Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 INLEIDING **7**
1.1 Bestemmingsplan 8
1.2 Begrenzing van het plangebied 8
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan 9
1.4 Doel van het bestemmingsplan 9
1.5 Geldende planologische regelingen 9
1.6 Bestemmingsplanprocedure 10
1.7 Leeswijzer plantoelichting 10

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE **13**
2.1 Korte historische schets 13
2.2 Beschermd stadsgezicht 16
2.3 Ruimtelijke structuur 18
2.4 Functionele structuur 20

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER **23**
3.1 Rijksbeleid 23
3.2 Provinciaal beleid 25
3.3 Gemeentelijk beleid 26

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN **45**
4.1 Milieuzoneringen 45
4.2 Geluid 46
4.3 Bodemparagraaf 47
4.4 Waterparagraaf 47
4.5 Luchtkwaliteit 49
4.6 Externe veiligheid 49
4.7 MER-beoordeling 50
4.8 Groen 50
4.9 Natuurwaarden 52
4.10 Cultuurhistorie 53
4.11 Archeologie 54
4.12 Vliegverkeer 56
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen 57

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED **59**
5.1 Ruimtelijke aspecten 59
5.2 Functionele aspecten 63
5.3 Ontwikkelingen 66
5.4 Toekomstige ontwikkelingen 69

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN **73**
6.1 Inleiding 73
6.2 Juridische planopzet 73
6.3 Hoofdopzet verbeelding 91
6.4 Trends 94

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID **95**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 95
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 96

7.3 Handhaving 97

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 99

Bijlage 1 Milieuzonering 101
Bijlage 2 Bodem 109
Bijlage 3 Luchtkwaliteit 115
Bijlage 4 Redengevende omschrijving orde 2 panden Vijfhoek 119
Bijlage 5 Redengevende omschrijving orde 2 panden Heiliglanden De Kamp 147
Bijlage 6 Inventarisatie horeca 167
Bijlage 7 Onderzoeken ontwikkeling Essenstraat/ Haasstraat 171
Bijlage 8 Bouwhistorische verkenning Egelantier 181
Bijlage 9 Akoestisch onderzoek Egelantier 255
Bijlage 10 Bijlage bij akoestisch onderzoek Egelantier 263
Bijlage 11 Bodem beoordeling Egelantier 275
Bijlage 12 Beoordeling luchtkwaliteit Egelantier 279

Regels 285

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 287
Artikel 1 Begrippen 287
Artikel 2 Wijze van meten 297

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 299
Artikel 3 Bedrijf 299
Artikel 4 Centrum - 1 301
Artikel 5 Centrum - 2 303
Artikel 6 Cultuur en ontspanning 305
Artikel 7 Gemengd - 2 307
Artikel 8 Gemengd - 3 309
Artikel 9 Groen 311
Artikel 10 Maatschappelijk 313
Artikel 11 Tuin - 1 315
Artikel 12 Tuin - 2 317
Artikel 13 Tuin - 3 319
Artikel 14 Verkeer 321
Artikel 15 Water 323
Artikel 16 Wonen 325
Artikel 17 Waarde - Archeologie 327
Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht 331
Artikel 19 Waarde - Groeiplaats monumentale boom 337

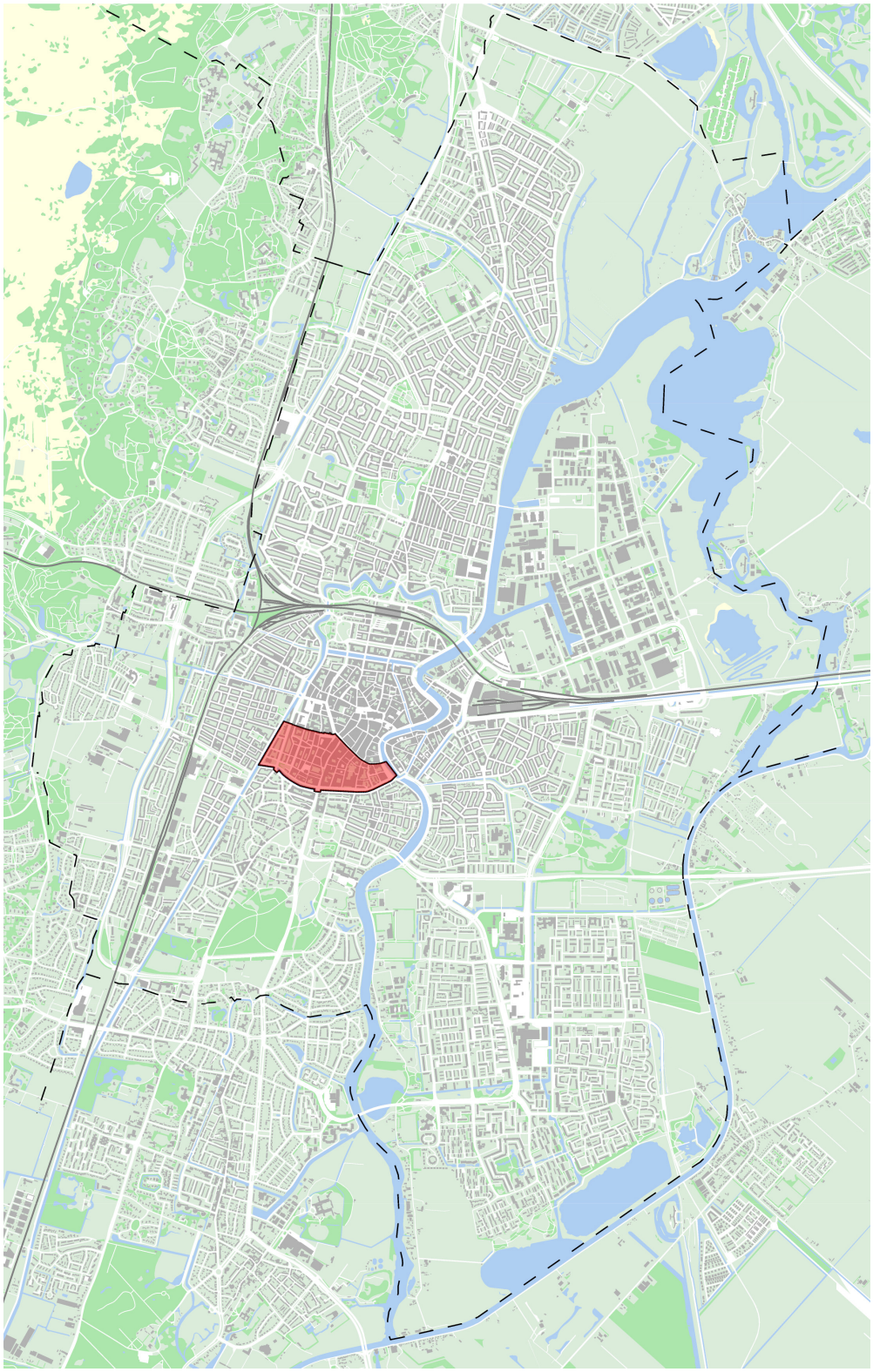
Hoofdstuk 3 Algemene regels 339
Artikel 20 Anti-dubbeltelregel 339
Artikel 21 Algemene gebruiksregels 341
Artikel 22 Algemene aanduidingsregels 343
Artikel 23 Algemene afwijkingsregels 345
Artikel 24 Overige regels 347

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 349
Artikel 25 Overgangsrecht 349
Artikel 26 Slotregel 351

Bijlagen bij de regels 353
Bijlage 1 Zoneringslijst 355

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. 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 toekomstige ontwikkeling van het gebied. De toelichting gaat in op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de uitvoerbaarheid van het plan en relevante milieuaspecten. Alleen de verbeelding in combinatie met de regels zijn juridisch bindend. Volgens bestendige rechtspraak van de Raad van State komt aan de toelichting namelijk geen juridisch bindende betekenis toe.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp ligt in de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 35,5 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Leidsevaart, aan de noordzijde door de Prins Hendrikstraat, Keizerstraat, Barrevoetstraat, Botermarkt, Verwulft en de Gedempte Oude Gracht, aan de oostzijde door het Spaarne en de Turfmarkt en aan de zuidzijde door de Kamper- en Gasthuissingel en Raamvest.

Botermarkt
Grote Houtbrug
Gasthuisvest
Gasthuissingel
Kamperpoort
Kamperstraat
Kamperpoortbrug
Kamperpoortsingel
Kamervest
Kamperpoortstraat
Kamperpoortsteeg
Kamperpoortsteeg
Kamperpoortsteeg

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

De huidige bestemmingsplannen die vervangen worden zijn allebei rond de 10 jaar geleden vastgesteld. Op basis van de in de Wro vastgelegde actualisatieverplichting dient het bestemmingsplan voor Heiliglanden/ de Kamp uiterlijk 22 mei 2018 te worden geactualiseerd middels een vaststelling door de raad. Het voorheen geldende bestemmingsplan voor Vijfhoek diende vóór 5 februari 2017 geactualiseerd te worden. Ter voorkoming van mogelijke legesderving heeft de raad op 26 januari 2017 vooruitlopend op een geactualiseerd bestemmingsplan een beheersverordening voor Vijfhoek vastgesteld, waarin de bestaande planologische situatie uit het bestemmingsplan Vijfhoek wordt geconsolideerd en waarmee legesheffing zeker is gesteld voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

- Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp is het opstellen van een actueel planologisch - juridisch kader, waarbinnen de bestaande planologische situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan heeft gestalte gekregen door de gedetailleerde bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.
- Het tweede doel van het bestemmingsplan is de bescherming van het beschermde stadsgezicht.
- Het derde doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar (in beperkte mate) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp gelden de volgende bestemmingsplannen/ beheersverordening.

Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Vijfhoek (beheersverordening)	26 -01-2017	
Heiliglanden - de Kamp	22-05-2008	13-01-2009
Facetbestemmingsplan Archeologie	02-07-2009	21-08-2009

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp zullen de in tabel 1 genoemde plannen, voor het deel dat ligt binnen het plangebied, hun rechtskracht verliezen.

Afwijkende bouwmogelijkheden, zoals die op basis van afgeronde vrijstellings-

of ontheffingsprocedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk zijn gemaakt zijn ook in dit bestemmingsplan overgenomen.

Sinds 5 december 1990 zijn delen van het plangebied aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in het bestemmingsplan moet worden beschermd (op basis van destijds artikel 36 van de Monumentenwet). Het beschermde stadsgezicht is door middel van een toegesneden regeling in artikel 18 van de regels in combinatie met de verbeelding in het nieuwe bestemmingsplan ingepast.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden - de Kamp doorloopt de wettelijke procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraden in het plangebied. Dit zijn de wijkraden Vijfhoek-Raaks -Doelen en Heiliglanden - De Kamp. De gemaakte opmerkingen van de wijkraden en de reacties naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg, zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden - de Kamp.

Vervolgens geeft het college van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente organiseert in deze periode een informatiebijeenkomst waarin het bestemmingsplan wordt toegelicht.

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

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

1.7 Leeswijzer plantoelichting

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

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en

omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig artikel 3.1.6 Bro.

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

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

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en worden de uitkomsten van overleg toegelicht. De resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen in paragraaf 7.2.1.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Korte historische schets

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

2.1.1 Vijfhoek

De Vijfhoek ontleent haar naam aan de samenloop van vijf straten, de eigenlijke Vijfhoek, namelijk de Breestraat, Lange Bogaardstraat, Drapenierstraat, Wolstraat en Lange Raamstraat, Pas met de uitleg van de stad Haarlem in het begin van de 15e eeuw werd de Vijfhoek binnen de bescherming van de stadsmuur gebracht.

Het gebied bleef lange tijd zijn open karakter behouden. Een groot deel ervan was in de 16e eeuw namelijk in gebruik door de lakenindustrie. Ook kwamen in deze periode nog boomgaarden in de Vijfhoek voor. Veelal behoorden deze bij de kloosters, maar ook waren er boomgaarden in eigendom bij burgers uit de stad. Tot de 17e eeuw bleef de Vijfhoek ruim van opzet.

In 1576 werd Haarlem door een verschrikkelijke brand geteisterd. Ook een groot deel van de bebouwing in de Vijfhoek werd hierdoor verwoest. Met de wederopbouw bleef het middeleeuwse karakter van het stratenpatroon in de binnenstad grotendeels gehandhaafd. Om de bevolkingsgroei in 1622 op te vangen werden alle open terreinen bebouwd. Door de bebouwing van de open plekken wijzigde het westelijke deel van de Vijfhoek drastisch. Het landelijke karakter verdween. Het stratenpatroon is hier opvallend regelmatig. Vele rechthoekige bouwblokken zijn te onderscheiden en er ontstonden ook nieuwe verbindingen. Het grootste planmatige project was de stratenaanleg van Jacob van Campen. De bedoeling was de Nieuwe Kerk indirect te verbinden met de Grote Houtstraat. De aanleg van dit plan bleef beperkt en alleen de Kerkstraat werd gerealiseerd.

De in 1657 gegraven Leidse Vaart bood extra mogelijkheden voor dit gebied ten aanzien van de export. Echter, na de bloeiperiode van de 17e eeuw ging het met de Haarlemse textielnijverheid bergafwaarts. De Haarlemse laken-, wol- en linnennijverheid werd vanouds als huisvlijt bedreven. Toen men in Engeland en Frankrijk in de 18e eeuw overging op machinale textielverwerking, bleef men in Haarlem op de traditionele wijze werken. Doordat de buitenlandse fabrieken sneller en goedkoper konden leveren was het Haarlemse product ten dode opgeschreven.

Naast de economische achteruitgang liep ook het inwonertal snel terug. Veel huizen kwamen leeg te staan en vervielen. Tussen 1734 en 1807 werden in verschillende stadswijken meer dan 1200 huizen gesloopt.

De Vijfhoek heeft, vergeleken met de stadsplattegrond van 1628 van Pieter Saenredam, in het begin van de 19e eeuw een groot aantal open terreinen. Ten

westen van de Raamgracht is vrijwel alle bebouwing verdwenen. Zo ook tussen de Raamgracht en de Korte- en Lange Lakenstraat en ten zuiden van de Nieuwe Raamstraat en het Nieuwe Kerksplein.

In 1830 vestigde zich op het zgn. muizenveld (tussen de Leidsevaart en de Singel, nu Wilhelminastraat) het bedrijf van de Engelsman Wilson. Het besluit van de gemeenteraad in 1872, dat het lozen van vuil fabriekswater in de stadssingel verbood, had als gevolg dat de fabriek werd gesloten en deels afgebroken.

Tegen het einde van de 19e eeuw verbeterde de Haarlemse economische situatie en groeide het inwonertal. Ten gevolge van de geplande stadsuitbreiding werd met Wilson in 1879 een akkoord getroffen om de resten van de fabriek te slopen. Deze uitbreiding had het ontstaan van de Wilhelminastraat als gevolg doordat de Singelgracht werd gedempt (1881).

Als stimulans voor de opbloei van deze hoek van de stad verrezen aan weerszijden van deze nieuwe ader aanzienlijke behuizing en een aantal planmatig aangelegde straten. Ook ontstond in deze periode het Wilsonsplein als groen plein aangehaakt aan de groenzone van de Raamvest en begrensd door de Leidsevaart. Na de bouw van de Schouwburg aan de Oranjekade/Raamvest in 1914-1918 kreeg het Wilsonplein zijn huidige vorm.

Echter, niet alleen de Singelgracht werd gedempt. Reeds eerder was de vervuiling en de stank van de grachten de aanleiding voor het gemeentebestuur om deze te laten dempen. In de Vijfhoek werden in 1860-1861 de Voldersgracht, de Raamgracht en de Zijdegracht (nu Sophiaplein) gedempt.

Pas tegen het eind van de 19e eeuw kwam er verbetering in de bestaansmogelijkheden in dit gedeelte van de stad. In de periode van circa 1880 tot circa 1920 werd veel van de nog resterende 17e en 18e eeuwse bebouwing gesloopt en door nieuwbouw vervangen. Er werd per pand gebouwd en het ontwerp was steeds afkomstig van een andere meestertimmerman of kleine aannemer. Hierdoor kwam een afwisseling in de bebouwing tot stand. Deze huizen waren in de regel gering van afmeting. Het kleinschalige karakter is in de Vijfhoek goed bewaard gebleven. Vooral in het middengebied is dat nog goed waarneembaar.

2.1.2 Heiliglanden - de Kamp

De noordelijke bestemmingsplangrens, de voormalige Oude Gracht, was tot in de tweede helft van de 14e eeuw de zuidelijke verdedigingsgrens van Haarlem. De Heiliglanden en de Kamp komen in die tijd binnen de stadsmuren te liggen. Deze nieuwe zuidelijke verdedigingsgrens wordt aanvankelijk de Zuidgracht genoemd, later Buitensingel of Stadssingel en tegenwoordig Kampersingel, Gasthuissingel en Raamsingel.

De buurten de Heiliglanden en De Kamp worden gescheiden door de Kleine Houtstraat. Deze straat loopt langs de oostkant van de strandwal en fungeerde tevens als terpendijk langs het Spaarne. Waar nu De Kamp ligt bevond zich onbeschermd buitendijks oevergebied dat bij tijden onderliep en dan weer droogviel. De Kamp dankt zijn naam aan de afgebakende stukken land of omheinde stukken land, een zogeheten 'campkijn'. Dit betreft een stuk onbebouwd landelijk gebied.

Het Heiligland heeft vermoedelijk zijn naam verkregen naar de Heren van Sint Jan die er land bezaten. Zij verpachten er hofsteden of verwierven er nieuwe bezittingen. Een andere mogelijkheid kan worden herleid uit een akte uit 1315. Het betreft een oorkonde waarin de heer Jacob, bisschop van Zuda, en de broeders van Sint-Jan de helft van het Trudenkamp kopen. Interessant is de passage in de akte dat het perceel zal toebehoren aan het Heilige Land van overzee. Ofwel de opbrengst van het perceel moest ten goede komen aan de bevordering van de christelijke zaak in het Heilige Land. Onbekend is echter waar het Trudenkamp precies gesitueerd was. Anderen relateren de naamgeving met de aanwezigheid van het Minderbroedersklooster. Dit werd gesticht in 1456.

De bebouwings- en bewoningsontwikkeling van de twee wijken zijn vergelijkbaar. Het waren geen rijkeluisbuurten. Er woonden ambachtslieden, kleine neringdoenden en dagloners. Aanvankelijk woonden er nog wat boeren in het gebied en waren er ook de nodige kerkelijke instellingen te vinden. In de kloosters werd onderwijs gegeven, er was zieken- en armenzorg, er bevond zich een oude mannenhuis, er waren weeshuizen, soepkeukens, hofjes en huisjes voor oude vrouwen.

Tijdens het Haarlems Beleg (1572-1573) heeft de stad veel schade geleden. Daarnaast verrichtte de grote brand in 1576 verwoesting aan in de stad. Ook veel huizen in De Kamp en De Heiliglanden ontkwamen niet aan het vuur. Het Elisabeth Gasthuis, gesitueerd aan het Verwulft, ging door de grote stadsbrand verloren. Even na 1581 kreeg het de gebouwen van het voormalige Minderbroedersklooster aan het Groot Heiliglanden toegewezen.

