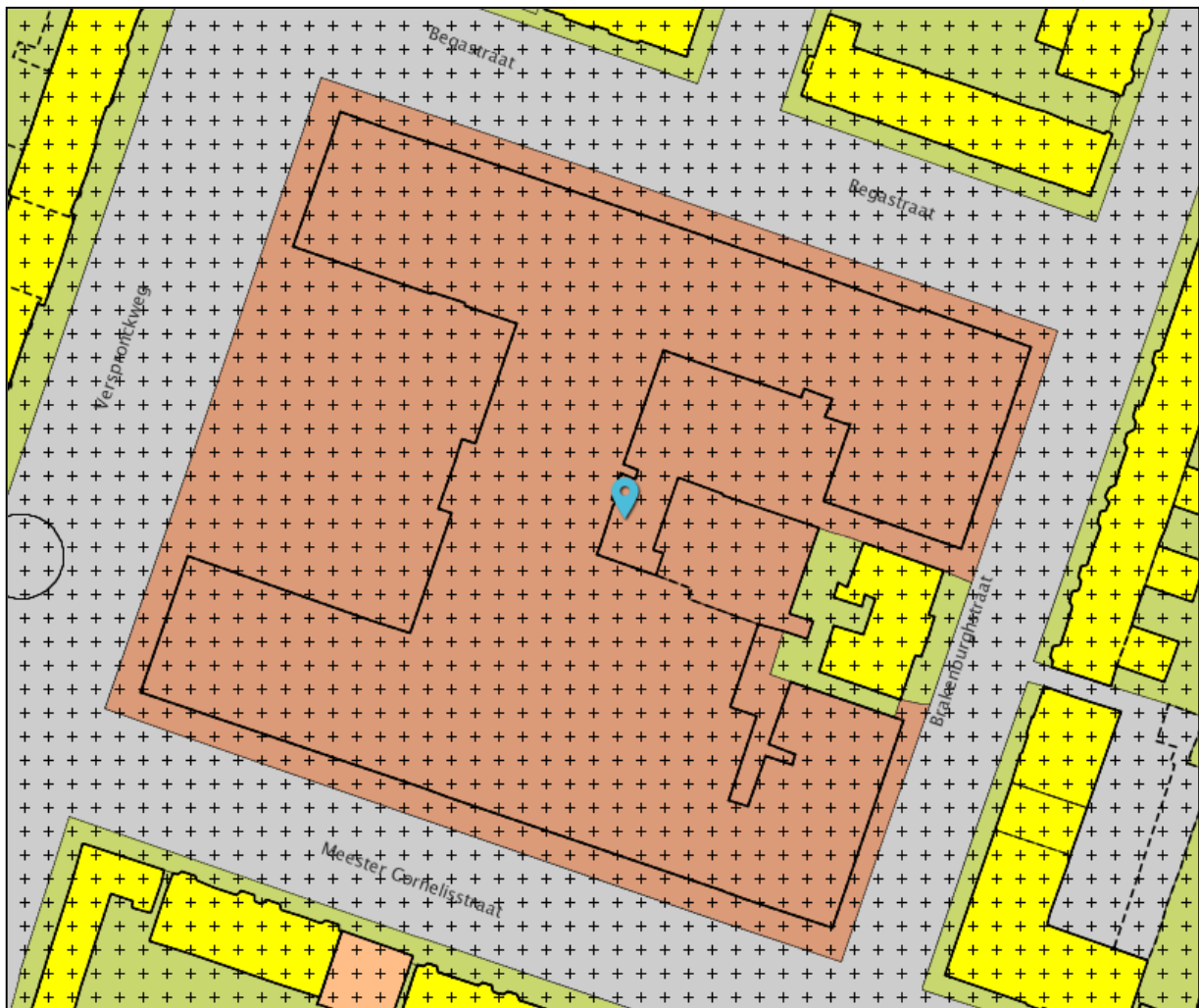
Verder zijn op basis van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 9 lid 3) nog enkele aanvullende regels van toepassing:

- in geval van vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
- toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het straatbeeld in onevenredige mate wordt aangetast en dat aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aspecten zijn onder meer rooilijnen, de schaal, bouwhoogte alsmede dakkapellen, raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm van belang;
- bij de beoordeling van de cultuurhistorische waarden worden de bestaande gevelwanden in aanmerking genomen;
- bij nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van het Noordzeecollege dient te worden voorzien in parkeren op eigen terrein waarbij de ontsluiting plaatsvindt aan de Brakenburghstraat.



## Bijlage 2: in voorbereiding zijnde bestemmingsplan

De gemeente Haarlem heeft een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, zijnde bestemmingsplan 'Kleverpark / Frans Hals' (concept, d.d. 30 maart 2015). Dit bestemmingsplan heeft ook betrekking op de gronden van het Sterren College.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Kleverpark'

De locatie van het Sterren College is grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk'. De twee woningen met bijbehorende tuinen zijn bestemd als respectievelijk 'Wonen' en 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2'. Tevens zijn de gronden dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie 5'.