Na de brand werd gezocht naar methoden om dergelijke rampen in de toekomst te voorkomen. Eén van de maatregelen was dat er in de binnenstad geen rietendaken meer mochten worden aangebracht en er harde daken moesten komen van gebakken pannen of leien. Bovendien werden steeds meer houten huizen vervangen door stenen. Dit werd mogelijk door de toenemende welvaart in de Gouden Eeuw.

Ten tijde van de industriële revolutie woonden er in de Heiliglanden en De Kamp dag- en stukloonwerkers, manufactuur- en industriearbeiders evenals kleine middenstanders. Bronnen uit de 18e en 19e eeuw vermelden behoorlijk hoge aantallen steungezinnen, werklozen en andere armlastigen. Vooral De Kamp kreeg in die tijd een slechte naam vanwege prostitutie, dronkenschappen en vechtpartijen. Vanwege die slechte naam kreeg een aantal straten een andere naam: De Voorkamp (De Witstraat), De Achterkamp (Essenstraat), De Kampbreesteeg (Burretstraat) en de Kamperstreeg (De Haasstraat).

In 1853/1854 wordt de oude stadsmuur in dit gebied afgebroken en krijgen de Kampervest en de Gasthuisvest een meer open karakter. In 1859 wordt de Oude Gracht gedempt voornamelijk vanwege de stankoverlast die sterk verergert nadat het spuien van de gracht bemoeilijkt wordt door de drooglegging van de Haarlemmermeer in 1852/1853.

Afbeelding 2.1: historische plattegrond

2.2 Beschermd stadsgezicht

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

Voor het beschermd stadsgezicht is destijds overwogen:

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

Het gehele plangebied Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp ligt binnen het gebied dat onder nummer 5302 is aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Volgens het aanwijzingsbesluit hebben de volgende specifieke waardes aanleiding gegeven tot die aanwijzing:

1. De betekenis van het Verwulft als overkluizing tussen de twee takken van de belangrijkste noord-zuid straat is ten gevolge van demping en herprofilering minder herkenbaar, maar blijkt nog altijd uit de duidelijk hogere ligging ten opzichte van de oude gracht. (pag. 15 aanwijzingsbesluit);
2. De Wilhelminastraat ontleent haar belang als laat negentiende-eeuwse aanleg op de ter plaatse gedempte stadsvest aan het tamelijk eenduidige,

voorname karakter van de bebouwing. (pag. 15 aanwijzingsbesluit);
3. Het beloop van de meeste straten is door de ligging op de strandwal weinig strak. Typerend voor het karakter van de straten in dit deel van de stad zijn de vele kleine richtingveranderingen en lichte krommingen. Op enkele plaatsen (Kleine Houtstraat, Gierstraat) komen sterkere bochten voor. (pag. 15 aanwijzingsbesluit);
4. Alleen in de Vijfhoek, waar het stratenpatroon sinds de zeventiende eeuw strakker en de verkaveling iets dichter is dan de rest van de oude stad op de westelijke Spaarneoever, is het verschil tussen hoofdstraten en zijstraten gering en komt een aantal kruisende routes voor. (pag. 15 aanwijzingsbesluit);
5. De pleinruimten die de stad rijk is zijn alle gelegen in de oude stad op de westelijke Spaarneoever. Naast de centrale stedelijke ruimte, die plaats bood aan een aantal marktfuncties, zijn dat de Nieuwe Groenmarkt, bijna een brede straat, en de Botermarkt, aan het eind van de zestiende eeuw aangelegd op de plaats van een voormalig kerkhof en verder twee kerkpleinen, het Begijnehof en het Nieuwekerksplein. De kerk op beide kerkpleinen is zeer excentrisch gelegen. (pag. 16 aanwijzingsbesluit);
6. Bij de als centraalbouw ontworpen Nieuwkerk is een zekere spanning aanwezig tussen de strakke op symmetrie gerichte opbouw van de kerk en de uiteindelijke ontwikkelde pleinruimte. Aan de oostzijde van de kerk is met de aanleg van de Kerkstraat duidelijker ingespeeld op de architectuur van de kerk. De schaal van de bebouwing aan beide pleinen is klein, vooral aan het Begijnhof. (pag. 16 aanwijzingsbesluit);
7. De Gedempte Oude Gracht ontleent zijn huidige waarde vooral aan het karakter van de bebouwing erlangs en aan zijn gebogen verloop. De schaal van deze gracht is vooral sinds het kappen van de bomenrijen sterk vergroot;
8. Zeer bijzonder zijn de poorten in de Heiliglanden, waar de smalle zijstraatjes in enkele gevallen aan een van de uiteinden overbouwd zijn;
9. Verspreid in de stad is een groot aantal hofjes gelegen, alle op de westelijke Spaarneoever, met een duidelijke concentratie ten westen en zuiden van de Gedempte Oude Gracht-Nassaulaan. De hofjes zijn zeer verschillend van afmeting en variëren van zeer eenvoudig tot rijk van opzet. Kenmerkend voor de hofjes is de grote beslotenheid van de ombouwde hof, de uniformiteit in architectonisch opzicht, soms met een enkele dominant in de vorm van een entreegebouw of regentenkamer en de duidelijke inrichting van het hof, waarvan de aanleg met bestrating en beplanting en in een aantal gevallen een centraal element, zoals een pomp over het algemeen van bijzondere ruimtelijke waarde is.

M.b.t. het bebouwingskarakter:

10. De panden staan over het algemeen haaks op de straat, de verkaveling draait met de bochten in de straat mee;
11. De bebouwing in de oude stad bestaat in hoofdzaak uit smalle panden met een breedte van vier tot zes meter. Langs delen van belangrijker straten in de stad (Grote Houtstraat, Gedempte Oude Gracht) en langs het grootste deel van het Spaarne is dit tot acht meter. (pag. 20 aanwijzingsbesluit);
12. In de noordelijke uitleg en in de uit de negentiende eeuw daterende binnenstadsdelen komen overheersend langskappen voor. Dat geldt ook

voor een wijk als de Vijfhoek, waarvan niet onaanzienlijke delen door de achteruitgang van de stad in de achttiende eeuw verpauperd en in de negentiende eeuw vervangen zijn. (pag. 21 aanwijzingsbesluit);
13. Uitzonderlijke elementen in de oudere bebouwing zijn de hofjes en de Frans Halshuisjes, een reeks huisjes met identieke trapgevels aan het Groot Heiligland;
14. In de beide Heiliglanden is de ligging van grotere eenheden in de buitenbocht bij het noordelijke einde van straten zeer bepalend voor het ruimtelijk beeld;
15. Verspreid in de oude stad komen topgevels voor in diverse typen, waaronder een groot aantal trapgevels en klokgevels. De invloed van de afwisseling van top- en lijstgevels en van het voorkomen van topgevels op zich op het ruimtelijk beeld van de straten is juist door het gebogen beloop daarvan groot. Zeer manifest is dat in de bochten van het Groot en Klein Heiligland en in de sterke bocht in de Kleine Houtstraat.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Ligging

Het bestemmingsplangebied Vijfhoek / Heiliglanden - de Kamp maakt deel uit van de binnenstad.

De ruimtelijke structuur van de Haarlemse binnenstad is voor een belangrijk deel van middeleeuwse oorsprong. Het stratenpatroon is sindsdien nauwelijks gewijzigd. Het ontstaan is nog goed zichtbaar in de stad. De oude strandwal langs het Spaarne is de voornaamste drager van de verstedelijking in het plangebied. Noord-zuid liepen verschillende landwegen over de strandwal. Deze hebben zich in de loop der tijd ontwikkeld tot de kenmerkende gekromde straten, waarvan de Grote Houtstraat de belangrijkste is.

De Vijfhoek ligt naast de strandwal in een oorspronkelijk drassig gebied. De ontstaansgeschiedenis van de Vijfhoek is van latere datum. In het bebouwingspatroon zijn kenmerken van de ontginningswijze nog zichtbaar: smalle kleine bouwblokken en een min of meer orthogonaal stratenpatroon met aanvankelijk ook veel waterlopen. Focuspunt in de buurt is het Nieuwe Kerkplein met de Nieuwkerk.

De westkant van de Vijfhoek heeft zijn bestaande vorm pas gekregen in de 19e eeuw. Ruime rechte bouwblokken gevat tussen brede kaarsrechte straten kenmerken deze ontwikkelingsfase. De ingrepen maakten op hun beurt onderdeel uit van een moderniseringsplan voor de binnenstad. In deze tijd zijn ook de Oude Gracht, de Raamgracht en de Vestinggracht gedempt. Kenmerkend voor deze ontwikkelingsfase is de brede beplante Wilhelminastraat met de Stadsschouwburg op het Wilsonplein.

2.3.2 Bebouwing

Het bebouwingsbeeld in Vijfhoek / Heiliglanden - de Kamp is uitermate gevarieerd, maar heeft zich grotendeels ontwikkeld binnen de oorspronkelijke bebouwingsschaal. Het gebied is dicht bebouwd, waarbij veel binnenterreinen zijn volgebouwd. Kleinschaligheid en geringe maatvoering karakteriseren de bebouwing. Over het algemeen varieert de bouwhoogte van één tot drie bouwlagen met kap. Langs de historische hoofdstraten, de Gedempte Oude Gracht en Grote Houtstraat is de bebouwing over het algemeen hoger en groter van schaal. Panden bestaan hier meestal uit drie bouwlagen en een kap. Langs de oude stadsranden, de Turfmarkt en de Vesten, komen zo nu en dan ook grote panden voor. In de kleinere straten en stegen bevinden zich de kleinere en soms zeer kleine woningen waar vroeger de textielwerkers woonden. Rond de 19e eeuwse Wilhelminastraat treffen we ook hogere bebouwing met een statig karakter aan.

Afwijkingen in structuur en volume worden gevormd door de grote monumentale bouwwerken en openbare gebouwen,zoals de Egelantier, het Frans Halsmuseum, de huisvesting van het ABC en Historisch Museum in het oude Provinciehuis, de Stadsschouwburg en de Nieuwe Kerk.

Enkele straten met afwijkende bebouwing stammen uit de naoorlogse periode. De stadsvernieuwing in de Witstraat en Lange Hofstraat resulteerde in een nieuwbouw van drie lagen. Een verhaal apart is de parkeergarage de Kamp die praktisch geheel los staat van zijn omgeving.

2.3.3 Wegenstructuur

In het stratenpatroon op de strandwal is een opvallend patroon waarneembaar. De bredere straten lopen noord-zuid door het plangebied en volgen de kromming van het Spaarne. De noord-zuid georiënteerde straten zijn met elkaar verbonden door smallere straten. In Heiliglanden - de Kamp zijn deze oost-west verbindingen voornamelijk stegen en poorten die niet per auto toegankelijk zijn. Deze oost-west straatjes zijn zonder veel wetmatigheid gepositioneerd en geven het plangebied een intieme sfeer. Aan het stratenpatroon van de Vijfhoek ligt een zekere planmatigheid ten grondslag dat samenhangt de ontwikkeling van het gebied. Hier hebben oost-west en noord-zuid straten de zelfde maat en zijn per auto toegankelijk. Terwijl in de oost-west straten kenmerken zich door de aanwezigheid van bedrijvigheid, ligt in de noord-zuid straten het accent op wonen.

Het plangebied wordt ontsloten door gebiedsontsluitingswegen over de Kampervest, Gasthuisvest, Raamvest, Wilhelminastraat en Gedempte Oude Gracht en Turfmarkt. Veel verkeer maakt gebruik van de Turfmarkt om de binnenstad van Haarlem te bereiken. In 2013 is het plein heringericht, waardoor er meer ruimte is gekomen voor verblijf, (water)recreatie en economische activiteit.

De verkeersstructuur van de Haarlemse binnenstad is zo ingericht dat het doorgaand gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk rond het centrum wordt geleid via de zogenaamde parkeerring. De Wilhelminastraat is de enige in het plangebied gelegen weg die onderdeel uitmaakt van de parkeerring. Parkeergarage de Kamp, in het oosten van het plangebied, is één van de grote

openbare binnenstadgarages.

2.3.4 Water- en groenstructuur

Het groen, water en bomen verfraaien en veraangenamen de stad.

Het plangebied is aan drie kanten omsloten door water. Aan de oostkant ligt het Spaarne dat onderdeel uitmaakt van de Haarlemse recreatieve hoofdstructuur. De Kampersingel, Gasthuissingel en Raamsingel, voorheen de historische zuidkant van de binnenstad, zijn verrijkt met een beplant groentalud. Aan de westkant ligt de Leidsevaart.

Al deze waterlopen zijn beplant met bomen. De bomenrijen maken samen met de bomen op de Gedempte Oude Gracht onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. In het straatbeeld van de binnenstad manifesteren zich her en der grote bomen. Soms op straat maar meestal staan ze op binnenterreinen. Door hun omvang en grootte kleuren ze het aanzien van de binnenstad.

De vorm en functie van groen zijn in hoofdzaak historisch bepaald. Dat verklaart het verschil tussen het groen in het oude middeleeuwse deel en het jongere 19e eeuwse deel van de Haarlemse binnenstad. In het middeleeuwse deel liggen de tuinen verstopt op binnenterreinen en in hofjes. De hofjes vormen de belangrijkste toegankelijke groene plekken. De meest in het oog springende hofjes van het bestemmingsplangebied zijn het Proveniershof en de tuin van het Frans Halsmuseum. De Egelantierstuin is geen hof maar een toegankelijk binnenterrein dat gelijk het grootste groengebied in de Heiliglanden is. In de omgeving van de Wilhelminastraat komt relatief meer groen voor. Aangelegd in de 19e eeuw kent dit stadsdeel de grootste erven. In deze periode werd ook het plantsoen op het Wilsonsplein aangelegd. Ook de voortuinen uit deze periode bepalen het groenere aanzicht.

2.4 Functionele structuur

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

2.4.1 Het kernwinkelgebied - Centrum

Het kernwinkelgebied is een gebied met een concentratie van publieksaantrekkende functies. In de hoofdwinkelstraten wordt het beeld sterk bepaald door het landelijk opererende filiaal- en grootwinkelbedrijf. Wonen op de begane grond komt hier niet voor. Rondom de hoofdwinkelstraten bevindt zich een dwaalmilieu met aanloop- en zijstraten, zoals de Gierstraat en Kleine Houtstraat. Ook hier zijn voornamelijk winkels en horecagelegenheden gevestigd. Het onderscheidt zich vaak van de hoofdwinkelstraat door kleinschaligheid, lokaal ondernemerschap, speciaalzaken en ook doordat soms minder sprake is van een aaneengesloten winkelfront. Soms bevinden zich tussen de commerciële functies woonpanden.

Het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte is in het kernwinkelgebied voornamelijk gericht op verblijf. Dit houdt in dat er ruimte is voor terrassen, om te winkelen, etc. Tegelijkertijd kunnen delen van de openbare ruimte mede gebruikt worden voor evenementen en (waren)markten. Een groeiend fenomeen in het kernwinkelgebied, dat het recreatieve karakter van het winkelen benadrukt, is de groei van espresso/koffiebars en andere daghoreca die qua openingstijden nauw aansluiten op de winkeltijden. Een overzicht van horecavestigingen is opgenomen in paragraaf 5.2. In het plangebied zijn ook een sexbioscoop en een coffeeshop gevestigd.

2.4.2 Gemengde gebieden

Buiten het kernwinkelgebied en de binnenstedelijk woonstraten zijn er gebieden die een meer gemengd karakter hebben. Enerzijds vindt men hier een aantal straten met een duidelijk winkelkarakter, zoals de Barrevoetestraat/Keizerstraat in de Vijfhoek. Anderzijds zijn er (delen van) straten waarvan de kwaliteit vooral wordt bepaald door een goede mix van wonen en kleinschalige niet-publieksaantrekkende functies.

In het pand Klein Heiligland 84 is een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd met ook allerlei culturele en sociale ondernemingen.

De Wilhelminastraat wordt vooral gekenmerkt door de woonfunctie in combinatie met kantoren. Het gaat hier om grote statige panden die representativiteit uitstralen.

2.4.3 Binnenstedelijk woonmilieu

Naast het kernwinkelgebied en de gemengde gebieden zijn er in Vijfhoek / Heiliglanden - de Kamp ook een aantal woonstraten of woonblokken aanwezig waar het wonen overheerst, zoals de Witstraat, Raamvest en Oranjekade. Deze gebieden bevinden zich vooral aan de randen van het plangebied. Bijzondere binnenstedelijke woonvormen bevinden zich her en der op binnenterreinen meestal in de traditionele vorm van hofjes.

2.4.4 Maatschappelijke voorzieningen en cultuur

In het plangebied is een aantal specifieke maatschappelijke- en culturele voorzieningen aanwezig. De meeste aanwezige voorzieningen hebben een bovenwijks karakter.

- Het plangebied telt twee kerken. De meest monumentale en opvallende kerk is de kerk op het Nieuwe Kerksplein, een ander kerkgebouw bevindt zich aan de Prins Hendrikstraat.
- Wat betreft kunst- en cultuurvoorzieningen, zijn meerdere locaties van belang. Het plangebied telt twee musea, het Frans Halsmuseum, het Museum Haarlem. De belangrijke culturele voorzieningen zijn de Stadsschouwburg en het architectuurcentrum ABC. Verder zijn er een dansschool, balletstudio en een biljartcentrum gelegen in het plangebied.
- Wat betreft zorgvoorzieningen is er aan de Wilhelminastraat 27 een gezondheidscentrum gevestigd en is aan het Wilsonsplein een huis van jeugdzorg gevestigd. Verder zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren) gevestigd.
- Wat betreft welzijnsvoorzieningen zijn er een verenigingsgebouw van "Trou moet Blijcken" en recentelijk het jongerencentrum Flinty's gevestigd in het plangebied. Er is een sociëteit voor alleengaanden gevestigd in de Doelstraat.
- In de Kleine Houtstraat is een studentenvereniging gevestigd.
- Er bevinden zich geen basisscholen in het plangebied.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke en het rijks- en provinciale ruimtelijk beleid belicht voor zover dat relevant is voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk worden de beleidskaders belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt beschreven in de paragraaf archeologie van hoofdstuk 3. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf water van hoofdstuk 3.

3.1 Rijksbeleid

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

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Het Rijk schetst hierin de 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van

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

3.1.2 Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. De enige meer grootschalige ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is de herontwikkeling van de Egelantier, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan Heiliglanden- De Kamp reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Voor de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van belang is of het gaat om een nieuwe planologische ontwikkeling. Daarbij is het niet van belang of per saldo de omvang van de betreffende functie zal toenemen of niet. Van een nieuwe planologische ontwikkeling is geen sprake bij een continuering van bestaande planologische mogelijkheden waarbij geen uitbreiding van de bebouwing wordt voorzien (zie tevens Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 16 april 2014, zaaknummer 201308833/1/R3).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

Volgens de totaalkaart van de structuurvisie en in de verordening is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als "Metropolitaan stedelijk gebied" en "Bestaand Bebouwd Gebied". Voor dit gebied dient het ruimtelijke beleid gericht te zijn op het bevorderen van innovatief ruimtegebruik, intensivering, herstructurering en kwaliteitsverbetering en het realiseren van kennisintensieve en creatieve milieus. Voorliggend bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Op 12 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 1 maart 2017 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar

gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1,onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming zijn met regionale afspraken (artikel 5a) Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;
- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP).

Zoals is gebleken uit paragraaf 3.1.1 worden er in dit bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt als bedoeld in het Bro. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie openbare ruimte

Haarlem kent vele netwerken die alle hun claim leggen op de openbare ruimte. Nu nog is voor ieder netwerk een apart beleidsdocument van kracht. Veel netwerken conflicteren met elkaar en in sommige gevallen is zelfs sprake van verdringing. Om tot een juiste afweging te komen is een Structuurvisie openbare ruimte (SOR) opgesteld.

De hoofdkoers luidt: *behouden en ontwikkelen van een stedelijk en hoogwaardig woonmilieu.*

Haarlem wil hiermee uitdrukken dat zij een stad wil zijn waar ontmoeting en stedelijk leven centraal staan. Een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving en een stedelijke economisch-culturele diversiteit zijn grondslagen voor een prettige en toekomstbestendige stad.

Hieronder volgt een opsomming van de netwerkstructuren en de betekenis ervan voor het planggebied. In de paragrafen 3.2.6, 3.2.7 en 3.2.8 van dit

bestemmingsplan staat het (sectorale) vigerende beleid opgenomen van deze netwerken.

In verblijfsgebieden die binnen de Vijfhoek en Heiliglanden - de Kamp gelegen zijn, staat de kwaliteit van de openbare ruimte centraal. Hier is de ruimte voor fietsers en voetgangers deels gemengd en deels ontmengd en is de auto 'te gast', zo mogelijk in eenrichtingverkeer. In het plangebied ligt parkeergarage de Kamp en nabij het plangebied de parkeergarage de Raaks.

Hoogwaardig Openbaar Vervoer: Voor het netwerk van (hoogwaardig) openbaar vervoer zijn in de stad lijnen opgenomen. De Wilhelminastraat, Turfmarkt en Gedempte Oude Gracht zijn hier onderdeel van.

Fietsstructuur: Er wordt onder andere ingezet op het verder optimaliseren van het fietsgebruik op drukke routes richting het centrum. Optimalisering bestaat uit verbetering van de doorstroming voor de fietsers en het toevoegen van ontbrekende schakels in het fietsnetwerk. Straten die deel uitmaken van het Haarlemse fietsroutenetwerk zijn de Wilhelminastraat, Raamvest, Gasthuisvest, Kampervest, Kleine Houtstraat en Gedempte Oude Gracht. Met uitzondering van enkele doorgaande straten is in het grootste deel van de binnenstad sprake van gedeeld ruimtegebruik. De fietser is hier naast andere verkeersdeelnemers te gast.

Hoofdbomenstructuur: De hoofdbomenstructuur duidt de routes door de stad waar bomen de ruimte wordt gegeven minimaal 80 jaar oud te worden. Door hun leeftijd zijn deze bomen ecologisch waardevoller en domineren ze sterker het straatbeeld. De Wilhelminastraat, Raamvest, Gasthuisvest, Kampervest, Turfmarkt en Gedempte Oude Gracht zijn onderdeel van deze structuur.

Groenstructuur: In de dichte wijken zal worden ingezet op het vergroten van de groen door het verbeteren van het buurtgroen en het inrichten van recreatieve routes naar het buitengebied. Spaarneoever, Raamvest, Gasthuisvest en Kampervest zijn de recreatieve routes langs het plangebied. Het Wilsonplein is de enige groenplek in het plangebied.

Het noordelijk deel van het bestemmingsplan gebied geldt dat er grote kans is op hitte en het zuidelijk deel geldt dat er matige kans is op hitte. Groen en water zorgen dat de hitte minder ernstig is. Gelet op de klimaatverandering is groen belangrijk voor het beperken van hittestress en het bufferen van regenwater.

Waterstructuur: De SOR bevat voorstellen voor het opnieuw introduceren van waterlopen in de stad. Nieuwe waterverbindingen zijn vanuit het oogpunt van kwantiteit of kwaliteit gewenst. Er worden in dit plangebied geen nieuwe waterverbindingen voorgesteld.

3.3.2 Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Relevante speerpunten van beleid voor de binnenstad zijn versterking van de culturele en toeristische wervingskracht, intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging van wonen en werken en toegankelijkheid.

Het centrum-stedelijk gebied

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

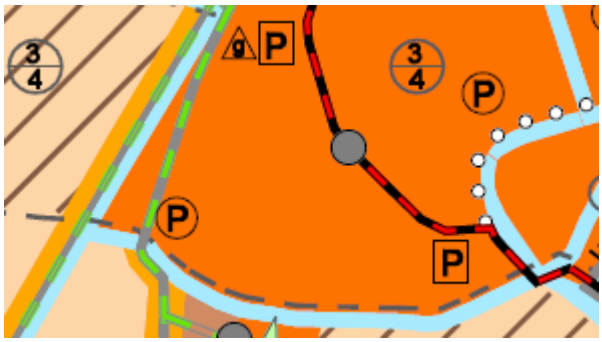
Functiemenging, intensief ruimtegebruik en toegankelijkheid

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

Toerisme en cultuur

Versterking van de culturele en toeristische wervingskracht is met name afhankelijk van publieksaantrekkende functies. De bestaande stedelijk toeristisch-culturele voorzieningen dienen versterkt te worden o.a. door uitbreiding van het aanbod van culturele en toeristische voorzieningen. Daartoe worden ook gerekend betere en meer overnachtingsmogelijkheden. Ten tijde van het opstellen van het structuurplan bestond het fenomeen airbnb nog niet. De voorwaarden die gelden voor airbnb zijn dat men maximaal aantal dagen per jaar mag verhuren, de verhuurder op het adres ingeschreven moet staan en ook daadwerkelijk daar moet wonen.

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



Afbeelding 3.1 Uitsnede Structuurplankaart

Het bestemmingsplangebied Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp bevat op de structuurplankaart een aantal aanduidingen. Dit zijn:

De parkeergarage(De Kamp) betreft de bestaande garage De Kamp aan de Witstraat. In de omgeving van het bestemmingsplangebied is ook de parkeergarage de Raaks gelegen.

Nieuwparkeergarage(Wilsonsplein) betreft de nieuwe parkeergarage

Wilsonsplein aan de Wilsonsplein. Dit beleid is achterhaald, hier komt in de toekomst geen parkeergarage. De ondergrond is gebruikt voor een waterbergbezinkbassin.

Zuidtangent (nu regionet) - deTurfmarkt en Gedempte Oude Gracht is één van de hoofdtracés van het openbaar vervoer. Het is een snelle buslijn die in een ruime ring Haarlem met Amsterdam-Zuidoost - en later IJburg - verbindt. Haarlem en Zuid-Kennemerland dienen een volwaardig onderdeel van het Noordvleugel HOV-systeem te zijn. Ten tijde van het opstellen van het structuurplan wilde Haarlem de Zuidtangent vertrammen. In de recent opgestelde Structuurvisie Openbare Ruimte is deze verbinding inclusief de ambitie om te vertrammen ook opgenomen.

De fietsverbinding Kampervest - Gasthuisvest is één van de nieuwe fietsverbindingen in Haarlem.

Afbeelding 3.2; Uitsnede Structuurplankaart

Haarlem is een compacte stad en er zijn daardoor veel bestemmingen op fietsafstand. Daarmee heeft Haarlem een hoge potentie voor fietsgebruik. Om het fietsgebruik te stimuleren is verbetering en uitbreiding van het fietsnetwerk gewenst. Inzet is meer vrij liggende fietsvoorzieningen en verbindingen realiseren of verbeteren tussen stadsdelen onderling en tussen stadsdelen en recreatiegebieden buiten Haarlem.

3.3.3 Ruimtelijke kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp behoort als deel van de historische kern tot het gebied waarvoor een "Beschermende Regie" geldt. Deze is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Nieuwe ontwikkelingen moeten de bestaande kwaliteiten versterken, repareren en verrijken. De samenhang

tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord.

Het gebied maakt deel uit van de gebiedstypering "historische kernen" en is als volgt omschreven:

"Ligging van de kern en loop van de hoofdstraten hangt samen met ondergrond en waterlopen. Aaneengesloten straatwanden, bestaande uit onderling sterk verschillende individuele gebouwen, direct aan straat of dijk. Stenige openbare ruimte met een harde overgang tussen openbaar en privé. Veel historische en monumentale gebouwen met bijzondere detaillering."

Elke nieuwe ontwikkeling zal hierop beoordeeld worden, hiervoor zijn beoordelingscriteria opgesteld.

Langs en door het plangebied lopen ook zgn. lange lijnen. De lange lijnen zijn apart als categorie apart benoemd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Ze verbinden en geven oriëntatie in de stad. De allerbelangrijkste lijn in de stad is natuurlijk het Spaarne. De lange lijnen in het plangebied zijn Turfmarkt (onderdeel van het Spaarne), Gedempte Oude Gracht, Grote Houtstraat, Leidse Vaart, Kampersingel, Gasthuissingel en Raamsingel.

De lange lijnen hebben in de Beoordelingkaders Ruimtelijke Kwaliteit een 'bijzondere regie' die uitgaat van een verscherpte aandacht voor de zichtbaarheid aan de lange lijn. De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is daarbij van groot belang, omdat de lange lijnen veel bezocht worden. Met andere woorden er zijn veel ogen op gericht.

Nota Dak
De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de nota Dak vastgesteld. De nota is onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota Dak is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en intensivering van ruimtegebruik. In de Nota Dak zijn de kansen en mogelijkheden van de toepassing van zonne-energie uitgewerkt. In het bestemmingsplangebied Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp zijn volgens de Nota Dak mogelijkheden voor zonne-energie maar dit is kwetsbaar in verband met ruimtelijke kwaliteit. In de regels van dit bestemmingsplan is de aanleg van zonnepanelen mogelijk gemaakt rekening houdend met de zichtbaarheid en behoud van cultuurhistorische waarden.

Het plaatsen van kleine windmolens heeft gevolgen voor het beeld. Hogere gebouwen lenen zich met name voor het plaatsen van kleinschalige windmolens. Zonder goede ruimtelijke inpassing kan het toestaan van individuele molens kan leiden tot verrommeling van het stadsbeeld. Met andere woorden voor het plaatsen van een molen is een ontwerp noodzakelijk van betrokken gebouw en van de omgeving. Het plangebied Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp is geen gunstig windgebied, de voorzieningen zijn enkel mogelijk op hoge niet monumentale bebouwing en dient zorgvuldig te zijn ontworpen.

Utilitaire voorzieningen: Binnen het beschermd stadsgezicht moeten utilitaire voorzieningen volledig zijn geïntegreerd in het daklandschap en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2007 (HIOR) is de uitstraling van de binnenstad voor een groot deel vastgelegd. Het doel van de HIOR is een kaderstellende en samenhangende visie op de openbare ruimte. De HIOR bevat daartoe voorschriften voor de inrichting van de kwalitatieve openbare ruimte van de binnenstad die goed beheersbaar en uitvoerbaar is. Het HIOR kan als instrument gebruikt worden voor kwaliteitsverbetering van het bestaande groen in Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp.

3.3.4 Wonen

Haarlem is een aantrekkelijke stad om in te wonen. De vraag naar woningen in Haarlem blijft onverminderd hoog. De woonvisie Haarlem 2017-2020: “Doorbouwen aan een (t)huis” benoemt drie hoofddoelen. Dat zijn het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen, het voorkomen van een tweedeling in de stad en het werken aan een energie-neutrale stad.

Door de populariteit van Haarlem als stad om in te wonen staan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk, vooral van sociale huurwoningen. De woonvisie zet daarom in op het vergroten en versnellen van de woningproductie. Door de grote opgave om woningen te realiseren en de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, moet het toevoegen van extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gebeuren. De prioriteit ligt daarbij op locaties rondom OV-knooppunten en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw. De ambitie is om tot en met 2025 7.500 extra woningen toe te voegen. Hiermee voert Haarlem de afspraken die gemaakt zijn over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 en de Actie-Agenda 2016-2020 Metropoolregio Amsterdam uit.

De woonvisie zet ook in op de ambitie om Haarlem een ongedeelde stad te laten zijn, met gemengde wijken waar plaats is voor iedereen. Dat gebeurt vooral door het stimuleren van een divers woningaanbod en door ervoor te zorgen dat er verschillende soorten huishoudens (rijk, arm, jong, oud, etc.) samen in dezelfde wijk kunnen (blijven) wonen. Om dat te bereiken is het voornemen om sociale huurwoningen bij te bouwen aan met name de westkant van de stad. Aan de oostkant komen naast sociale huurwoningen ook duurdere woningen ter bevordering van de gewenste gemengde wijken. De opgave geformuleerd in de woonvisie bedraagt 1.200 sociale huurwoningen voor het westelijke deel van de stad en 700 voor het oostelijke deel.

Ook het verduurzamen van zowel de bestaande als de nieuwe woningvoorraad heeft hoge prioriteit in Haarlem. Uitgangspunten daarbij zijn onder andere levensloopbestendig bouwen, flexibiliteit en bij voorkeur aardgasvrij wonen.

Voor het stadsdeel Centrum zijn onderstaande ambities opgenomen

- Toevoeging van circa 450 woningen.
- Realisering van gemengde wijken door stedelijk toevoegen van 1.900 sociale huurwoningen in 2025, waarvan circa 1.200 aan de westkant van Haarlem, dat is inclusief het stadsdeel centrum.
- Uitgangspunt is geen afname van sociale huurwoningen in het centrum. Toevoeging van sociale huurwoningen in het centrum is maatwerk,

mogelijkheden voor toevoeging door corporaties zijn beperkt. Verevening met stadsdelen Noord en Zuidwest wat betreft de realisatie van de opgave sociale huurwoningen is mogelijk.
- Kleinschalige inbreidingen zijn mogelijk.
- Behoud van de woonfunctie en het corporatiebezit.
- Vinger aan de pols houden voor tijdelijke vakantieverhuur van woonruimte en short stay.
- Vinger aan de pols voor leegstand van woningen.
- Inpassen van nieuwbouw met respect voor het beschermd stadsgezicht van het gehele centrum.
- Er zijn voor dit stadsdeel tot 2025 ruim 780 huishoudens die naar een geschikte woning voor mensen met een zorgbehoefte moeten doorverhuizen en waarvoor de woningvoorraad in het stadsdeel nu nog geen ruimte biedt. Via nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningvoorraad zouden deze woningen moeten worden gerealiseerd. Dit is in het centrum een grote opgave door de monumentale woningvoorraad.
- Doorgaan met de aanpak van duurzaamheid, pilot(s) met gasloze nieuwbouw, faciliteren en ondersteunen bewonersinitiatieven en energiecoöperaties. Speciale aandacht voor verduurzaming van aanwezige monumenten.

Het gemeentelijke woningbeleid heeft op dit bestemmingsplan maar een beperkt effect. Dit bestemmingsplan is een behoudend plan.

Wonen boven winkels

Uitgangspunt in het centrum is het bevorderen van Wonen boven winkels. Dit verbetert de veiligheid, vitaliteit en leefbaarheid van de binnenstad. Ook draagt het bij aan het lokaal economische draagvlak voor winkels en bedrijvigheid. Verder wordt de (bouw)technische achteruitgang van de verdiepingen van de winkelpanden voorkomen en de woningvoorraad vergroot.

3.3.5 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.

3.3.5.1 Detailhandel

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

In het Haarlemse kernwinkelapparaat is de gemiddelde vestigingsgrootte gering. Dit hangt samen met het historische en monumentale karakter van de Haarlemse binnenstad. Uit de Structuurvisie detailhandel 2012-2022 voor Zuid-Kennemerland blijkt dat de opgave voor de binnenstad is om met behoud van de omgevingskwaliteit, vernieuwing mogelijk te maken. Inpassing van grotere formules (winkelconcepten) is essentieel als voorwaarde om voldoende trekkracht te behouden. In de hoofdwinkelstraten bestaat daartoe de mogelijkheid door uitbreiding naar de bovenverdiepingen mits er (onder andere)geen woningen worden onttrokken en de cultuurhistorische waarden worden behouden. Uitbreiding door samenvoeging van naast elkaar gelegen panden is onder voorwaarden mogelijk, maar wordt beperkt tot maximaal 2 panden.

Standplaatsen

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

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

In dit plangebied heeft alleen de kiosk voor verkoop van bloemen op de Grote Houtbrug een bouwvergunning.

In het plangebied komt op de Botermarkt, Grote Houtstraat, Leidsebrug en Korte Houtbrug ambulante handel voor.

3.3.5.2 Hotelbeleid

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. In de in 2012 vastgestelde nota Hotelbeleid wordt dit beleid verder uitgewerkt.

Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren. De binnenstad is met uitzondering van de woonstraten geschikt voor hotellocaties. De ruimtelijke inpasbaarheid is bij nieuwe initiatieven de leidraad.

Daarnaast worden de vestigingsmogelijkheden voor bed & breakfast verruimd en vergemakkelijkt. Zo wordt binnen de woonfunctie de kleinschalige bed & breakfast mogelijk gemaakt, mits deze ondergeschikt is aan de woonfunctie.

De toeristische overnachtingen in hotels, bed and breakfast of airbnb mogen niet resulteren in aantasting van het woonklimaat in de binnenstad in Haarlem. Er worden voorwaarden verbonden aan airbnb verhuur om te zorgen dat er een goed woonklimaat gewaarborgd is. Deze voorwaarden worden niet in het bestemmingsplan geregeld. De voorwaarden die bij opstelling van het bestemmingsplan gelden voor airbnb zijn dat men maximaal 60 dagen per jaar mag verhuren, de verhuurder op het adres ingeschreven moet staan en ook daadwerkelijk daar moet wonen.

3.3.5.3 Evenementen

Er wordt momenteel nieuw evenementenbeleid opgesteld. Dit beleid is nog niet vastgesteld. Ook de benodigde onderzoeken om het op te kunnen nemen in het bestemmingsplan zijn nog niet gedaan. Zodoende maakt dit bestemmingsplan geen planologisch-juridisch relevante evenementen direct mogelijk. Voor evenementen in het plangebied zal (indien noodzakelijk) een omgevingsvergunning verleend moeten worden om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

Conclusie

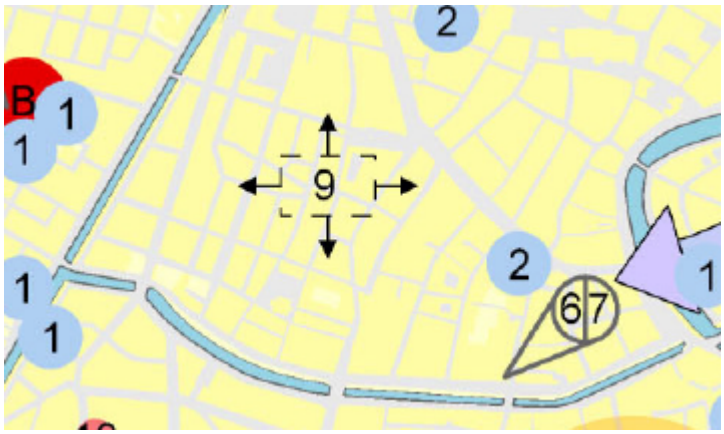
Het bestemmingsplan staat geen planologisch - juridisch relevante evenementen toe. Evenementen die planologisch-juridisch relevant zijn dienen mogelijk te worden gemaakt met in elk geval een omgevingsvergunning om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

3.3.6 Maatschappelijk

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

keuzen voor locaties en gebruik op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport.