De gebouwen van het Sterren College en de twee woningen zijn volledig aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', met uitzondering van de schooluitbouw achter de twee woningen aan de Brakenburghstraat.

### Gebruiksmogelijkheden

#### *Maatschappelijk*

In het concept van het bestemmingsplan is aangegeven dat de als 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen worden gebruikt voor onder andere educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' (zoals inpandige (ondergrondse) parkeervoorzieningen). In het souterrain zijn wonen, bedrijven en

publieksgerichte dienstverlening toegestaan en geen maatschappelijke functies. Vanwege de afwijkende bestemmingswijze bestaat de kans dat de regeling voor het souterrain nog niet juist is. Daklozen- en drugsopvang zijn binnen de gehele bestemming niet toegestaan.

In artikel 24 is bepaald dat bij een gebouw voldoende ruimte op eigen terrein moet zijn aangebracht en in stand moet worden gehouden voor parkeren van auto's en laden of lossen van goederen.

#### *Wonen en Tuin*

De twee woningen aan de Brakenburghstraat mogen worden gebruikt voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals (ondergrondse) parkeervoorzieningen. De als 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2' bestemde tuinen van de woningen mogen worden gebruikt voor tuinen.

In artikel 24 is bepaald dat bij een gebouw voldoende ruimte op eigen terrein moet zijn aangebracht en in stand moet worden gehouden voor parkeren van auto's en laden of lossen van goederen.

#### *Archeologie*

De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

#### Bouwmogelijkheden

##### *Maatschappelijk*

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, oftewel de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak. Het bouwvlak in de planverbeelding lijkt overeen te komen met de bestaande gebouwen op de locatie.

Vanwege de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dienen de bestaande gevelindeling, de bestaande nokrichting en de bestaande kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven. Ook dient vanwege deze aanduiding de bestaande goot- en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd. Dakkapellen zijn onder voorwaarden wel toegestaan.

Voor de aanbouw direct achter de twee woningen aan de Brakenburghstraat geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

##### *Wonen en Tuinen*

Voor de woningen gelden dezelfde bouwregels als voor de bestemming 'Maatschappelijk'.

Voor de tuinen geldt dat in de voortuin voornamelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. Gebouwen als fietsbergingen en erkers zijn onder bepaalde voorwaarden toegestaan. In de zij- en achtertuinen zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

#### *Archeologie*

In geval van bodemversturende bouwwerkzaamheden dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd indien de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Regels**



bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

**1.1 aan-huis-verbonden-beroep:**

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

**1.2 aanbouw en uitbouw:**

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

**1.3 aanduiding:**

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

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.5 aanlegvergunning:**

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

**1.6 achtergevelrooilijn:**

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

**1.7 antenne-installatie:**

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

**1.8 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.

**1.9 archeologisch onderzoek:**

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

- 1.10 archeologisch rapport:**  
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.11 archeologisch waardevol gebied:**  
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.12 archeologische waarde:**  
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.13 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken.
- 1.14 bebouwingspercentage:**  
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.15 bed & breakfast:**  
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie.
- 1.16 bedrijf:**  
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.17 bedrijfswoning:**  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.18 begane grond:**  
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.19 begeleid wonen:**  
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

- 1.20 beschermd stads- of dorpsgezicht:**  
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.
- 1.21 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.22 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP6120006-on01 met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.23 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.24 bijgebouw:**  
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.25 bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.26 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.27 bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.28 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.29 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel.
- 1.30 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.31 bouwwerk:**  
elke bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.32 bruto vloeroppervlak (bvo):**

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

**1.33 cultuurhistorische waarde:**

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

**1.34 dakhelling:**

de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

**1.35 dakkapel:**

een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

**1.36 dakopbouw:**

een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

**1.37 dakterras:**

een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

**1.38 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.

**1.39 dienstverlening:**

het verlenen van diensten in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.

**1.40 ensemble:**

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

**1.41 evenement categorie 1:**

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

**1.42 evenement categorie 2:**

evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek met kleinschalig karakter, orkest, taptoe, etc.

**1.43 evenement categorie 3:**

evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, Dj's, Rap, Dance-event en muziekprogramma's van radio en Tv-omroepen, etc.

**1.44 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.

**1.45 gebouw:**

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

**1.46 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.

**1.47 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.

**1.48 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.

**1.49 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.

**1.50 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.

**1.51 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.

**1.52 kamerverhuurbedrijf:**

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

**1.53 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.

**1.54 kap:**

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

**1.55 kiosk:**

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

**1.56 kunstwerk:**

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

**1.57 lessenaarsdak:**

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

**1.58 niet-publieksgerichte dienstverlening:**

het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.

**1.59 onderdoorgang/overbouwning:**

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

**1.60 orde 1 bouwwerken:**

orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.

**1.61 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.

**1.62 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.63 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

**1.64 perifere detailhandel:**

detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).

**1.65 plan:**

het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120006-va01 van de gemeente Haarlem.

**1.66 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.

**1.67 plat dak:**

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

**1.68 prostitutie:**

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

**1.69 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.



- 1.70 seriebouw:**  
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.71 sloopvergunning:**  
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.72 standplaats:**  
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een 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.
- 1.73 straatmeubilair:**  
andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speelvoorzieningen, straatverlichting, abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.(vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II).
- 1.74 supermarkt:**  
een specifieke vorm van detailhandel in de vorm van een zelfbedieningszaak in goederen met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan algemene en verse levensmiddelen (eventueel aangevuld met huishoudelijke artikelen,) met een verkoopvloeroppervlakte van 500m<sup>2</sup> of meer.
- 1.75 trend:**  
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).
- 1.76 verbeelding:**  
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.77 verkoopvloeroppervlakte:**  
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.
- 1.78 voorgevelrooilijn:**  
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

**1.79 voorzieningen van openbaar nut:**

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

**1.80 wellness:**

een activiteit gericht op het ervaren en beleven van lichamelijke en geestelijke ontspanning en gezondheid.

**1.81 wet:**

de Wet ruimtelijke ordening.

**1.82 woning:**

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

**1.83 zorgwoning:**

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

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 2   Wijze van meten**

### **2.1   Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten**

**a. afstand tot de bouwperceelsgrens:**

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

**b. bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**c. de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**d. goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**e. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:**

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

**f. inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**g. oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**h. 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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst;
- b. alsmede perifere detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
- c. alsmede een sportschool, ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';
- d. uitsluitend een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- e. uitsluitend opslag en het parkeren van (motor)voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

#### 3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

#### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 1 onder a. 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 "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 4    Gemengd - 1**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

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

#### **4.1.1    Souterrain**

ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn de functies toegestaan zoals genoemd in 4.1.2.

#### **4.1.2    Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast, met uitzondering ter plaatse van aanduiding 'wonen uitgesloten';
- b. bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringlijst, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten';
- c. publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening;
- d. alsmede een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- e. alsmede maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', waarbij de functies zijn toegestaan die zijn opgenomen in artikel 10 'Maatschappelijk';
- f. alsmede cultuur en ontspanning, in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- g. alsmede horeca categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- h. alsmede horeca t/m categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- i. alsmede horeca t/m categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- j. alsmede ondergeschikte detailhandel tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- k. alsmede een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- l. een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- m. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

#### **4.1.3    Overige verdiepingen**

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

### **4.2    Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.



#### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder b, 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 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; met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- b. detailhandel, alsmede ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- c. alsmede maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', waarbij de functies zijn toegestaan die zijn opgenomen in artikel 10 'Maatschappelijk';
- d. publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening;
- e. bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringlijst, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten';
- f. alsmede een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- g. alsmede horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- h. alsmede horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- i. 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;
- b. uitsluitend opslag op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

### **5.2    Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

### **5.3    Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, 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, onder e, 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.

## **Artikel 6    Gemengd - 4**

### **6.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 4' 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 en/of bed & breakfast, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- b. publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening;
- c. alsmede maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk, waarbij de functies zijn toegestaan die zijn opgenomen in artikel 10 'Maatschappelijk';
- d. alsmede horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- e. alsmede horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- f. alsmede een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- g. alsmede bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringlijst ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- h. alsmede een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- i. 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 en/of bed & breakfast;
- b. publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening;
- c. alsmede maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', waarbij de functies zijn toegestaan die zijn opgenomen in artikel 10 'Maatschappelijk';
- d. alsmede kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- e. alsmede bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringlijst ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'.

### **6.2    Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

### **6.3    Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen

dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, 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, onder g. 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 gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

## **Artikel 7    Gemengd - 5**

### **7.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst;
- b. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- c. publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening;
- d. alsmede maatschappelijk, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', waarbij de functies zijn toegestaan die zijn opgenomen in artikel 10 'Maatschappelijk';
- e. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

### **7.2    Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 5' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

### **7.3    Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning 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 m<sup>2</sup>, 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, onder a 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 gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. stadslandbouw;
- c. voet- en fietspaden;
- d. evenementen categorie 1;
- e. één evenement categorie 2;
- f. alsmede een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- g. alsmede parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, bergbezinkbassins, reclame-uitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, fietsparkeervoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

- a. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van speelvoorzieningen; deze mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 5 m;
- b. de oppervlakte per 'bouwwerk, geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- d. alsmede één vlaggenmast ter plaatse van het Sint Jorisveld waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 20 m.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. voor de in lid 1 onder e. genoemde functie geldt een maximum per jaar van één dag met een maximaal aantal bezoekers van 5.000. Bij de bepaling van het aantal dagen dat een evenement duurt, wordt de tijd die nodig is voor het op- en afbouwen niet meegerekend.



bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 9 Horeca**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie 2;
- b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals terrassen.