In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt. Zo is er is niet alleen maar sprake van een bouwopgave met uitbreidingsbehoefte. Kansen liggen er om de voorzieningen structuur anders te organiseren waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt.



Afbeelding 3.3; Uitsnede Haarlem Maatschappelijk op de kaart

Uit de kaart 'hoofdstructuur maatschappelijke voorzieningen bestaand en toekomst' zijn de volgende punten belangrijk voor het plangebied Vijfhoek / Heiliglanden - de Kamp.

- Zoekgebied kinderopvang.

- Voortgezet (speciaal)onderwijs: Het schoolgebouw aan de gedempte Oude Gracht 118-120 is verkocht en wordt getransformeerd naar woningbouw.

*- Kansenlocatie 1e lijns gezondheidscentrum / kleinschalige woonzorg: D*e Stationsbuurt is zoeklocatie voor een kleinschalige woonzorgvoorziening met steunpunt en een eerstelijns gezondheidscentrum. Een alternatieve locatie is de Egelantier als Stationsbuurt niet voldoende soelaas biedt.

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Andere doelen zijn verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen.

3.3.7 Verkeer en vervoer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) (2003) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. In 2009 is het HVVP geactualiseerd. Deze actualisatie is niet van invloed op het HVVP voor het plangebied. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid.

Daartoe wordt het gebruik van de fiets en het OV, als alternatief voor het autogebruik, verder gestimuleerd en het autoverkeer zoveel mogelijk uit de

wijken teruggedrongen.

Langzaam verkeer

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

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

Kinderen verdienen bijzondere aandacht. Deze aandacht richt zich op schoolroutes (gecombineerd met de fiets), de schoolomgeving en de woonomgeving. Maar ook de minder validen en oudere verkeersdeelnemer verdienen extra aandacht. Voor hen worden voorzieningen gerealiseerd op routes en bij inrichting van het openbare gebied. In het HVVP worden daarnaast drie op de fiets gerichte beleidslijnen uitgezet om het fietsgebruik te stimuleren: Verbetering van de bestaande fietsroutes en voorzieningen; bij kruisingen voorrang geven aan fiets boven autoverkeer; en uitbreiding van het fietsnet.

Openbaar vervoer

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoersnetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto). Samen met de fiets biedt het openbaar vervoer een alternatief voor autogebruik. De Turfmarkt en Gedempte Oude Gracht zijn opgenomen als bustrace stamlijn. De Wilhelminastraat en in de verlengde daarvan de Wilsonsplein zijn een tracé die nadere uitgewerkt moet worden. Ondertussen is de Wilhelminastraat in de SOR wel opgenomen als bustrace stamlijn (HOV).

Autoverkeer

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld.

De Raamvest, Gasthuisvest en Kampervest zijn in het HVVP opgenomen als gebiedsontsluitingswegen B (50 km/uur) voor de verblijfsgebieden. De Wilhelminastraat is opgenomen als gebiedsontsluitingsweg A (50 km/uur) voor het doorgaande verkeer richting de Westelijke randweg als stroomweg gebiedsontsluitingsweg (70 km/uur). Bij stroomwegen wordt niet geparkeerd, zijn er geen bromfietsers op de rijbaan en geen snelheidsbeperkende maatregelen.

Parkeren

De openbare parkeergarage de Kamp ligt in het bestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden - de Kamp. De parkeergarage de Raaks ligt in de directe nabijheid van het plangebied.

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. Reeds bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

De raad heeft een pakket maatregelen ten behoeve van modernisering parkeren vastgesteld. Nieuwe maatregelen waren nodig om het parkeren ook in de toekomst beheersbaar te houden. Het betreffen bijvoorbeeld maatregelen ten aanzien van bezoekersregeling, het vergunningengebied, parkeertijden, parkeertarieven.

3.3.8 Water

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.

Nationaal Waterplan

Vanaf 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet ingegaan. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de

samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld.

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

Provinciale watervisie

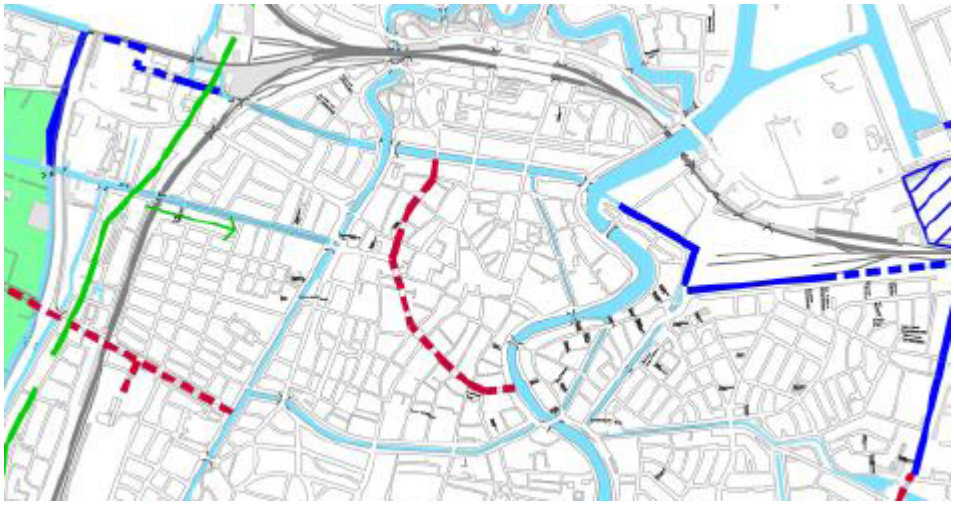
Met de Watervisie 2021 zoals vastgesteld op 16 november 2015 geeft de provincie Noord-Holland vervolg aan het provinciale Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2012 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.

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.

Op de visiekaart behorend bij het IWP is de Gedempte Oude Gracht als locatie waar toevoeging van nieuw water vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is. Deze nieuwe watergang is niet opgenomen in de ontwerp Structuurvisie Openbare Ruimte.



Afbeelding 3.4 Uitsnede uit visiekaart Water 2050 uit het IWP

Hoogheemraadschap Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het watersysteem in haar beheersgebied dat zich uitstrekt van Gouda tot Spaarndam. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater.

De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Waterbeheerplan 5 (WBP5): samenwerken aan droge voeten en schoon water

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan. Het WBP5 formuleert de ambities van Rijnland voor bovengenoemde hoofddoelen 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.

Keur en uitvoeringsregels

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te kunnen reguleren, maakt Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Haarlem

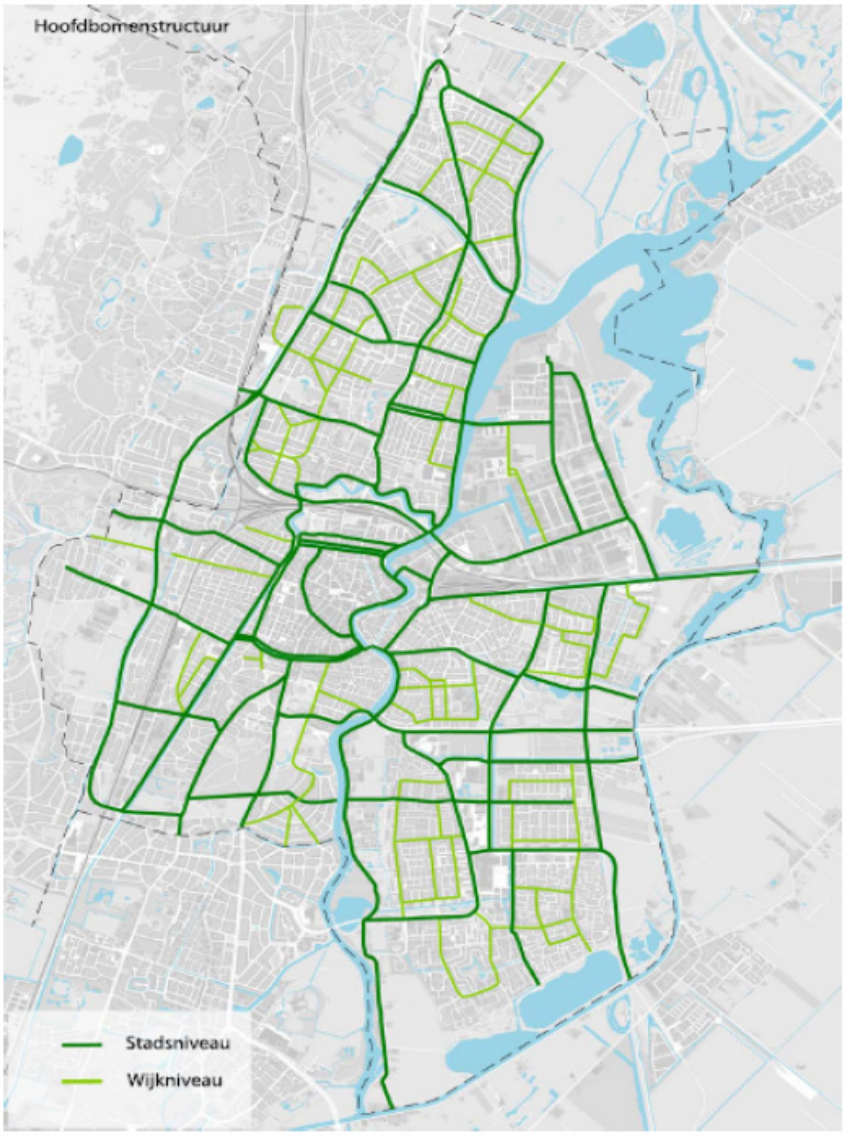
Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Programma (VGRP) is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (inclusief grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn worden beschreven. Met het VGRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de

wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het VGRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. De nadruk in het VGRP 2014-2017 ligt op onderzoek. Hierdoor kunnen in het opvolgende VGRP (2018 en verder) onderbouwde keuzes gemaakt worden voor de noodzakelijke investeringen, om zo te kunnen blijven voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht.

3.3.9 Groen en ecologie

De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen. In het plangebied Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp zal worden ingezet op het vergroten van de groenbeleving door het verbeteren van het buurtgroen, het herinrichten van het publieke domein en het verbeteren van de zichtbaarheid van het aanwezige groen. Gelet op de klimaatverandering is het beperken van hittestress en het bufferen van regenwater belangrijk, toevoeging van groen is daarbij belangrijk. In verdichte gebieden zoals het plangebied wordt aanleg van meer buurtgroen lastig. Meervoudig ruimtegebruik met ecologische meerwaarde kan mogelijk worden toegepast door middel van het realiseren van groene daken of groene gevels.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (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. In het plangebied Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp is de hoofdbomenstructuur op stadsniveau geconcentreerd langs de oevers van het Spaarne, Kamper-, Gasthuis- en Raamvest, Gedempte Oude Gracht, Leidsevaart en de Wilhelminastraat. Onderstaand is een kaart opgenomen met de hoofdbomenstructuur.



Afbeelding 3.5; Kaart 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 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 op basis van het bestemmingsplan ook de ruimtes die de monumentale bomen nodig hebben om te kunnen groeien. Voor het kunnen vastleggen van alle groeiplaatsen is er een actuele inventarisatie uitgevoerd waarbij bepaald is welke monumentale bomen er in het plangebied zijn op het moment dat het bestemmingsplan is opgesteld. Ook monumentale bomen die buiten het plangebied staan, maar waarvan de groeiplaats deels binnen het plangebied valt zijn daarbij meegenomen.

Zie verder paragraaf 4.8

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, dat een uitwerking is van de Kadernota Duurzaamheid.

Het ecologisch 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 inrichting zoveel mogelijk gebaseerd zijn op ecologische principes. Dit geldt ook voor de bebouwde omgeving, waarin natuurinclusief bouwen bij ruimtelijke ontwikkelingen het uitgangspunt.

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 bevindt zich in vijfhoek Heiliglanden De Kamp.

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

3.3.10 Archeologie

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

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

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

Bij uitvoering van het gemeentelijk beleid dient tevens rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk.

Zie ook hoofdstuk 4.11

3.3.11 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota “Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw” bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

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

Haarlem Klimaatneutraal

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

Nieuwbouw

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

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken . Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie - kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

4.1 Milieuzoneringen

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Het plangebied Vijfhoek / Heiliglanden -de Kamp e.o. valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering wonen met een maximaal toegestane hindercategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid). Langs de corridors ofwel doorgaande verkeersroutes is sprake van een menging van wonen en werken. Hierbij past een maximaal toegestane hindercategorie C (corridors/gemengd gebied met hoofdfunctie werken; bedrijven zijn gemengd met woningen en/of werkfuncties langs stadsstructuurwegen). Voor categorie C bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) die binnen het plangebied zijn gelegen (Bijlage 1) is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën worden bepaald aan de hand van de zoneringlijst. Deze zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft - voor zover passend binnen de bestemming - op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in

de lijst omschreven staan kunnen - voor zover passend binnen de bestemming - worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Op onderstaande adressen in het plangebied komen bedrijven voor of vindt gebruik van het perceel plaats die qua ruimtelijke impact overeenkomt met activiteiten met die geschaard kunnen worden in categorie C in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze functies hebben een maatbestemming gekregen in het voorliggende bestemmingsplan.

- Kamperstraat 5 (garage)
- Gasthuisvest 47 (Egelantier)
- De Witstraat (parkeergarage de Kamp)

Conclusie
Uit de toetsing komt naar voren dat alle aanwezige bedrijven en activiteiten voldoen aan de voorgestane milieuzonering en daarmee positief kunnen worden bestemd. Voor een aantal gebruiksactiviteiten op de hierboven weergegeven adressen is een maatbestemming opgenomen.

Het pand Gasthuisvest 47 was een muziekschool gevestigd, deze zit hier momenteel niet meer. Het is een pand in eigendom van de gemeente die te koop wordt aangeboden. In hoofdstuk 5.4 is opgenomen wat de mogelijke toekomstige ontwikkelingen zijn.

4.2 Geluid

Normering

In de Wet geluidhinder zijn normen voor weg- rail- en industrielawaai opgenomen om geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen en scholen) te beschermen tegen geluidhinder. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of de aanleg van een nieuwe bron mogelijk is moet er getoetst worden aan deze normen.

Situatie

Het bestemmingsplan Vijfhoek - Heiliglanden - de Kamp is een overwegend consoliderend bestemmingsplan met een aantal (mogelijke) ontwikkelingen. Dit betekent dat er bij het toevoegen van geluidgevoelige bestemmingen op deze locaties onderzoek naar de geluidbelasting nodig is.

Wegverkeerslawaai

Door het plangebied loopt een aantal verkeerswegen waarvan de Wilhelminastraat de meeste geluidhinder oplevert voor de omgeving. Aan de Wilhelminastraat worden geen nieuwe ontwikkelingen met uitzondering van de plannen die door middel van een omgevingsvergunning in procedure zijn of worden gebracht. Bij deze afzonderlijke plannen wordt een akoestisch onderzoek opgesteld.

Voor het pand aan de Gasthuisvest 47, de Egelantier, wordt een andere bestemming voorzien. Om de haalbaarheid van deze bestemming te beoordelen is een beknopte geluidberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de geluidbelasting op de voorgevel maximaal L_{den}=58 dB bedraagt, inclusief een aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Dit is minder dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai, zodat de bestemming tot geluidgevoelige bestemming mogelijk is. Paragraaf 5.4 gaat nader in op dit milieuaspect in verband met de herontwikkeling van de Egelantier aan de Gasthuisvest 47.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.3 Bodemparagraaf

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Conclusie

Op grond van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart kan geconcludeerd worden dat de huidig bekende bodemkwaliteit geen belemmering voor het huidige gebruik, noch voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De kaart en toelichting is opgenomen in bijlage 2.

4.4 Waterparagraaf

Watertoets

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf van de toelichting bij een bestemmingsplan en van de ruimtelijke onderbouwing van een aanvraag omgevingsvergunning.

In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Er heeft met Rijnland in het kader van de Watertoets afstemming plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is bij het concept ontwerp bestemmingsplan om een wateradvies gevraagd. het Hoogheemraadschap had inhoudelijk geen opmerkingen wel tekstueel om de paragraaf te actualiseren aan de hand van nieuw vastgesteld beleid. Het beleid is opgenomen in hoofdstuk 3.

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft aan de westkant de Leidsevaart, aan de zuidkant de Raamsingel, Gasthuissingel en Kampersingel en aan de oostkant het Spaarne. Deze wateren behoren tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De harde kades geven deze wateren een stedelijk aanzicht. In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Genoemde wateren hebben niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. Ze hebben ook een recreatieve, esthetische en ecologische functie. Het Spaarne vervult daarnaast een functie voor de beroepsvaart. De wateren maken deel uit van verschillende beschreven kanoroutes. Aan het water gekoppelde recreatieve voorzieningen als aanlegsteigers vindt men aan het Spaarne en de Gasthuissingel.

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

Grondwater en drainage

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

Riolering en afkoppeling

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als het regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Waterschappen en gemeenten hebben afspraken gemaakt om de vuil emissie van gemengde stelsels te verminderen. Daarbij heeft Haarlem de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de aanleg van bergbezinkbassins. In het plangebied is een bergbezinkbassins onder het Wilsonsplein aanwezig.

Daarnaast zet de gemeente meer in op het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels als vervanging van de gemengde stelsels. Het afkoppelen van hemelwater kan in een bestemmingsplan niet verplicht worden gesteld, maar is geborgd via het Bouwbesluit.

Compensatie

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt als richtlijn dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede

kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. In het bestemmingsplan wordt in elk geval niet voorzien in een toename van verharding met meer dan 500 m². Er zijn daarom geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

4.5 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 Vijfhoek, Heiliglanden- de Kamp is overwegend consoliderend van aard en maakt beperkt nieuwe ontwikkelingen van kantoren of woningen of anderssoortige ontwikkelingen van enige omvang mogelijk die niet reeds ruimtelijk zijn vastgelegd. Op grond daarvan is evident dat sprake is van een 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit.

Daarnaast geven de jaarlijks doorgerekende prognoses aan dat de luchtkwaliteit in het plangebied in de planperiode ruim zal blijven voldoen aan de grenswaarden.

Conclusie

De luchtkwaliteit, vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan Vijfhoek Heiliglanden De Kamp.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken of transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij 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 plaatsgebonden risico (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 groepsrisico (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.

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

4.7 MER-beoordeling

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 het bestemmingsplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

4.8 Groen

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het plangebied. Deze paragraaf beschrijft welke effecten dit bestemmingsplan heeft op het aanwezige groen.