### **9.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Horeca' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 10 Maatschappelijk**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, levensbeschouwelijke voorzieningen, (sociaal-)culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, gezondheidszorg (inclusief apotheek), sociaal-medische dienstverlening, peuterspeelzaalwerk, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten tot en met categorie 2, ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- d. alsmede wonen op de verdiepingen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e. alsmede een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- f. alsmede een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- g. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen;

### **10.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor daklozen- en drugsopvang.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 11 Sport**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fitnesscentrum, sport, sportcentrum, sportschool;
- b. verenigingsleven;
- c. buitenschoolse opvang;
- d. kinderopvang;
- e. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- f. evenementen categorie 1;
- g. sportgerelateerde evenementen;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 40% bruto vloeroppervlak;
- i. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, wegen en paden, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- j. bijbehorende voorzieningen, zoals tribunes, lichtmasten, antenne-installaties, ballenvangers, dug-outs, vlaggemasten, slagkooien, backstops, hekwerken.

### **11.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Sport' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 12 Tuin - 1**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', waarbij ter plaatse van het binnenterrein achter de J. de Braystraat 4-6 geldt dat daar maximaal 5 parkeerplaatsen zijn toegestaan;
- c. een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- d. bijbehorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zoals fietsenberging/cubes, erkers, speeltoestellen, erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

### **12.2 Bouwregels**

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-erfafscheiding' zijn erfafscheidingen toegestaan tot 2 m;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 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;

#### **fietsenberging/cubes**

- e. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
  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 1,3 m bedragen;
  4. in afwijking van 12.2 onder c. mag de verticale diepte van een berging maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
  5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m<sup>2</sup>;
  6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

#### **erker**

- f. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
  1. een erker mag tot maximaal 0,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane



grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximum bouwhoogte van 4,0 m;

3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximum hoogte van 1,2 meter.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van die gronden met de aanduiding 'parkeerterrein'.

### **12.4 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 er geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

## **Artikel 13 Tuin - 2**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede parkeren ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein' ;
- c. parkeren op bebouwde gronden;
- d. alsmede garagebox ten dienste van de hoofdbestemming ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. bijbehorende bouwwerken en voorzieningen ten dienste van het hoofdgebouw, zoals speeltoestellen en erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

### **13.2 Bouwregels**

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

#### **13.2.1 Alle bouwwerken**

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- 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, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de goothoogte ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximum nokhoogte van 5 m;

#### **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;
- c. 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**

- d. 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 20 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**

#### **kap op bijgebouw**

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

#### **kap op (zij) aanbouw**

- 2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het aanbrengen van een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarde:
  - a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten van het aansluitend peil;
  - b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.

#### **aan- en uitbouw in twee lagen**

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

#### **dakterrassen**

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in artikel 13.2.3 onder d. en toestaan dat een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

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

#### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

1. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:
  - a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
  - b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding 'parkeerterrein'.
  - c. het gebruik van dakterrassen ten behoeve van andere functies dan wonen , tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

#### **13.5 Afwijken van de gebruiksregels**

1. 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.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de cultuurhistorische waarden;
  - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 14 Tuin - 3**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. parkeren van motorvoertuigen binnen bebouwing;
- d. warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

### **14.2 Bouwregels**

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

#### **14.2.1 Alle bouwwerken**

- a. de gronden met de bestemming 'Tuin - 3' mogen volledig worden bebouwd.

#### **14.2.2 Gebouwen**

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

#### **14.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde**

##### **dakterras**

- a. 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 20 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.
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter
- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **kap op bijgebouw**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 onder a. en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2
- b. het bepaalde in lid 2.2 onder b. en toestaan dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw wordt verhoogd naar maximaal 4 m.

#### **dakterrassen**

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.3 onder a5 en toestaan dat een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd.

#### **afwijkingscriteria**

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

### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

1. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:
  - a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
  - b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
  - c. het gebruik van dakterrassen ten behoeve van andere functies dan wonen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

## **Artikel 15 Verkeer**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen, voet- en fietspaden;
- b. pleinen;
- c. stadslandbouw;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. evenementen categorie 1;
- g. één evenement categorie 2;
- h. toegangstrappen tot gebouwen;
- i. hellingbanen ten behoeve van de bereikbaarheid van aangrenzende gebouwen;
- j. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- k. verblijfsgebied ten behoeve van in- en uitrit ten dienste van de ondergrondse parkeergarage, paden, verhardingen, groenvoorzieningen, bruggen, speelvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';
- l. in- en uitrit ten dienste van een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage'
- m. ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- n. alsmede kiosk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kiosk'
- o. alsmede een garagebox ter plaatste van de aanduiding 'garage';
- p. standplaatsen, terrassen en uitstallingen;
- q. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- r. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclame-uitingen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

### **15.2 Bouwregels**

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

#### **15.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.



### **15.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde**

- d. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de oppervlakte per 'bouwwerk geen gebouw zijnde', mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>, met uitzondering van bergbezinkbasins;

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **speelvoorzieningen**

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en een hogere bouwhoogte voor speelvoorzieningen toestaan tot een maximum van 4 m;

#### **voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning**

- 2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
  - a. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
  - b. de hoogte van de voorziening mag maximaal 1,3 m bedragen;
  - c. de oppervlakte van de voorziening mag maximaal 4 m<sup>2</sup> bedragen.

### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor het parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied'.
- b. Voor de in lid 1 onder g. genoemde functie geldt een maximum per jaar van één dag met een maximaal aantal bezoekers van 5.000. Bij de bepaling van het aantal dagen dat een evenement duurt, wordt de tijd die nodig is voor het op- en afbouwen niet meegerekend.

## **Artikel 16 Water**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, steigers, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- e. ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.

### **16.2 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 5 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 3 meter bedragen;

#### **doorvaarthoogte**

- e. de doorvaarthoogte van bruggen dient minimaal 1,5 te bedragen.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 17 Wonen**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. alsmede zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. alsmede een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- d. een nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- e. een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- f. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

### **17.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

### **17.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

#### strijdig gebruik

- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
  - 1. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
  - 2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 18 Leiding - Water**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse drinkwaterleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.

### **18.2 Bouwregels**

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht, onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' niet meer dan 3 m mag bedragen.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- 3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, mits:
  - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
  - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 19 Waarde - Archeologie**

### **19.1 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.

### **19.2 Bouwregels**

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
  - a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' 2 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
  - b. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
  - c. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.



### **19.3 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.

### **19.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
  - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
  - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

### **19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. 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- en de dieptemaat niet overschrijden, 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 aantoon dat op de betrokken locatie geen archeologische aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische 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 bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

#### **19.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **20.2 Bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) en de algemene bouwregels in artikel 23, gelden voor bouwwerken de volgende regels:

#### **bouwvlak / samenvoeging**

- a. binnen het bouwvlak dient aangesloten te worden op de aangrenzende belendende gebouwen;
- b. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;

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

- c. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
  1. de dakkapel een maximum breedte heeft van 2,5 m, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
  2. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 m bedraagt.

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

- d. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
  1. de dakkapel een maximum breedte heeft van 2,5 m waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
  2. de onderzijde van de dakkapel:
    - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst.
    - in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2,5 m waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 m bedraagt. In geval van een dwarskap bedraagt de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de voorgevel minimaal 2,5 m;
  5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de

dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

### **collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking**

- e. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:
1. op een schuin dak de collectoren of de panelen:
    - aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
    - in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
    - dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.
  2. op een plat dak de afstand tot de dakrand ten minste gelijk is aan de hoogte van de collector of het paneel;
  3. de collector of het paneel één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Indien dit niet het geval is dient die installatie binnen in het betreffende gebouw te worden geplaatst.

## **20.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvormvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

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

## **20.4 Afwijken van de bouwregels**

### **samenvoegen (parcellering)**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder b. en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
  - niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
  - de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 m is;
  - de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;
  - de samenvoeging omkeerbaar is;
  - door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

### **afwijkingscriteria**

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de bezonningssituatie;
- d. de verkeerssituatie ter plaatse;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 21 Waarde - Groeiplaats monumentale boom**

### **21.1 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.

### **21.2 Bouwregels**

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

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

### **21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - d. het uitvoeren van 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.

#### **21.5 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 22 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 "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 23 Algemene bouwregels**

### **23.1 Bouwregels**

#### **23.1.1 Gebouwen**

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.

##### **Bouwvlak / voorgevelrooilijn/ gevelindeling**

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht waarbij dient te worden aangesloten op de belendende bebouwing;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en '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;

##### **goothoogte / bouwhoogte / oppervlakte/ ondergronds bouwwerk**

- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'orde 2' dient de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. voor aan- en uitbouwen die niet van een bouwvlak zijn voorzien dient ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding orde 1 of orde 2 de bestaande oppervlakte, bestaande goothoogte en/of bestaande bouwhoogte gehandhaafd te blijven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' dient binnen het aangegeven bebouwingspercentage te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte - maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte - maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte' dient binnen de aangegeven oppervlakte te worden gebouwd;
- l. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

### **kap / nokrichting / vorm**

- m. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 'orde 1' en 'orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven, tenzij gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend of het ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen betreft;
- n. indien boven de maximum goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:
  - 1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
  - 2. en waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden, bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen;
  - 3. en waarbij moet worden aangesloten op de trend;

### **dakkapellen**

- o. 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. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
  - 3. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
  - 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
  - 5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
  - 6. 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.