Beschrijving plangebied

Er is in het plangebied over het algemeen sprake van een vrij hoge bebouwingsdichtheid waardoor de ruimte voor groen beperkt is. 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 Egelantiertuin
- Wilsonsplein
- hofje aan de Grote Houtstraat

Bomen

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

In een groot deel van het plangebied zijn in meer of mindere mate bomen aanwezig. Een deel van die bomen is onderdeel van de hoofdbomenstructuur. De bomen langs de volgende wegen zijn onderdeel van de hoofdbomenstructuur:

- de oevers van het Spaarne,
- Kamper-, Gasthuis- en Raamvest en de
- Wilhelminastraat
- Gedempte Oude Gracht
- Leidsevaart

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. 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 monumentale boom is minimaal 80 jaar oud en een waardevolle boom 50 jaar. Ook speciale herdenkingsbomen kunnen monumentaal zijn. Bekende monumentale en waardevolle bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. Als er in dit bestemmingsplan gesproken wordt over monumentale bomen worden daarmee monumentale en 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 maximale kroonprojectie onderzocht. Dit is de maximale oppervlakte van de kroon gemeten in het horizontale vlak van een volgroeide boom. 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 aantoont dat de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt aangetast.

Opname van de monumentale bomen in bestemmingsplannen is maatwerk. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op particuliere gronden. De dubbelbestemming

'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' valt daarom niet over particuliere gronden heen.

Effecten op groen

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan. Daardoor en door de beperkte ruimte binnen het plangebied valt het karakter van het plangebied nauwelijks te beïnvloeden. 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;
- voor de ontwikkeling van de Egelantier is als randvoorwaarde opgenomen dat het m² groen niet mag verminderen.

Conclusie

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

4.9 Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming bepaalt dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerwerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen moet iedereen, naar redelijkheid, mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren voorkomen en er in elk geval rekening mee houden. Een ontheffing voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is echter niet vereist op grond van de algemene zorgplicht.

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Er is nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone volgens de Wet natuurbescherming valt. Tevens is nagegaan of vanuit het bestemmingsplangebied invloed wordt uitgeoefend op Natura-2000 gebieden in de omgeving.

Het bestemmingsplangebied Vijfhoek Heiliglanden de Kamp maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied en ligt ook niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied. . Het plangebied ligt op minimaal 2500 meter afstand van de duinen van Zuid-Kennemerland en is daarvan gescheiden door stedelijke bebouwing, drukke wegen en watergangen. De bebouwing en het gebruik die het bestemmingsplan mogelijk maken hebben geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Ook de soortenbescherming in Nederland ligt wettelijk vast in de Wet

natuurbescherming. Het doel is het beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in. Dit zijn "het beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn", "het beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn" en "het beschermingsregime andere soorten". Voor alle regimes geldt dat de beschermde soorten niet verstoord mogen worden. Sommige soorten genieten een striktere bescherming dan andere soorten. Als uit de voorgenomen ingreep blijkt dat verstoring aan de orde is, dan is het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag noodzakelijk.

Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De instandhouding van de beschermde soorten is vanwege dit bestemmingsplan dan ook niet in het geding. Een quickscan onderzoek naar ecologie is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Toekomstige ruimtelijke ingrepen

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 Wet natuurbescherming moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven is welke mitigerende dan wel compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Conclusie

Voor het plangebied geldt dat er geen wijzigingen aan de bestaande (planologisch-juridische) situatie worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Een quickscan 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.

4.10 Cultuurhistorie

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 4 en 5 bij de toelichting gevoegd. Dit onderzoek gaat ook kort in op het 'beschermde stadsgezicht'.

Beschermd stadsgezicht en monumenten

De bebouwing gelegen in het bestemmingsplan Vijfhoek Heiliglanden De Kamp valt in het beschermd stadsgezicht van Haarlem dat in 1990 is vastgesteld. In het bestemmingsplangebied zijn verschillende panden die vanwege hun cultuurhistorische betekenis bescherming genieten. Het betreft panden die als rijksmonument of als gemeentelijk monument wettelijk zijn beschermd.

De monumenten zijn op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven als orde 1 panden. Naast beschermingsbepalingen o.g.v. het bestemmingsplan is de bescherming tevens geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

Beeldbepalende bouwwerken

Het plangebied telt diverse beeldbepalende bouwwerken, de zogenaamde orde 2 panden en/of ensembles. Deze zijn als orde 2 panden op de verbeelding weergegeven.

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

Voor het beschermd stadsgezicht is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' opgenomen.

Hoofdstuk 5 gaat verder in op hoe de gemeente Haarlem nu en in de toekomst de cultuurhistorische waarden van deze panden wil behouden.

4.11 Archeologie

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

Rijkskaart archeologie

Het plangebied staat op de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vermeld als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van de Rijksdienst heeft het plangebied voor het grootste deel een hoge en een klein deel een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog wordt geacht.

Archeologische Beleidskaart Haarlem

Het plangebied Vijfhoek, Heiliglanden en de Kamp is een veertiende eeuwse stadsuitbreiding. Dat wil zeggen dat het in die tijd de toenmalige stad in de richting van het zuiden en westen is uitgebreid en geschikt gemaakt voor bewoning. Daardoor kwamen deze gronden binnen de 'nieuwe' stadsmuren te liggen.

Lange tijd is dit gebied de plek geweest waar de schutters van de stad samenkwamen en oefenden. Maar ook de plek die het stadsbestuur aanwees voor de industrie en nijverheid die vuil en stankoverlast veroorzaakten, zoals de schoenmakers en leerlooiers en de vollers en laken ververs. Ook de dames van lichte zeden werden in de middeleeuwen door het stadsbestuur gedwongen zich hier te vestigen. Lange tijd hebben hier de ramen gestaan waar de lakens tussen gespannen werden om te drogen. Ook was er een groot aantal kloosterterreinen.

De prehistorische vondsten die zijn gedaan tonen aan dat de rijke bewoningsgeschiedenis van dit gebied tot ver voor de middeleeuwen teruggaat. Het grootste deel van het plangebied behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) tot categorie 1b(paars). Dit zijn gebieden die van bijzonder archeologisch belang zijn voor Haarlem.

Categorie 1b (paars): Voor de historische stadskern van Haarlem hebben archeologische waarnemingen en opgravingen aangetoond dat de stadskern vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevat die teruggrijpen op resten van het prehistorische, pre-stedelijke en stedelijk leven. Het betreft onder meer fundamenten van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen, gereedschappen en beerputten.

Hier geldt dat bij iedere bodemverstorende activiteit die dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvindt, dat een waardestellend archeologisch rapport moet worden bijgevoegd bij de vergunning aanvraag. Daarin dient de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate te worden vastgesteld.

Afbeelding 4.1: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Het westelijk deel van het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 5 (grijs).

Categorie 5 (grijs): Dit geldt voor de gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Hiervoor geldt ook de bovengenoemde voorwaarde, maar dit regime geldt bij bodemverstorende activiteiten van 10.000 m² en groter en dieper dan 30 cm onder maaiveld. De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

4.12 Vliegverkeer

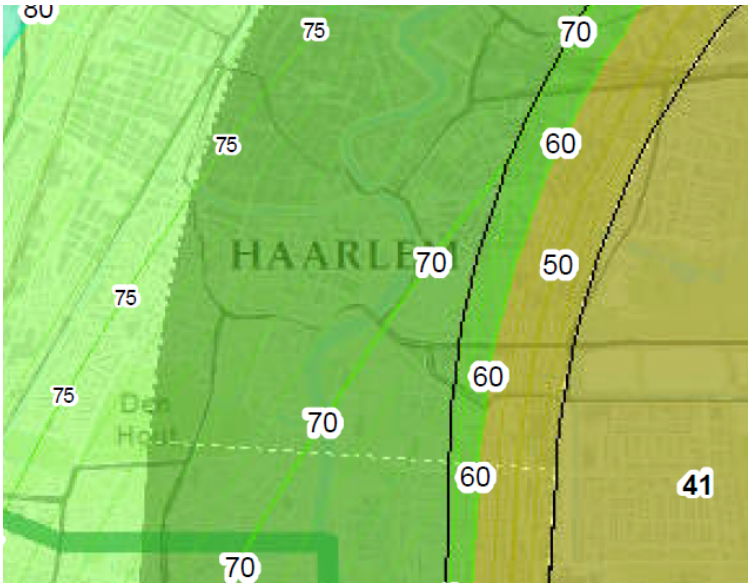
Met ingang van 1 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) van kracht. Het LIB is gewijzigd vastgesteld in 2014. Het LIB wijst rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aan. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;

- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen ten aanzien van bebouwing als bedoeld in artikel 2.2.1 van het LIB. Daarvoor ligt het plangebied te ver van de luchthaven Schiphol af.

Voor het gehele plangebied gelden wel hoogtebeperkingen op basis van artikel 2.2.2 van het LIB. De maximaal toegestane bouwhoogte in meters staat aangegeven op afbeelding x. Deze hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven die -4.00 meter N.A.P is.



Afbeelding 4.2: Hoogtebeperkingen in verband met vliegverkeer

De maximaal toegestane bouwhoogten in het plangebied blijven overal ruim onder de maximale waarden die zijn toegestaan op basis van het LIB.

Binnen het plangebied worden geen vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik als bedoeld in artikel 2.2.3 van het LIB mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er liggen blijkens de kaart “milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur” zoals genoemd in de provinciale verordening geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

Het bestemmingsplan Vijfhoek Heiliglanden De Kamp is een overwegend 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. De mogelijke ontwikkelingen zijn beschreven in paragraaf 5.3 en 5.4.

5.1 Ruimtelijke aspecten

5.1.1 Beschermd stadsgezicht

Het gehele plangebied Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp ligt binnen het gebied dat onder nummer 5302 is aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke karakter van het plangebied op grond van de Erfgoedwet dient te worden beschermd in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is. Deze kwaliteiten worden met name bepaald door:

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

In hoofdstuk 2.2 is te lezen welke specifieke waardes, volgens het aanwijzingsbesluit, aanleiding hebben gegeven tot die aanwijzing. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te "bevriezen". Het plangebied moet kunnen leven.

Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken e.d. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is het aantal orde 2 panden in het plangebied uitgebreid. Deze nieuwe waardering komt voort uit de actualisering van de waardering van alle afzonderlijke panden. Bijlagen 4 en 5 bevatten een overzicht van de actuele orde 2 panden en de onderbouwing.

De hoofdopzet voor het bestemmen van het beschermde stadsgezicht bestaat uit de volgende elementen:

- Een dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' waarin gedetailleerde bouwregels zijn opgenomen die de bestaande situatie vastleggen met slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden;
- Strakke bouwvlakken op de verbeelding, waarbinnen de hoofdbebouwing moet zijn gesitueerd;
- Om de karakteristieke structuur van de open binnenterreinen en tussen panden gelegen tuinen te behouden is voorzien in tuinbestemmingen met beperkte bebouwingsmogelijkheden, die doorgaans niet verder reiken dan wat reeds vergunningsvrij op grond van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is toegestaan;

- De opname van orde-aanduidingen op de verbeelding en in de planregels. De basis van de orde-aanduidingen is terug te vinden in de bijlagen 4 en 5 van de toelichting (redengevende omschrijvingen);
- Gelet op de gedetailleerde, strakke bestemmingsregels zijn specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen, die passen bij de aard van het gebied en die tegemoet komen aan karakter van de levende stad.

5.1.2 Stedenbouwkundig instrumentarium / uitgangspunten

Om de cultuurhistorische waarden in het plangebied zo goed mogelijk te borgen, is het uitgangspunt om voor monumentale en beeldbepalende bouwwerken zoveel mogelijk het bestaande beeld te behouden. Dit wordt bereikt door de voorgevelrooilijn, bestaande hoogte, de bestaande gevelindeling en de bestaande kap- en dakvorm vast te leggen. Daarmee is voor deze bouwwerken de cultuurhistorische waarde verzekerd. Voor het beschermde stadsgezicht is dit van extra groot belang omdat op die manier de ritmiek van de bestaande bebouwing vastligt en ingezet wordt op het behoud van de feitelijk aanwezige en veelal diverse karakteristiek van de gevelwanden.

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

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de lijn waar de weg de voorgevel raakt. Het is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt bepaalt de loop van de gevels en daarmee vaak de vorm van de openbare ruimte. De voorgevelrooilijn is dus een belangrijke vormgever van de historische kenmerken van het plangebied. Uitgangspunt is dat voor bebouwing in het beschermd stadsgezicht de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te zijn gebouwd.

Bouwvlak

Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten. In het bestemmingsplan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de historisch bepaalde situatie. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij moet worden aangesloten op de belendende gebouwen.

Parcellering

Het plangebied Vijfhoek Heiliglanden de Kamp kenmerkt zich door historische panden. Samenvoegen van panden gaat ten koste van deze structuur en van de bouwhistorische waarden van vooral de historische tussenmuren. Slechts onder bepaalde voorwaarden kan samenvoeging van gebouwen worden toegestaan.

Voorwaarden:

1. de individuele panden als zodanig herkenbaar blijven in zowel aanzicht als hoofdstructuur;
2. niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
3. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 m is;
4. er geen sprake is van een gang, steeg of ozendrop tussen de panden;
5. de scheidingsmuur niet geheel verwijderd wordt;

6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt;

Aanvullend gelden bij cultuurhistorisch waardevolle panden (orde-panden) de volgende bepalingen:

7. de historische bouwmuur dient voor ten minste de helft behouden te blijven;
8. vanaf de voorgevelrooilijn een muurvlak behouden blijft met een breedte van minimaal de helft van de hoogte van de betreffende muur;
9. van de muur boven de te maken doorbraak over de gehele lengte minstens 50 cm onder het constructieve plafond behouden blijft;
10. elke afzonderlijke doorbraak niet breder is dan 2 meter;
11. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouwhistorische waarden van het bouwwerk.
12. Van de bepalingen onder 7 tot en met 11 kan afgeweken worden als door middel van bouwhistorisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen bouwhistorische waarden in het geding zijn.

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 de bestaande goothoogte gedetailleerd vast te leggen. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.

Monumenten kennen wettelijk al een beschermde status. Orde 2 panden (zie ook bijlage 4 en 5) krijgen bescherming met een te handhaven goothoogte.

Daklandschap

De kappen van de individuele panden vormen tezamen het daklandschap. Het daklandschap in Vijfhoek - Heiliglanden - de Kamp is bijzonder rijk en afwisselend. Het traditionele zadeldak met de nok haaks op de straat komt daarbij het meeste voor. Het is belangrijk dat de hoofdkarakteristieken gehandhaafd blijven. Uitgangspunt is dan ook dat een gebouw voorzien dient te zijn van een kap en dat de bestaande nokrichting en dakvorm behouden blijven. Waar daken in de loop der tijd verdwenen zijn wordt gepoogd dit weer te herstellen. Dit is een reden om hoogte van bouwwerken in het bestemmingsplan te bepalen aan de hand van de goothoogte, zodat de mogelijkheid open blijft het bouwwerk nog te voorzien van een echte kap. Voorwaarde is de maximale nokhoogte van 4m. en een dakhelling gekoppeld aan een minimale en maximale hellingshoek. Dakkapellen mogen worden opgericht maar hieraan worden stringente eisen gesteld ten aanzien van hoogte, breedte en afstand tot nok en dakvlak. Onder bepaalde voorwaarden mogen op (gedeeltelijk) platte daken ook dakterassen en daktuinen worden toegestaan.

Voorwaarden dat een dakterras kan worden toegestaan op een aan- of uitbouw:

- het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
- privacyschermen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
- de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
- de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit

de achtergevel;
- voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
- er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

Voorwaarden dat een dakterras kan worden toegestaan op de hoofdbebouwing:

- de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
- de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
- de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.
- indien er een architectonische aanleiding is voor een dakterras zoals een borstwering of een doorgetrokken dakvlak kan van het bovengestelde worden afgeweken;

De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen bij het opstellen van de regels in het bestemmingsplan.

Binnenterreinen

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

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

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

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

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

De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen bij het opstellen van de regels in het bestemmingsplan.

Tuinen

In een sterk verstedelijkt gebied als de historische binnenstad zijn beperkt tuinen aanwezig. De weinige tuinen die er zijn vervullen een belangrijke rol in het aanzien en beleving. Het aanzien en karakter van de historische tuinen, hofjes en voortuinen worden dan ook beschermd.

5.2 Functionele aspecten

Kernwinkelstraten – Centrum

Een gebied met een concentratie van publieksaantrekkende functies, waarin detailhandel en dienstverlening overheersen. Behoud dan wel versterking van de winkelfunctie in dit gebied is belangrijk uitgangspunt. Dit geldt zeker de hoofdwinkelstraat Grote Houtstraat. Op de begane grondlaag dient de aaneengesloten plint van winkels en publieksgerichte (winkelachtige) functies gehandhaafd te worden. De woonfunctie is alleen op de hoger gelegen verdiepingen toegestaan. Zonder aantasting van de historische omgeving en de waarde van panden, kan onder bepaalde voorwaarden in de hoofdwinkelstraten ruimte geboden worden voor een doorkoppeling van de winkelfunctie op de begane grond naar de bovenliggende verdieping om middelgrote winkelvestigingen mogelijk te maken.

De historische binnenstad kenmerkt zich vooral door kleinschalige historische panden. Samenvoegen van panden gaat ten koste van deze fijnmazige structuur en van de bouwhistorische waarden van vooral de historische tussenmuren.

Dwaalmilieu- Centrum

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

Het is gewenst dat de winkels in de toekomst vooral gehandhaafd blijven in de (kern)winkelstraten. In het plan wordt alleen ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel op nieuwe locaties die dicht tegen de winkelstraten aanliggen, het zogeheten dwaalmilieu. In het vorige bestemmingsplan was detailhandel reeds mogelijk gemaakt voor deze panden.

Het gaat om de volgende straten:Keizerstraat, Barrevoetestraat, Breestraat, Doelstraat 13- 50, Kerkstraat, Korte Houtstraat, Cornelisstraat, Gasthuisvest, Gedempte Oude Gracht.

Inperking detailhandel

Voor de straten verder gelegen van de (kern)winkelstraten wordt detailhandel alleen mogelijk gemaakt op de locaties waar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan detailhandel gevestigd is. In het vorige bestemmingsplan was hier op meerdere locaties wel detailhandel mogelijk gemaakt. Dit wordt gedaan om verdere uitbreiding van verspreid liggende winkels te voorkomen in verband

met de wens om detailhandel te concentreren. Dit betekent dat voor panden, die niet meer in gebruik zijn als winkel en waarvoor evenmin te verwachten is dat deze panden in de nabije toekomst alsnog deze functie krijgen, de bestemming wijzigt. Deze panden behouden weliswaar een brede bestemming maar dan zonder de detailhandelsfunctie. Dit ter versterking van de bestaande structuur van de detailhandel in dit stadsdeel en Haarlem als geheel.