### **dakopbouw (algemeen)**

- p. de maximum goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
  - 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximum) goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
  - 2. de contour wordt mede gevormd door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen tevens het zijdakvlak voor zover:
    - gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
    - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
  - 3. er wordt aangesloten op de trend;

### **opbouw (70-70)**

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

### **opbouw 1**

- r. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'opbouw 1' [sba-ob1] mag de maximale goothoogte en bestaande goothoogte van orde 1 en orde 2 gebouwen worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 m boven de goot bedraagt waarbij de voorzijde 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn en bij hoekwoningen tevens de zijgevel voor zover:
    - gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
    - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
  2. de hellingshoek van het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
  3. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
    - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
    - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
  4. er wordt aangesloten op de trend.

### **opbouw 2**

- s. ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen 'opbouw 2' [sba-ob2] mag de kap aan de voorzijde worden verlengd ten behoeve van een extra bouwlaag mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de maximale goothoogte en bestaande goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  2. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;

3. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
  - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
  - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
4. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden;
5. bij de adressen Meester Cornelisstraat 60 tm 102;
  - de hoogte van de extra bouwlagen boven de bestaande goothoogte niet meer dan 6 meter bedraagt;
  - de diepte van de vierde bouwlaag de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van de zolderverdieping niet overschrijd;
6. er wordt aangesloten op de trend.

### **opbouw 3**

- t. indien ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'opbouw 3' [sba-ob3] boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, moet deze worden afgedekt met een kap;
  1. waarvan de hoogte van de extra bouwlaag boven de maximale goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  2. waarvan het dakvlak 80 graden bedraagt;
  3. waarbij moet worden aangesloten op de trend.

### **recht optrekken achterzijde**

- u. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'recht optrekken achterzijde' [sba-roa] is de verhoging van de goot aan de achterzijde toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de gootverhoging mag niet meer dan 4 meter bedragen;
  2. de bestaande nokhoogte mag niet worden overschreden;
  3. er moet worden aangesloten op de trend.

### **mansardekap**

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

### **nokverhoging**

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

### **bijzondere dakopbouw**

- y. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijzondere dakopbouw [sba-bdo]' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 m boven de goot bedraagt waarbij de voorzijde en achterzijde 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevel- en achtergevelrooilijn;
  2. een vastgesteld deel van de voorgevel 1,5 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
  3. er wordt aangesloten op de trend.

## **23.1.2      Bouwwerken geen gebouw zijnde**

### **erf- en terreinafscheidingen**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

### **dakterras**

- c. 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 20 m bedraagt;
  5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
  6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
  7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

### **Onderdoorgang:**

- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan.

### **Lichtmasten:**

- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 meter.

## **23.2      Afwijken van de bouwregels**



## **23.2.1 Gebouwen**

### **gevelindeling**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder c. en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt mits het een herstel of verbetering betreft.

### **kap**

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder n. en een afwijkende kapvorm toestaan mits het een herstel of verbetering betreft.

### **dakkapel**

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder p en toestaan dat:
  1. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
  2. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
  3. een dakkapel aan de voorzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.
  4. Indien wordt aangesloten op de trend.

### **dakopbouw / gootverhoging**

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1.1 onder q. en toestaan dat:
  1. de hellingshoek van het achterdakvlak wordt vergroot of dat de gevel recht wordt opgetrokken mits:
    - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2';
  2. de hellingshoek van het voordakvlak wordt vergroot of dat de gevel recht wordt opgetrokken mits:
    - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2';
  3. de hellingshoek van het zijdakvlak aan de kopse kant wordt vergroot of dat de gevel recht wordt opgetrokken mits:
    - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2';
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder r en s en aansluitend op de trend toestaan 50% te bouwen op de voorgevelrooilijn ten behoeve van accent en expressie;
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in 23.1.1 onder r en s en aansluitend op de trend toestaan dat de voorzijde 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorzijde brede beeldbepalende dakgoot.

#### **dakterras op hoofdbebouwing**

- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.2 onder d en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
  - 1. de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
  - 2. de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
  - 3. de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

#### **afwijkingscriteria**

- h. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 23.2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de cultuurhistorische waarden;
  - 3. de bezonningssituatie;
  - 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 24 Algemene gebruiksregels**

### **24.1 Parkeren, laden en lossen**

Bij een gebouw moet overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

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

### **24.2 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 24.1 overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen.