Het gaat om de volgende straten: Sophiaplein, Korte Wolstraat, Wilsonplein, Gedempte Raamgracht, Gedempte Voldersgracht, Drapenierstraat, Wolstraat, Doelstraat 1-14, Nieuwe Kerksplein, Kampervest 1-9 en 33-41.

Gemengde gebieden

Buiten het kernwinkelgebied en de binnenstedelijk woonstraten zijn er gebieden die een meer gemengd karakter hebben. Deze menging van functies blijft mogelijk waarbij de bestaande planologisch-juridische rechten veelal het uitgangspunt zijn. In veel van deze panden wordt op dit moment gewoond. In verband met de gewenste flexibiliteit blijft voor een groot aantal panden in zekere mate uitwisselbaarheid tussen diverse functies mogelijk. Bij functiemenging gaat het vaak om functies als (lichte) bedrijvigheid of vormen van dienstverlening. Voor de verdiepingen is de woonfunctie het uitgangspunt.

Rand van de wijk – enkelvoudige bestemming Wonen of Kantoren

De binnenstad is een zeer aantrekkelijk woonmilieu voor bepaalde bewonersgroepen. De woonfunctie blijft dan ook in het nieuwe plan behouden. De enkelvoudige woonbestemming is mogelijk gemaakt voor hofjeswoningen, stadsvernieuwingpanden en aan de randen van het bestemmingsplangebied. Een specifiek karakter heeft de Wilhelminastraat en Mauritsstraat waar een gemengd kantoor/woonmilieu bestaat.

Bescherming van de woonfunctie is van groot belang voor de levendigheid en sociale veiligheid in en rond de binnenstad. Voor de verdiepingen is de woonfunctie uitgangspunt en deze wordt gestimuleerd.

Ondergeschikt aan de woonfunctie

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. In woningen is het mogelijk om onder voorwaarden een aan-huis-verbonden-beroep uit te oefenen of gastouderopvang of bed & breakfast aan te bieden. Dit kan economische ontwikkeling in de buurt stimuleren. Het starten van een onderneming is hierdoor namelijk heel laagdrempelig.

Horeca op maat bestemmen

Het aantal legaal aanwezige horecagelegenheden binnen het plangebied is vastgelegd. De grootste horecaconcentratie is gelegen aan de Botermarkt. Voor het realiseren van een nieuwe horecagelegenheid op een locatie waar dat nu nog niet is toegestaan zal een aparte afweging gemaakt dienen te worden. Horecabedrijven zijn via een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Daarbij worden verschillende categorieën onderscheiden. Behorend bij de detailhandel zijn (ondergeschikte) horeca-activiteiten toegestaan.

Op een aantal locaties was in het vorige bestemmingsplan horeca mogelijk die niet meer mogelijk zijn gemaakt in het huidige bestemmingsplan. In de bijlage 6

is een overzicht opgenomen met alle panden die een horecabestemming hebben.

Voor onderstaande adressen is geen horeca meer mogelijk gemaakt omdat deze panden herontwikkeld zijn.

- Gedempte Raamgracht 68 (zit al meer dan 10 jaar geen horeca meer)
- Klein Heiligland 72 (woningbouwvergunning afgegeven)
- Kleine Houtstraat 76 (zit al meer dan 10 jaar geen horeca meer)
- Kleine Houtstraat 78 (zit al meer dan 10 jaar geen horeca meer)
- Kleine Houtstraat 118 (op last van burgemeester in 2009 gesloten en daarna nooit meer horeca vergunning afgegeven))
- Lange Bogaardstraat 11 en 13 (woningbouwvergunning afgegeven)
- Nieuw Heiligland 3 (woningbouwvergunning afgegeven)
- Nieuw Heiligland 10 (zit al meer dan 10 jaar geen horeca meer)

Boterrmarkt 27 en 29

In het bestemmingsplan Oude Stad is abusievelijk voor het pand Botermarkt 27 geen horecabestemming opgenomen terwijl hier wel horeca toegestaan was. Dit is hersteld in dit bestemmingsplan. De eigenaar heeft een verzoek ingediend voor uitbreiding van horeca naar Botermarkt 29, hier is positief op gereageerd. Voor deze panden is de horeca 3 bestemming opgenomen.

Doelstraat 29

Aan de Doelstraat 29 is een bestaande coffeeshop gevestigd. Op basis van rechtspraak kan een coffeeshop in planologisch opzicht niet in een bestemmingsplan worden opgenomen (zie bijvoorbeeld Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2004:AO7946). Deze activiteit is namelijk op grond van de Opiumwet verboden. Dat wil vanuit het Nederlandse gedoogbeleid niet zeggen dat deze activiteit niet kan bestaan.

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is een horeca-3 bestemming mogelijk op deze locatie. Zolang hier een coffeeshop gevestigd is mag hier geen café gerund worden. Dit is zo geregeld in de (exploitiatie)vergunning voor de coffeeshop op basis van het (Haarlemse) gedoogbeleid.

Aan de Kleine Houtstraat 77 is een sexbioscoop (met besloten huis) gevestigd.

<u>Maatschappelijke- en culturele functies</u>

De bestaande maatschappelijke functies liggen verspreid door het plangebied. Binnen gemengde bestemmingen worden maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. De grotere maatschappelijke functies zoals religieuze gebouwen zijn via de enkelvoudige maatschappelijke bestemming mogelijk gemaakt.

Het plangebied telt twee musea, het Frans Halsmuseum, het Museum Haarlem. De belangrijke culturele voorzieningen zijn de Stadsschouwburg en het architectuurcentrum ABC. Deze functies zijn met de enkelvoudige bestemming cultuur en ontspanning mogelijk gemaakt.

Andere maatschappelijke- en culturele functies die via een aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt zijn, zijn:

- Haerlems studentengidt Kleine Houtstraat 74 (vl)
- Trou moet Blijcken Grote Houtstraat 115 (vl)
- Sociëteit voor alleengaanden, Doelstraat 52 (vl)
- Beschermd wonen, Wilsonsplein 19 (zw)
- Balletstudio Klein Heiligland 66 aanduiding (co)
- Dansschool Cornelissteeg 7-9 aanduiding (co)
- Biljart centrum Klein Heiligland 88 (co)

5.2.1 Openbare ruimte

Binnen de op de verbeelding opgenomen bestemmingen bestaat ruimte om zo nodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Ter bescherming van de parken en groenvoorzieningen is ervoor gekozen terughoudend te zijn qua bouwmogelijkheden. Binnen de bestemming verkeer is ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-km/u-zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

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

5.3 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Het bestemmingsplan maakt onderstaande ontwikkelingen mogelijk die reeds op basis van een verleende omgevingsvergunning mogelijk zijn.

- Gedempte Oude Gracht 118- 120: bestemming wijzigen naar Wonen (31 woningen vergund); bouwdossier 2014-08563
- Gierstraat 16 – 18: bestemming wonen op begane grond aan de achterzijde (t.b.v. 2 woningen) mogelijk maken. Het bouwplan betreft het realiseren van 2 woningen op de begane grond in een ruimte die eerst in gebruik was als winkel en magazijnruimte met fietsenberging. Tevens dakterras op 2e verdieping). Zie bouwdossier 2014-08510. Bestaande dakterrassen nog ergens in regels verwerken;
- Gierstraat 60-64: Het legaliseren van de opslag ter plaatse van de achtergevel Gierstraat 64; Bouwdossier 2014-201403139
- Grote Houtstraat 161: (Subway)- broodjeszaak; opnemen aanduiding H1. Bouwdossier 2015-02414
- Wilhelminastraat 26: uitbreiding woning, past in bestemmingsplan: bouwdossier 2017-02090:

- Korte Houtstraat 6: het veranderen van een opslagruimte naar en woonruimte op het perceel Korte Houtstraat 6 ZW te Haarlem. Bouwdossier 2013-01517.
- Nieuw Heiligland 3-5: Het realiseren van Appartementen aan het Nieuw Heiligland 3-5, voorheen restaurant "de Ark. Opnemen bestemming wonen (5 appartementen). Bouwdossier 2016-02025
- De Witstraat 1: Voor dit perceel is een tijdelijke omgevingsvergunning (10 jaar) verleend voor een horecapaviljoen. Omdat het hier om een tijdelijke situatie gaat hoeft deze niet in het bestemmingsplan geregeld te worden.

Ook zijn een aantal ontwikkelingen opgenomen waar nog geen bouwvergunning voor afgegeven is.

Essenstraat 20-22

Dit betreft een braakliggende hoekkavel. De kavel krijgt in dit bestemmingsplan een gemengde bestemming. De benodigde onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 7.

Stedenbouw

- Om het knijpen van de Essenstraat richting Gedempte Oude Gracht te compenseren zal de ontwikkeling zich met name richten op de Turfmarkt en Kampervest. Vanuit beide straten is de locatie zichtbaar.
- De voorgevelrooilijn is een belangrijke vormgever van de historische kenmerken van de omgeving. Uitgangspunt is dat voor bebouwing in het beschermd stadsgezicht de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te zijn gebouwd.
- De invulling van de kavel dient bij te dragen om bezoekers/ passanten de buurt in te lokken. Dit kan door middel van de verschijningsvorm van het gebouw en de functie van de begane grond.
- De omgeving kenmerkt zich door historische panden. Samenvoegen van panden gaat ten koste van deze structuur en van de bouwhistorische waarden van vooral de historische tussenmuren. Slechts onder bepaalde voorwaarden kan samenvoeging van gebouwen worden toegestaan.
- Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten. In het bestemmingsplan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de historisch bepaalde situatie. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij

moet worden aangesloten op de belendende gebouwen.
- Doordat elk pand in de omgeving een individuele goothoogte en dakvorm en nokrichting kent, zit er veel variatie in het daklandschap en gevelaanzichten. De bestaande variatie wordt in het bestemmingsplan voortgezet door de goothoogte gedetailleerd vast te leggen. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.
- De kappen van de individuele panden in de omgeving vormen tezamen het daklandschap. Het daklandschap in het omliggende gebied is bijzonder rijk en afwisselend. Het traditionele zadeldak met de nok haaks op de straat komt daarbij het meeste voor. Het is belangrijk dat de hoofdkarakteristieken gehandhaafd blijven. Uitgangspunt is dan ook dat qua bestaande nokrichting en dakvorm aangesloten wordt op de omgeving. Dit is een reden om hoogte van bouwwerken in het bestemmingsplan te bepalen aan de hand van de goothoogte, waarboven een kap kan worden gerealiseerd met maximale nokhoogte van 4m.
- Dakkapellen mogen worden opgericht maar hieraan worden eisen gesteld ten aanzien van hoogte, breedte en afstand tot nok en dakvlak.

Functioneel

- Twee (binnen)stadswoningen met als atelier of werkruimte bruikbare begane grond. Op een kavel van 55m² en 47m²
- 20m² buurtfietsstalling, naast Haasstraat 12, waarvan het dak te gebruiken is als dakterras van de hoekwoning.

Invulling van plinten, overgang openbaar/privé

- De inrichting van de plinten, de entrees en de overgang van openbaar naar privé bepalen de sfeer op straat en daarmee het dagelijks functioneren en aantrekkelijkheid van het openbaar gebied. Open inrichting van de begane grond, bijdrage aan het tot leven wekken van de Essenstraat.

Parkeren

- Bouwplan moet voldoen aan de Haarlemse parkeerverordening. De parkeerverordening bepaald ook te verwachte parkeervraag.
  Op deze plek is het ruimtelijk niet mogelijk het parkeren op eigen terrein op te lossen. Vanuit ruimtelijke overwegingen is niet wenselijk (en mogelijk) om extra parkeerruimte in het openbaar gebied te cremeren. De toekomstige eigenaren zullen de benodigde parkeerplaatsen moeten huren in “de Kamp”

5.4 Toekomstige ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingen voorzien, waarvan duidelijk is dat die binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar) tot uitvoering zullen komen, maar die nog niet voldoende zijn uitgekristalliseerd om daarvoor een directe bouwtitel op te nemen. Voor deze mogelijke ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien er kan worden voldaan aan deze voorwaarden is het college bevoegd de bestemming te wijzigen.

Egelantier (Gasthuisvest 47)

De Egelantier was een cultureel centrum dat in eigendom is van de gemeente Haarlem. Het cultureel centrum bood ruimte aan 45 amateurkunstorganisaties die er een locatie huren. Naast oefen- en speelruimten beschikt de Egelantier over een theaterzaal met 55 stoelen en een zeventiende eeuwse Regentenkamer. Het gebouw waarin de Egelantier is gevestigd is in 1871-1873 in neoklassieke stijl als hoofdgebouw van het Elisabeths Gasthuis waarbij oudere elementen in het nieuwe hoofdgebouw werden opgenomen. De moderne entreepartij is gebouwd naar ontwerp van stadsarchitect Wiek R.

De Egelantier staat op de lijst om verkocht te worden. Het is nog niet helemaal duidelijk wat de toekomstige ontwikkeling wordt. Daarom is voor de Egelantier het huidig recht opgenomen door de bestemming “Cultuur en Ontspanning te geven. En er ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om gewenste toekomstige bestemmingen mogelijk te maken. Om regie te houden op de toekomstige ontwikkelingen is ervoor gekozen om het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Gezien de locatie en uitstraling van het complex wordt hierbij gedacht aan de bestemmingen wonen (beperkt) en hotel.

Transformatie naar de hotelfunctie was reeds mogelijk gemaakt in het oude bestemmingplan. Een van de beleidsdoelen van Haarlem het versterken van de toeristische wervingskracht van het centrum door onder andere meer verblijfsmogelijkheden. De uitstraling van het pand en de locatie (verkeerstechnisch) aan de Kampervest leent zich ook goed voor een dergelijke functie.

Transformatie naar de woonfunctie was ook reeds mogelijk gemaakt in het oude bestemmingsplan. Dit is beperkt in het nieuwe bestemmingsplan, er wordt gestuurd op een hotelontwikkeling met beperkt wonen.

Dit pand leent zich er goed voor dat het een combinatie van bovenstaande functies wordt. Er is een nota van uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van de Egelantier. Deze nota (2016/501465) is vastgesteld door het college op 20-12-2016. Op 28-02-2017 is de nota van uitgangspunten besproken in de gemeenteraad. Hierbij is de motie: "Egelantier economische en sociaal verantwoord verkocht" aangenomen.

In de motie wordt uitgegaan van een hoofdfuntie van hotel (>55%) met de mogelijkheid tot culturele en maatschappelijke functies. Tevens dienen er door de aangenomen motie kleine woningen te worden gerealiseerd.

De nota van uitgangspunten biedt mogelijkheden voor verbetering van de rooilijn

aan de achterzijde. Het is mogelijk om de later aangebouwde vleugels en ophoging te slopen en op een betere manier terug te bouwen.

De toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan onderstaande aspecten:

- behoud en renovatie van de monumentale delen van de Egelantier zoals opgenomen in 8;
- bouwkundige verduurzaming van de gebouwen;
- geen extra parkeerdruk in deze omgeving;
- behoud van monumentale bomen, geen nieuwe bebouwing onder de projectie van de bladerkroon;
- nieuwe functie beschikt over voldoende overdekte fietsparkeerplaatsen in eigendom

Voor het openbare gedeelte van de tuin is een gebrek aan sociale controle in het verleden ervaren als knelpunt. Dit heeft met name te maken met verschillende “achterkant-situaties” die grenzen aan de tuin. De nieuwe plannen voor de Egelantier worden ook getoetst op aspecten die van invloed zijn op de Egelantierstuin.

- het aantal vierkante meters openbaar groen van de Egelantiertuin mag niet afnemen of behoud van het bestaande groenoppervlak in de Egelantierstuin;
- geen achterkanten, gesloten gevels Egelantierstuin toe;
- bevordering van het gebruik van de Egelantierstuin overdag;
- verbeteren toegankelijkheid van de Egelantierstuin, toegangen en deuren naar tuin toegestaan m.u.v. hoofdingangen;
- verbeteren (toe)zicht en sociale veiligheid in de Egelantierstuin;

Milieuonderzoeken

Voor de aspecten geluid, parkeren bodem en luchtkwaliteit is nagegaan of de verwachting is dat met deze wijziging voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

Indien de Egelantier gedeeltelijk een woonbestemming krijgt, dient een akoestisch onderzoek te worden opgesteld. In de bijlagen 9 en 10 is een verkennend akoestisch onderzoek opgenomen waaruit blijkt dat een woonbestemming tot de mogelijkheden behoort. Voor de hotelfunctie is geen akoestisch onderzoek vereist.

Parkeren en verkeer

Er kan een hotel gerealiseerd worden van ongeveer 70 kamers. Een hotel draagt bij aan het economisch functioneren van de binnenstad. Hotelgasten hebben geen recht op een parkeervergunning, waarmee men relatief voordelig op straat kan parkeren. De tarievenstructuur van het parkeerbeleid bevordert het gebruik van openbare parkeergarages. De openbare parkeergarages zijn aangelegd met als doel het economisch functioneren van de binnenstad te ondersteunen. Hotelkamers komen daarmee in aanmerking voor het ontheffingscriterium.

De verkeersgeneratie is sterk afhankelijk van het aantal sterren. Een budget

hotel heeft 1,3 verkeersbewegingen per 10 kamers. Een 5 sterren hotel genereert wel 17 verkeersbewegingen pr 10 kamers per etmaal. Uitgaande van het laatste genereert een 5 sterrenhotel met 70 kamers ca. 120 verkeerbewegingen per etmaal extra. De verkeerbewegingen van het huidige complex mogen hiermee verrekend worden. De Egelantier is gelegen langs de hoofdstructuur van Haarlem.

Bij de functie wonen ontstaat er extra behoefte aan parkeerplaatsen. Het beleid verlangt dat dit op eigen terrein wordt opgelost. Dat is naar verwachting in of onder het bestaande pand onmogelijk. Vrijstelling kan alleen als men voor deze woningen afziet van het recht op parkeervergunning. Wat betreft verkeergeneratie (volume) zullen 70 extra woningen ca. 350 extra verkeersbewegingen per etmaal opleveren. De verkeerbewegingen van het huidige complex mogen hiermee verrekend worden.

De verwachting is dat een hotel van deze omvang (eventueel in combinatie met woningen) gerealiseerd kan worden op deze locatie.

Bodem

De beoordeling bodemkwaliteit is opgenomen in 11. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering vormt voor de functies in het bestemmingsplan. De functies (commerciële functies, wonen, hotel) die in de wijzigingsbevoegdheid worden genoemd zijn al in het bestemmingsplangebied aanwezig en worden niet geraakt door de huidige bodemkwaliteit. De functies kunnen zonder ingrepen aan de bodem worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Indien een uitbreiding van de bebouwing nodig is dan dient een milieutechnisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

De beoordeling luchtkwaliteit is opgenomen in 12. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de invulling van De Egelantier met woningen, zorgwoningen, hotelfunctie of combinaties daarvan. De effecten op de luchtkwaliteit voldoen aan het NIBM-criterium en er wordt tevens zeer ruim voldaan aan de grenswaarden.

Klein Heiligland 84

Dit betreft het oude bedrijfspand van de gemeente Haarlem. Op het pand blijft een gemengde bestemming van toepassing, waarbij (zorg)wonen en een hotel mogelijk wordt gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid naar hotel wordt verlengd.

Bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is het betreffende gebouw qua volume en rooilijn als afwijkend van de karakteristiek beoordeeld. Dit gegeven biedt eventueel kansen voor het ontsluiten van de achterhuizen aan de Grote Houtstraat. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar een hotel. Deze wijzigingsbevoegdheid was ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Het gebouw zal de komende jaren gebruikt worden als bedrijfsverzamelgebouw.

Kampervest 31

Het gebouw aan de Kampervest 31 is een vrijstaand pand uit 1859 en heeft de status van gemeentelijk monument. Het pand heeft een woonbestemming met

aan weerszijde een tuin. De tuin en maaiveld zien er armoedig uit. Sinds jaar en dag is het oppervlak betegeld en in gebruik als parkeerterrein. Al jaren bestaat er de wens om de buurt aantrekkelijker te maken als woon en werkomgeving, te vergroenen en meer te betrekken bij de omringende stad. Herontwikkeling van Kampervest 31 kan hier toe bijdragen. In het verleden is met de eigenaar en omwonenden besproken de parkeerplekken om te vormen tot theetuin, waarbij ook het hoofdgebouw een horecabestemming zal krijgen. Hoewel een horecabestemming op het eerste gezicht lijkt af te wijken van het terughoudende beleid ten aanzien van uitbreiding van horeca buiten het concentratiegebieden, worden de kansen op gebied van economische versterking, toeristische wervingskracht en uitstraling groter geacht. Aan de herbestemming van Kampervest 31 zijn wel voorwaarden verbonden.

De bedoeling is dat het pand opgeknapt en verbouwd wordt met aan beide zijkanten een serre-achtige uitbreiding en een volgens de architect nog nader door te werken uitbreiding aan de achterkant ten behoeve van een restaurant en theeschenkerij met boven een studio en een twee-kamerappartement. Verder zal het aan beide kanten van het pand gelegen onbebouwde, volledige bestrate en tot voor kort voor autoparkeren gebruikte terrein heringericht worden als tuin en terras met groenaanplant en bomen. Ook het oude klassieke hekwerk zal dan weer in luister worden hersteld.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

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 bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

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

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 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals wonen, bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

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, het monitoren van beleid en de handhaving.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder

volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform de SVBP 2012 in 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

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend en of en zo ja deze gronden mogen worden bebouwd. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak op de verbeelding. De bestemmingen worden gescheiden door bestemmingsgrenzen. Binnen de aangegeven (hoofd)bestemming(en) zijn tevens bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals bijvoorbeeld verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Onder parkeervoorzieningen wordt ook fietsparkeren in de vorm van fietsenstallingen verstaan.

6.2.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 , Bedrijf

Bestaande nutsgebouwen met een oppervlakte groter dan 10 m² zijn bestemd als Bedrijf. Kleinere nutsvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen. Als bestemming 'Bedrijf' is in dit bestemmingsplan de

nutsvoorziening aan de Doelstraat opgenomen.

Artikel 4 en 5, Centrum 1 en Centrum 2

De centrumbestemmingen betreffen het gebied binnen de Haarlemse binnenstad die in paragraaf 5.2 zijn omschreven in het Kernwinkelstraten - Centrum en het Dwaalmilieu- Centrum.

- **Centrum 1**

Kenmerk van de Centrum 1 bestemming is een aaneengesloten front van winkels en publieksgerichte functies. Op de begane grond komt de woonfunctie niet voor. De Centrum 1 bestemming is voorbehouden aan de hoofdwinkelstraten binnen het kernwinkelgebied van Haarlem, de zogenaamde A-locaties. In dit bestemmingsplan is dat de Grote Houtstraat. Op de begane grond is sprake van een aaneengesloten front van winkels en andere publieksgerichte functies. Voor een kelder geldt dat gebruik is toegestaan zoals op de begane grond. Een supermarkt is enkel toegestaan op de locatie waar de aanduiding (su) is opgenomen. De herensociëteit is mogelijk gemaakt met de aanduiding (vl) op de verbeelding.

(sc-c1)

Met het oog op versterking van de winkelfunctie wordt via een ontheffingsmogelijkheid eventuele uitbreiding van de winkelfunctie naar bovenliggende verdiepingen mogelijk gemaakt. Wonen boven winkels blijft uitgangspunt. Voorwaarden om de begane grond functie op de verdieping toe te staan:

- het is een kwalitatieve verbetering;
- het is ten behoeve van een noodzakelijk uitbreiding van winkelverkoopvloeroppervlakte. Niet ten behoeve van opslag voor de winkel;
- er blijft voldoende levendigheid in dat deel van de straat in de avonduren (voldoende ogen op de straat);
- er worden geen woningen onttrokken;
- cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.

Op plekken waar de begane grondfunctie reeds op de verdieping is toegestaan, is dit op de verbeelding is aangegeven. Verder zijn de bovenverdiepingen bestemd voor wonen.

(h <1) (h<-2) h<-3)

Reeds bestaande legale horecavoorzieningen worden gerespecteerd en zijn opgenomen op de verbeelding. Binnen de detailhandel is daaraan verbonden en ondergeschikte horeca toegestaan tot niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken. De bestaande supermarkt is via een aanduiding mogelijk gemaakt.

- **Centrum 2 (C2)**

De straten die wel behoren tot het kernwinkelgebied, maar meer als aanloopstraten naar en nevenstraten van de hoofdwinkelstraten, hebben de bestemming Centrum 2 gekregen. Deze straten zijn belangrijk voor het beleven van het kernwinkelgebied en dienen dan ook hun winkelkarakter te behouden. In de Centrum 2 bestemming zijn op de begane grond dezelfde functies

toegestaan als onder Centrum 1. In vergelijking met de bestemming Centrum 1 is in de bestemming Centrum 2 op de bovenverdieping alleen wonen is toegestaan. Voor de locaties waar dit reeds het geval is, is de aanduiding (sc-c2) opgenomen.

In tegenstelling tot bij Centrum 1 komt op de begane grond de woonfunctie wel in beperkt mate voor. Het betreft hier bestaande woningen die binnen deze bestemming worden gerespecteerd. Waar dat het geval is, is een maatbestemming toegekend; (w). De overige verdiepingen zijn voor wonen bestemd. Dit is in het kader van het beleid 'Wonen boven winkels' gedaan. Er is in Centrum 2 geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de begane grond functie op de verdieping mogelijk te maken.

(h <1) (h<-2) h<-3)

Ook de bestaande legale horecavoorzieningen (categorie 1, 2, 3) zijn met een aanduiding in het plan positief bestemd. Binnen de detailhandel is daaraan verbonden en ondergeschikte horeca toegestaan tot niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken.

Binnen deze bestemming zijn tevens bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de overige verdiepingen, verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Onder parkeervoorzieningen wordt ook fietsparkeren in de vorm van fietsenstallingen bedoeld.

Artikel 6 , Cultuur en ontspanning

De in het plangebied aanwezige musea zijn conform de SVBP bestemd binnen de hoofdgroep 'Cultuur en Ontspanning. Ook de schouwburg valt binnen deze bestemming, middels een specifieke aanduiding. Binnen deze bestemming zijn in het algemeen multifunctionele ruimten ten behoeve van cursussen, exposities, expressionele opvoeringen, en het gebruik als praktijkruimte toegestaan. Voor alle toegestane functies geldt dat ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca onder voorwaarden mogelijk is.

Voor de stadsschouwburg is de aanduiding (sco-scb) opgenomen en voor de musea (mu)

Artikel 7 en 8, Gemengd 2 en Gemengd 3

De straten die niet behoren tot het kernwinkelgebied of de uitgesproken woonstraten, hebben een bestemming Gemengd. Deze bestemming heeft tot doel de beperkte ruimte in het plangebied optimaal te gebruiken en functiemenging mogelijk te maken ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt.

Er is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van meerdere bestemmingen 'Gemengd'; Gemengd 2 en Gemengd 3.

(h <1) (h<-2) h<-3)

Binnen de gemengde bestemmingen zijn de bestaande legale

horecavoorzieningen (categorie 1, 2, 3) zijn met een aanduiding in het plan positief bestemd. Binnen de detailhandel is daaraan verbonden en ondergeschikte horeca toegestaan tot niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken.

Gemengd 2 (GD-2): *Wonen en diverse uitwisselbare functies.*

Kenmerkend van de Gemengd 2 (GD 2)- bestemming is dat het om (woon) panden gaat waar op de begane grond naast wonen ook publieksgerichte en niet- publieksgerichte dienstverlening toegestaan. Waar werkfuncties zijn toegestaan moeten zij passen binnen de categorie A en B van de zoneringslijst bedrijfsactiviteiten. Waar bestaande legale bedrijven zitten die niet binnen categorie A of B vallen is gewerkt met een maataanduiding op de verbeelding en een specifieke regeling in de regels.

De toegestane functies trekken over het algemeen nauwelijks tot geen publiek aan. Binnen deze bestemming is een aantal functieaanduidingen opgenomen om op bepaalde locaties op de begane grond extra functies toe te staan of functies juist uit te sluiten. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan of via een aanduiding op de verbeelding is mogelijk gemaakt dat de begane grond functies ook op de verdieping zijn toegestaan (sgd-gd2).

Binnen de bestemmingen 'Gemengd 2' zijn in dit plangebied de functies :

- Wonen; in een woning is het toegestaan om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen, gastouderopvang of een bed & breakfast te realiseren.

- Bedrijven; als er geen functieaanduiding over bedrijvigheid is opgenomen, dan zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst toegestaan. Bij de functieaanduiding (b) is een bedrijf toegestaan uit een hogere hindercategorie.

- Dienstverlening: het verlenen van diensten in de vorm van publieksgerichte en niet-publiekgerichte dienstverlening. Hieronder vallen bijvoorbeeld praktijkruimte bedoeld voor paramedische dienstverlening, een kapper of een kantoor.

Dienstverlening	Niet-publieksgericht	Zakelijk (zonder balie)
	Publieksgericht	Zakelijk (met balie)
		Consument verzorgend
		Openbaar/overheid
		(Para)medisch

- Maatschappelijke voorzieningen; hieronder vallen educatieve, levensbeschouwelijke, medische en sociaal- medische en sociaal - culturele voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding (co) is bijvoorbeeld een balletschool toegestaan.

Gemengd 3 *(GD-3): Wonen en diverse uitwisselbare functies inclusief detailhandel.*

In Gemengd 3 zijn alle functies uit Gemengd 2 toegestaan en in tegenstelling tot

de bestemming 'Gemengd - 2' is binnen de bestemming "Gemengd -3' detailhandel mogelijk op de begane grond. Een supermarkt is niet toegestaan. Voor de detailhandelsfunctie geldt dat ondergeschikte horeca mogelijk is onder bepaalde voorwaarden.

Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan of via een aanduiding op de verbeelding is mogelijk gemaakt dat de begane grond functies ook op de verdieping zijn toegestaan (sgd-gd3).

Ter plaatse van de aanduiding (co) zijn bijvoorbeeld een yoga, dansschool, biljartruimte etc toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding (pg) is een parkeergarage toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding (vl) is een studentenvereniging toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding (sco-sb) is een sexbioscoop met een besloten huis toegestaan

Artikel 9 Groen

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

Artikel 10 Maatschappelijk

De bestemming maatschappelijk wordt gehanteerd voor bestaande bouwwerken of gronden die geheel gebruikt worden ten behoeve van onderwijs, zorg- en welzijn, religie, levensbeschouwelijke en sociaal- culturele voorzieningen. Daarnaast wordt aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en/of horeca toegestaan onder bepaalde voorwaarden.

Er zijn maatschappelijke activiteiten die qua schaal en/of hinder voor de omgeving (geluid, parkeren) maatwerk verlangen, zoals bijvoorbeeld voor kinderdagverblijven. Het maatwerk vindt altijd plaats door middel van een aanduiding binnen de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn alleen de specifiek in de regels aangegeven activiteiten toegestaan.

Artikel 11 t/m 13 Tuin

De bestemming Tuin is hoofdzakelijk bedoeld voor tuinen (en erven) en behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Binnen de bestemming Tuin worden drie typen onderscheiden, namelijk Tuin 1, 2 en 3.

- *Tuin 1 (T-1)*

Het groen in het plangebied wordt ten behoeve van het beschermd stadsgezicht zoveel mogelijk beschermd door de opgenomen groenbestemming enerzijds en verschillende tuinbestemmingen anderzijds. De op de verbeelding voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn

slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. 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. De Tuin 1 bestemming is in dit bestemmingsplan daarnaast ook opgenomen voor (historische) tuinen en binnenplaatsen bij monumentale gebouwcomplexen (hofjes). Dit is gedaan om de openheid en het groen van deze binnengebieden zoveel mogelijk te behouden. Onder nader omschreven regels mogen bouwwerken van lichte constructie zoals erfafscheidingen worden opgericht. Zwaardere bouwwerken (bv. bergingen) zijn niet toegestaan. De hoogte van erfafscheidingen mag max. 1 m bedragen.

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

- *Tuin 2 (T-2)*

De op de verbeelding voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende 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 dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maximale bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². De hoogte van de aan- en uitbouwen mogen tot 4 meter hoog en losse bijgebouwen tot 3 meter hoog. Legale bebouwing die hoger is dan 2,5 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op aan- en uitbouwen.

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

- *Tuin 3 (T-3)*

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 procent worden bebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 4 meter bedragen; de bouwhoogte van bijgebouwen en van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op aan- en uitbouwen.

Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin 3' is toegestaan in gebouwde voorzieningen en tevens waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven.

Artikel 14 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming "Verkeer". In de

regels wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden. Binnen deze bestemming zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder kunstwerken, kunstobjecten, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, reclame-uitingen, warmte-koudeopslag en warmte-koudetransport. Ook terrassen, standplaatsen, en uitstallingen worden mogelijk gemaakt. Waar en of deze geplaatst worden, wordt geregeld in de benodigde vergunningen.

Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de oppervlakte van gebouwen (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zo nodig 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).

Met de aanduiding (sh-tt) zijn de overdekte terrassen aan de Botermarkt mogelijk gemaakt.

Artikel 15 Water

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

Voor het oprichten van een steiger is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 16 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor wonen worden gebruikt. Wonen is overigens ook mogelijk binnen de in het plangebied aanwezige bestemmingen Gemengd 2 en 3 en binnen de bestemmingen Centrum 1 en 2.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen deze bestemming toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan onder nader opgenomen voorwaarden.

Begeleid wonen en zorgwoningen

Begeleid wonen wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Onder begeleid wonen wordt verstaan: vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

Zorgwoningen worden in beginsel niet als passend binnen de woonfunctie gezien. Onder een zorgwoning wordt verstaan: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één of meer personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn. Binnen het plangebied vindt binnen de bestemming Wonen op één plaats wonen in deze vorm plaats, namelijk op het adres Wilsonplein 19. Dit perceel heeft op de verbeelding een specifieke aanduiding gekregen voor het wonen in de vorm van een zorgwoning (zw).

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 17 Waarde – Archeologie

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden - zie ook paragraaf 4.11 - worden beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. In het bestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden - de Kamp komen de categorieën 1b, 5 en 6 voor.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Daarin hebben voor de historische stadskern van Haarlem archeologische waarnemingen en opgravingen aangetoond dat de stadskern vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevat. Gezien de aard van de archeologische waarden dient de aanvrager van een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 0 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. Voor categorie 5 geldt een lichter regime. Hier gelden de eisen pas bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak van 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Voor categorie 6 (water) gelden geen bestemmingsplanregels ter bescherming van archeologische waarden.

Artikel 18 Waarde – beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het gehele plangebied. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Haarlem (zie ook paragraaf 5.1.1). Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen. De waarden van het beschermde stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle bestemmingen vastgelegd.

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

gehanteerd:

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze zijn op de verbeelding respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).
- Bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving (bijlagen 4 en 5 van 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.

***Artikel 19 Waarde* – Groeiplaats monumentale boom**

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. Het verwijderen van de dubbelbestemming kan alleen als de bescherming van de groeiplaats niet langer nodig is of er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

6.2.2.3 Nadere eisen

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

Daarnaast is er binnen de dubbelbestemming Waarde beschermd-stadsgezicht een bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) nadere eisen te stellen aan de bouwregels.

Eisen kunnen gesteld worden aan:

Bestemming:	**Nadere eisen ten aanzien van:**

Waarde - archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden
Waarde - beschermd stadsgezicht	- plaats en afmetingen van de bebouwing - nokrichting - kap- en dakvorm - dakhelling - indeling en vormgeving van de bebouwing

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

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de cultuurhistorische waarden;
3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Zie voor de omschrijving van deze criteria hieronder bij paragraaf 6.2.2.4.

6.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

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

6.2.2.4.1 Criteria bij afwijken van bouwregels

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

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

a. Het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

In beschermd stadsgezicht is behoud van het straat- en bebouwingsbeeld belangrijk. Het oorspronkelijk patroon van straten en bebouwing is praktisch nog geheel aanwezig. Bij de toetsing van aanvragen tot afwijking wordt gekeken of de aanvraag afbreuk hieraan doet. Hier wordt gekeken naar:

- oriëntatie van panden ten opzichte van de straat;
- samenhang met de belendende panden;
- samenhang met de overige omliggende panden;
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends. Hieronder vallen in ieder geval ensembles en seriebouw.

b. 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 dan wel versterken van deze waarden. Uit cultuurhistorisch onderzoek, naar het oordeel van de gemeentelijk architectuurhistoricus, dan wel 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;

c. De privacy en bezonning van de omwonenden

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

d. 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

e. 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.

f. De brandveiligheid en rampenbestrijding

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

6.2.2.4.2 Specifieke afwijkingen binnen Waarde - beschermd stadsgezicht

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

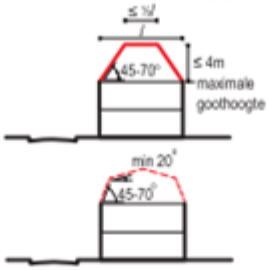
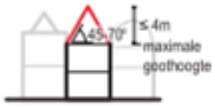
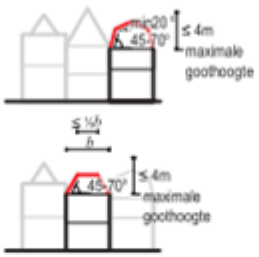
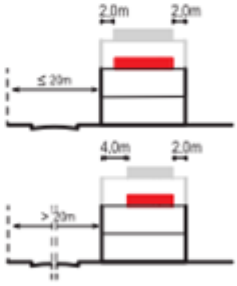
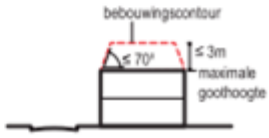
- Afwijkende kap of dakvorm: herstel of verbetering conform Nota Dak. Een schilddak (schuine zijden aan alle kanten) of een plat dak met afgeschuind dakschild zijn standaard toegestaan. Afwijkingen daarvan zijn mogelijk bij herstel of verbetering. Iemand die bijvoorbeeld een zadeldak of mansardekap wil realiseren of vervangen, kan dat niet via de direct toegestane bouwregels waarin alleen een schilddak of plat dak met afgeschuind dakschild is toegestaan. Hiervoor is een nadere afwijking voor noodzakelijk. Hierbij wordt getoetst aan de uitgangspunten van de Nota Dak. Onder herstel van de kapvorm wordt verstaan: het realiseren van een kap of dakvorm zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw. Van verbetering is sprake indien voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden: de bezonningsituatie verslechtert niet onevenredig, installaties en leidingen worden weggewerkt, bouwwerk en kap vormen een eenheid en de kap voldoet aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit / Nota Dak.