### **24.3 Strijdig gebruik**

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

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

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 25 Algemene aanduidingsregels**

### **25.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Sport', zoals opgenomen in artikel 11;
2. Er mag gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
  - a. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
  - b. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen;
  - c. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 meter bedragen;
  - d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

### **25.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemmingen:
  - a. 'Dienstverlening';
  - b. 'Maatschappelijk', zoals opgenomen in artikel 10.
  - c. 'Sport', zoals opgenomen in artikel 11;
  - d. 'Verkeer', zoals opgenomen in artikel 15.
2. Er mag gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
  - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het wijzigingsgebied worden gebouwd;
  - b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
  - c. de bouwhoogte mag niet meer dan 14 meter bedragen;
  - d. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 meter bedragen;
  - e. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

### **25.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' wijzigen in de volgende bestemmingen:
  - a. 'Groen', zoals opgenomen in artikel 8;
  - b. 'Sport': sportvelden met bijbehorende voorzieningen;
  - c. 'Verkeer', zoals opgenomen in artikel 15;
  - d. 'Water', zoals opgenomen in artikel 16.
2. Er mag gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
  - a. het wijzigingsgebied mag niet bebouwd worden, met uitzondering van 'bouwwerken geen gebouw zijnde';
  - b. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 5

meter bedragen.

#### **25.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' wijzigen in de volgende bestemmingen:
  - a. 'Gemengd - 1', zoals opgenomen in artikel 4, met daarbij de aanduidingen 'maatschappelijk' conform artikel 10 en 'bedrijf uitgesloten';
  - b. 'Tuin - 1', zoals opgenomen in artikel 12, met de aanduiding 'parkeerterrein';
  - c. 'Tuin - 2', zoals opgenomen in artikel 13, met de aanduiding 'parkeerterrein'.
2. Voor de gronden van het wijzigingsgebied 4 die geen deel uitmaken van het hoofdgebouw met de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' gelden de volgende voorwaarden:
  - a. niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd ten behoeve van de bestemming 'Gemengd - 1';
  - b. ten minste 25% van de oppervlakte wordt bestemd als 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2';
  - c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 meter;
  - d. de totale parkeerbehoefte vindt geheel of gedeeltelijk ondergronds plaats op op eigen terrein op maaiveld, of in een gebouwde (ondergrondse) parkeergarage op eigen terrein;
  - e. de maximale bouwhoogte van een ondergrondse parkeervoorziening bedraagt niet meer dan 1,5 meter boven het huidige maaiveld;
  - f. de ontsluiting vindt plaats aan de Brakenburghstraat.

#### **25.5 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen bij de wijzigingsbevoegdheid aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeersveiligheid;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 26 Algemene afwijkingsregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
  - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
  - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
  - c. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
  - d. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, 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 "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 27 Overgangsrecht**

#### **27.1 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.

#### **27.2 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 27.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### **27.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken**

Lid 27.1 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.

#### **27.4 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.

#### **27.5 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.4 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.

#### **27.6 Verboden hervatten gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 27.4 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.

#### **27.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik**

Lid 27.4 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 "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Artikel 28 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **BIJLAGE BIJ DE REGELS**

bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (vastgesteld)

## **Bijlage 1 Zoneringslijst**





## Zoneringslijst

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

### Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

### Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

|   | Typologie                                    | Omschrijving                                                                                               | Maximaal toegestane<br>bedrijfs categorie |
|---|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| A | Wonen                                        |                                                                                                            |                                           |
|   | Overwegend laagbouw in<br>een lage dichtheid | Dichtheid < 40 w/ha                                                                                        | B                                         |
|   | Overwegend laagbouw in<br>een hoge dichtheid | Dichtheid = 40 w/ha                                                                                        | B                                         |
|   | Flatwijk                                     | = 50% van het aantal woningen zijn<br>flatwoningen                                                         | B                                         |
|   | Stedelijke centra                            | Historisch centrum en moderne                                                                              | C                                         |
| B | Werken                                       |                                                                                                            |                                           |
|   | Corridors/ Gemengd gebied                    | Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn<br>gemengd met woningen. Werkfuncties<br>langs stadsstructuurwegen. | C                                         |
|   | Bedrijvigheid                                | Bedrijven geconcentreerd in een<br>gebied                                                                  | C of D                                    |
| C | Natuur en recreatie                          |                                                                                                            |                                           |
|   | Stadsnatuur                                  | Alle stedelijke parken en plantsoenen                                                                      | n.v.t.                                    |
|   | Dagrecreatie                                 | Recreatie gericht op ontspanning voor<br>minder dan een dag                                                | Recreatie-<br>gebonden                    |
|   | Buitengebied/<br>natuurontwikkeling          | Landelijke gebied met en zonder<br>woningen                                                                | B (gebieds- gebonden)                     |

#### Ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie “stedelijke centra” worden de vergrote binnenstad gerekend.

#### Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

#### Ad C Natuur en recreatie

Onder stadsnatuur” worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het “buiten-/ natuurontwikkelingsgebied” geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

## Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

### Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

| SBI-CODE      | OMSCHRIJVING                                                                                   |           |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| -             |                                                                                                | Categorie |
| 01            | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW                                                 |           |
| 014           | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>                         | B         |
| 15            |                                                                                                |           |
| 15            | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                                                  |           |
| 151           | Slachterijen en overige vleesverwerking:                                                       |           |
| 151           | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                            | B         |
| 1552          | Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                                             | 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 <sup>2</sup> | B         |
| 1584          | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                         | 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 <sup>2</sup> | 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 GIPSPRODUCTEN                       |   |
| 2615          | Glasbewerkingsbedrijven                                                                  | B |
| 262, 263      | Aardewerkfabrieken:                                                                      |   |
| 262, 263      | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                                              | B |
| 267           | Natuursteenbewerkingsbedrijven:                                                          |   |
| 267           | - indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>                                                     | B |
| 2681          | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken                                                      | B |
| 28            |                                                                                          |   |
| 28            | VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)                          |   |
| 281           | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                                             | B |
| 284           | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>              | B |
| 2852          | Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. > 200 m <sup>2</sup>                 | C |
| 2852          | Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                 | B |
| 287           | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                | 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 <sup>2</sup>                                           | 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 <sup>2</sup>     | B |
| 50            |                                                                   |   |
| 50            | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS |   |
| 501, 502, 504 | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven  | B |
| 5020.4        | Autobekleiderijen                                                 | A |
| 5020.5        | Autowasserijen                                                    | B |
| 503, 504      | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires           | B |
| 51            |                                                                   |   |
| 51            | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                 |   |
| 511           | Handelsbemiddeling (kantoren)                                     | A |
| 5134          | Grth in dranken                                                   | C |
| 5135          | Grth in tabaksprodukten                                           | C |
| 5136          | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                           | C |
| 5137          | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                         | C |
| 514           | Grth in overige consumentenartikelen                              | C |
| 5148.7        | Grth in vuurwerk en munitie:                                      |   |
| 5148.7        | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton                   | B |
| 5153          | Grth in hout en bouwmaterialen:                                   |   |
| 5153          | - algemeen                                                        | C |
| 5153          | - indien b.o. < 2000 m <sup>2</sup>                               | B |
| 5153.4        | zand en grind:                                                    |   |
| 5153.4        | - indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>                                | B |
| 5154          | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:           |   |
| 5154          | - algemeen                                                        | C |
| 5154          | - indien b.o. < 2.000 m <sup>2</sup>                              | B |
| 5156          | Grth in overige intermediaire goederen                            | C |

|                   |                                                                                       |   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 5162              | Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord 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<br>246/9 | Supermarkten, warenhuizen                                                             | B |
| 5222,<br>5223     | Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken                         | A |
| 5224              | Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel                             | A |
| 5231,<br>5232     | Apotheken en drogisterijen                                                            | A |
| 5249              | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt                                           | A |
| 527               | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)                         | A |
| 55                |                                                                                       |   |
| 55                | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING                                           |   |
| 5511,<br>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,<br>6323     | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                                     | A |
| 633               | Reisorganisaties                                                                      | A |
| 634               | Expeditieuren, cargadoors (kantoren)                                                  | A |
| 64                |                                                                                       |   |
| 64                | POST EN TELECOMMUNICATIE                                                              |   |
| 641               | Post- en koeriersdiensten                                                             | C |
| 642               | Telecommunicatiebedrijven                                                             | A |
| 642               | zendinstallaties:                                                                     |   |
| 642               | - FM en TV                                                                            | B |
| 642               | - GSM en UMTS-steunzenders                                                            | B |

|               |                                                                      |   |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|---|
| 65, 66,<br>67 |                                                                      |   |
| 65, 66,<br>67 | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN                         |   |
| 65, 66,<br>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,<br>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<br>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,<br>8513 | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven                         | A |
| 8514,<br>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,<br>9252 | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                        | A |
| 9261.1        | Zwembaden: overdekt                                        | C |
| 9261.2        | Sporthallen                                                | B |
| 9261.2        | Maneges                                                    | C |
| 9261.2        | Bowlingcentra                                              | B |
| 9262          | Schietinrichtingen:                                        |   |
| 9262          | - binnenbanen: boogbanen                                   | A |
| 9262          | Sportscholen, gymnastiekzalen                              | B |
| 9271          | Casino's                                                   | C |
| 9272.1        | Amusementshallen                                           | B |
| 93            |                                                            |   |
| 93            | OVERIGE DIENSTVERLENING                                    |   |
| 9301.3        | Wasverzendinrichtingen                                     | B |
| 9301.3        | Wasserettes, wassalons                                     | A |
| 9302          | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten                  | A |
| 9303          | Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra                    | A |
| 9304          | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden                    | B |
| 9305          | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.                        | A |