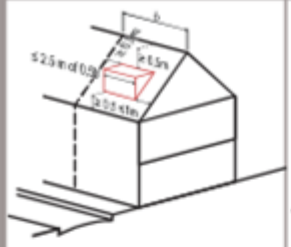
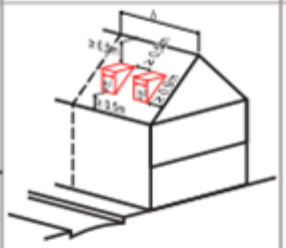
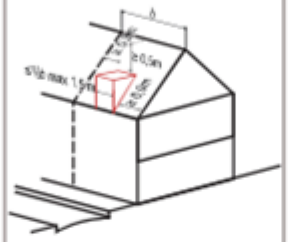
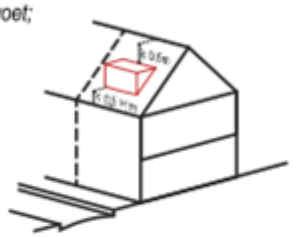
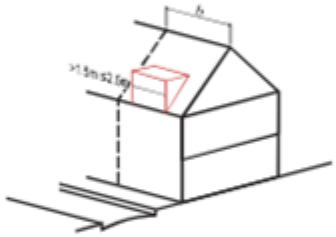
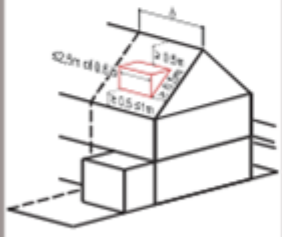
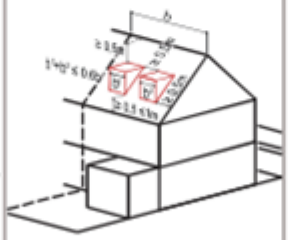
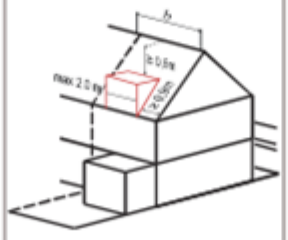
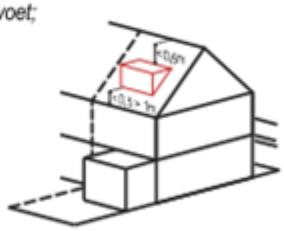
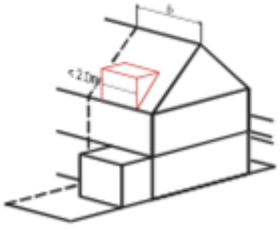
- Samenvoegen van gebouwen: vanwege cultuurhistorische belangen is het samenvoegen van panden in beginsel ongewenst. Uit oogpunt van de stedelijke dynamiek is verandering van parcellering en pandindeling van alle tijden. Daarom kan onder voorwaarden aan het samenvoegen van panden worden meegewerkt. Doel is de invloed op de gevelindeling, de parcellering en het straatbeeld beperkt te houden. Voor orde- 1 panden (Rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten) gelden op basis van de Erfgoedwet beschermende bepalingen. Omdat dergelijke bepalingen niet gelden voor orde- 2 panden (beeldbepalende panden, niet beschermd op basis Erfgoedwet of provinciale of gemeentelijke monumentenverordening zijn in dit lid aanvullende bepalingen opgenomen, o.a. ter bescherming van historische binnenmuren.

- Dakkapellen moeten voldoen aan de eisen uit de Nota Dak. Afwijkingen zijn 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. 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.

Tabellen

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de bouwmogelijkheden met afwijkingsmogelijkheden.

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

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapellen voordakvlak		 *(som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;)* 	*dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;* *dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;*  *dakkapel in de goot breder dan 1,5 m* 
Dakkapellen achterdakvlak / zijdakvlak		 	*dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;*  

6.2.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Binnen verschillende bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om af te wijken van de gebruiksregels.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen van toepassing zijn, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan.

Ook wordt er een koppeling gelegd 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. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de Beleidsregels parkeernormen zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

In lid 1 is de wijzigingsbevoegdheid voor de Egelantier opgenomen. Het gaat om de mogelijke herontwikkeling die is omschreven in paragraaf 5.4. De voorwaarden waaronder van de voor het college opgenomen wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt zijn in dit artikel opgenomen. Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit

moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

Er is een nota van uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van de Egelantier. Deze nota (2016/501465) is vastgesteld door het college d.d. 20-12-2016.

In lid 2 is de wijzigingsbevoegdheid naar hotel voor het perceel Klein Heiligland 84 opgenomen. Ook hier gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die al bestond op basis van het voorgaande bestemmingsplan. Zie ook hiervoor paragraaf 5.4.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de grootschalige basiskaart Haarlem (GBKH), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, in het kader van nieuwe ontwikkelingen, veranderde wetgeving of voorschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering of een andere functie van bouwwerken.

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een afwijkingsmogelijkheid in voor het bevoegd gezag voor specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan. Strikte toepassing zou anders leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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

Artikel Overige regels

De leden 24.1 en 24.2 van de regels leggen een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de Beleidsregels parkeren 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. Als 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.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsregels

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 reeds 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.

Artikel 26 Slotregel

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

Bijlage 1 bij de regels Zoneringslijst

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

6.3.1 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 ten behoeve van de totstandkoming van dit bestemmingsplan en de verbeelding in het bijzonder:

- bouwblokonderzoek (2014);
- daarnaast zijn er meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- analyses gemaakt van de luchtfoto's uit 2016 en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- waar nodig is ten behoeve van 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.

6.3.2 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

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

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen: Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. De bestemmingen worden 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, groen, verkeer. Ook worden ook verzamelbestemmingen toegepast waarbinnen een grotere diversiteit aan functies mogelijk is, zoals Centrum of Gemengd. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen: Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan 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. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Bouwvlakken: Bouwvlakken zijn een essentieel 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 vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het vigerend beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

Aanduidingen: Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen;
2. bouwaanduidingen;
3. maatvoeringsaanduidingen;
4. gebiedsaanduidingen.

1.Functieaanduidingen: Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen is vastgelegd in de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van het gebruik. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de betreffende 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.

2. Bouwaanduidingen: Bouwaanduidingen geven specifieke bouwmogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen zijn vastgelegd in de SVBP

(Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van de bouwmogelijkheden. 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'. Indien een bepaalde bouwaanduiding niet voorkomt in de SVBP is het mogelijk de volgende zinsnede toe te passen: 'specifieke bouwaanduiding - [omschrijving specifieke bouwaanduiding]'. Dit leidt dan bijvoorbeeld tot de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw'. De in Haarlem meest gebruikte specifieke bouwaanduiding hangt samen met het beschermd stadsgezicht en de daarbij toegepaste 'ordes'. Dit zijn: 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' (voor monumenten), 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' (voor beeldbepalende panden ouder dan 50 jaar) en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' (voor niet-beeldbepalende panden ouder dan 50 jaar).

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

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

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

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

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

- Te handhaven goothoogte: Voor panden die op de verbeelding zijn aangegeven als orde 1 en 2 wordt de aanduiding goothoogte opgenomen. In de regels staat omschreven dat de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te blijven. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5,3 m of 5,8 m wordt allebei 6 m. In het beschermd stadsgezicht is een verspringende bouw-/goothoogte een essentieel onderdeel van straat- en bebouwingsbeeld. Het kan zijn dat er 4 panden naast elkaar op de plankaart zijn aangegeven met een goothoogte 6 terwijl in werkelijkheid de hoogtes tot maximaal 0,9 m verspringen.
- Te handhaven bouwhoogte: In enkele gevallen is een orde 1 of 2 pand plat afgedekt en al zo hoog dat een kap niet meer kan worden toegestaan. In die gevallen wordt het bouwvlak voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'bouwhoogte'. In de regels staat omschreven dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5,3 m of 5,8 m wordt allebei 6 m.
- Maximale bouwhoogte: De aanduiding maximale bouwhoogte wordt

gebruikt in de tuinbestemmingen wanneer de maximale hoogte van 3 meter wordt overschreden. De daadwerkelijke bouwhoogte is opgenomen.
- Minimale en maximale goothoogte: De aanduiding minimale maximale goothoogte wordt gebruikt voor de hoofdbebouwing van orde 3 bebouwing. Bij orde 3 bebouwing is de rooilijn belangrijk voor het straatbeeld. Om meer flexibiliteit te geven is er ook meer marge in de goothoogte mogelijk. De minimale goothoogte is er om een minimale bebouwingswand te garanderen en een maximale bouwhoogte is er om op de plekken waar het kan extra bouwmogelijkheden te geven.
- Minimale en maximale bouw- en goothoogte: Net als bij de aanduiding minimale- maximale goothoogte wordt deze aanduiding alleen gebruikt bij orde 3 bebouwing. Deze aanduiding wordt gebruikt bij bebouwing met een hoofdzakelijk platte afdekking. Afdekken met een kap wordt op deze manier ook mogelijk gemaakt.

4. Gebiedsaanduidingen: Gebiedsaanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen om voor een op de verbeelding afgebakend gebied een specifieke regeling op te kunnen nemen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om een wijzigingsgebied, waarvoor de bestemming gewijzigd kan worden. Dit wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied'. Een ander voorbeeld is de gebiedsaanduiding voor een vrijwaringszone, zoals de 'Vrijwaringszone - zichtlijn'. Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen herkenbaar door hun schuine roodgekleurde arceringen.

6.4 Trends

Er zijn geen trends in dit plangebied.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Grondexploitatie

Behoudens de ontwikkelingslocaties zoals beschreven in paragraaf 5.4 voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van die gebieden vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.]

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen als het kostenverhaal bij ontwikkelingen, zoals aangegeven in niet is verzekerd.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er is dus geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-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.

Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied op de verschillende eigenaren in het gebied. In een exploitatieplan kan worden geregeld hoe algemene kosten voor een project, zoals kosten voor grondexploitatie en voorzieningen van openbaar nut, op de exploitant(-en) worden verhaald. Een exploitatieplan is echter niet verplicht indien er geen bouwplannen worden toegevoegd of het verhaal van kosten ,anderszins verzekerd is. Dat laatste is het geval als de gemeente en de ontwikkelaar een zgn. anterieure overeenkomst hebben gesloten.

7.1.2 Planschade

Tot slot is door middel van een planschaderisicoanalyse de kans op mogelijke planschade onderzocht. 'Planschade', is de schade die iemand lijdt doordat hij of zij in een planologisch nadeliger situatie is gekomen als gevolg tussen de nieuwe (onvoorziene) planologische situatie en de bestaande/ oude situatie. De conclusie uit het onderzoek is dat er een zeer beperkte kans is op planschade. Het aspect planschade staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het (ontwerp)bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland;
2. Provincie Noord - Holland;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
4. Rijkswaterstaat;
5. Brandweer Kennemerland;
6. Koninklijke Horeca Nederland Afdeling Haarlem;
7. Kamer van Koophandel kantoor Amsterdam;
8. Gasunie
9. Milieufederatie Noord-Holland;
10. Alliander;
11. Liander;
12. Waternet;
13. MKB Haarlem;
14. Rover
15. Haarlem Groen
16. Vereniging Haerlem;
17. Fietsersbond;
18. Haarlemse Bomenwachters.

De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie ingediend:

1. Rijnland
2. Rijkswaterstaat
3. Gasunie.

Rijnland heeft aangegeven inhoudelijk geen opmerkingen te hebben. Wel dienen de in het concept ontwerpbestemmingsplan opgenomen teksten in paragraaf 3.2.7. geactualiseerd te worden conform de meegestuurde bijlage.

Rijkswaterstaat en Gasunie hebben aangegeven inhoudelijk geen opmerkingen te hebben.

In het kader van de participatie met de wijkraden is het concept ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan de wijkraden verzonden.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl).Van het ter inzage leggen en het elektronisch beschikbaar stellen is op 29 november 2017 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.

Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit 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

Bijlage 1 Milieuzonering

Naam	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats	SBI- Code	Categorie zonering	Opm.		
Autoschade Struijkenkamp	Kampervest	5	2011EW	Haarlem	45204.A	3.2	ivm omvang wel inpasbaar in het gebied		
Muziekcentrum Zuid Kennemerland	Gasthuisvest	47	2011EV	Haarlem	9234	B	Wordt afgestoten door gemeente		
Woestenburg BV	Nieuwstraat	10	2011GH	Haarlem	952	A			
Gemeente Haarlem, sector Maatschappe	Groot Heiligland	47	2011EP	Haarlem	75.A	A			
Gemeentelijke "De Egelantier"	Gasthuisvest	47	2011EV	Haarlem	9232	A			
Roxy Sex Theater	Kleine Houtstraat	77	2011DJ	Haarlem	9232	A			
Thai Wan Phen	Keizerstraat	1 A	2011VS	Haarlem	10	A			
The Phone House	Grote Houtstraat	80	2011SR	Haarlem	56	A			
Gemeentelijke Frans Halsmuseum	Groot Heiligland	62	2011ES	Haarlem	59	A			
Scootershop Haarlem	Turfmarkt	32 -ZW		Haarlem	451	A			
Boot meubel	Nieuwe Raamstraat	12	2011ZE	Haarlem	517	A			
De Baron	Grote Houtstraat	140	2011SV	Haarlem	553	A			
Kwalitaria 2 Go	Grote Houtstraat	150	2011SX	Haarlem	553	A			
Pizzeria Papihuis	Barrevoetestraat	21	2011WN	Haarlem	561	A			
Patio	Kleine Houtstraat	81	2011DJ	Haarlem	561	A			
Restaurant ML	Kleine Houtstraat	70 -72	2011DR	Haarlem	561	A			
Pearl22	Grote Houtstraat	148	2011SX	Haarlem	633	A			
Jamin	Grote Houtstraat	169	2011SL	Haarlem	2083	A			
Kledingwinkel Open32	Grote Houtstraat	98-10	2011SR	Haarlem	5242	A			
Visspecialist de Dolfijn	Botermarkt	0 B	2011XL	Haarlem	4722	A			
Slagerij Mabrouk	Tuchthuisstraat	2	2011XK	Haarlem	4722	A			
Etos	Grote Houtstraat	83 -87	2011SG	Haarlem	4773	A			
B. Serne	Botermarkt	22	2011XM	Haarlem	5132	A			
Van Duivenboden Interieur	Gedempte Oude Gracht	88 -94	2011GV	Haarlem	5210	A			
Hill Design (Wm ivm mogelijke ondergro	Gierstraat	64	2011GG	Haarlem	5210	A			
Marijke Mul goudsmid Juwelier	Gierstraat	67	2011GB	Haarlem	5210	A			
Blokker BV	Grote Houtstraat	112	2011ST	Haarlem	5210	A			
Men at Work	Grote Houtstraat	116	2011ST	Haarlem	5210	A			
Vodafone City Point	Grote Houtstraat	137	2011SK	Haarlem	5210	A			
Ziengs Schoenen	Grote Houtstraat	121 -1	2011SJ	Haarlem	5210	A			
onbekend	Grote Houtstraat	13 -15	2011SB	Haarlem	5210	A			
Oztas de Gordijnspecialist	Keizerstraat	4	2011VS	Haarlem	5210	A			

Naam	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats	SBI- Code	Categorie zonering	Opm.		
Wijnkoperij H.F.A. Okhuijsen b.v.	Gierstraat	34 -38	2011GE	Haarlem	5225	A			
Sieta's Tweedehands Kleding	Cornelissteeg	16	2011EA	Haarlem	5242	A			
Superstar BV	Grote Houtstraat	108	2011ST	Haarlem	5242	A			
Game Media	Grote Houtstraat	168	2011SZ	Haarlem	5242	A			
Trivaldi mode	Grote Houtstraat	185	2011SM	Haarlem	5242	A			
Ulla Popken Jonge Mode vanaf Maat 42	Grote Houtstraat	189	2011SM	Haarlem	5242	A			
Kantoor adres scheepsrestaurateur	Turfmarkt	32	2011CB	Haarlem	6010	A			
Haarlemse Zuivelhandel	Nieuwe Kerksplein	14	2011ZT	Haarlem	6251	A			
Wijnkoperij H.F.A. Okhuyzen	Gierstraat	34	2011GE	Haarlem	6689	A			
Gall & Gall	Grote Houtstraat	154	2011SX	Haarlem	6689	A			
Brick	Breestraat	24	2011ZZ	Haarlem	6711	A			
Restaurant	Tuchthuisstraat	6	2011XK	Haarlem	6711	A			
Hartig & Zoet	Grote Houtstraat	170	2011SZ	Haarlem	6721	A			
Bike Planet Reparatie & Verhuur B.V.	Gierstraat	40	2011GB	Haarlem	6830	A			
Copy Copy (nu Keijser en Drieman)	Gedempte Oude Gracht	152 A	2011GX	Haarlem	8300	A			
woongebouw (NIEUWBOUW)	Klein Heiligland	12 -14	2011EG	Haarlem	8311	A			
De Woonmaatschappij	Nieuwe Kerksplein	11 -17	2011ZT	Haarlem	8311	A			
Cobraspen	Grote Houtstraat	176 -1	2011SZ	Haarlem	8400	A			
Start Medi Interim	Gedempte Oude Gracht	96	2011GW	Haarlem	9111	A			
Tandartspraktijk M.P.M. Arts	Oranjekade	41	2011VC	Haarlem	8621, 8622, 8623	A			
Zig Zag	Gasthuisvest	15 -ZV	2011ET	Haarlem	9560	A			
Kleine helden - Tweedehand Merkkinderk	Barrevoetestraat	16	2011WP	Haarlem	5242	A			
Firma Hogervorst	Gedempte Raamgracht	64	2011WK	Haarlem	45.A	B	werkplaats, b.o. < 1000 m2 categorie B		
Kunst en Antiek	Cornelissteeg	12	2011EA	Haarlem	45.C	A			
Bolle	Nieuwe Raamstraat	18	2011ZE	Haarlem	45.C	A			
Zara	Grote Houtstraat	93	2011SH	Haarlem	47.A	A			
Hennez & Mauritz BV	Grote Houtstraat	95	2011SH	Haarlem	47.A	A			
Wam Denim	Grote Houtstraat	120	2011ST	Haarlem	47.A	A			
Kaldi	Grote Houtstraat	165	2011SL	Haarlem	47.A	A			
The irrational Library	Doelstraat	31 -ZV	2011XB	Haarlem	52.A	A			
De Tuinen	Grote Houtstraat	104	2011ST	Haarlem	52.A	A			

Naam	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats	SBI- Code	Categorie zonering	Opm.		
Tango Shoes	Grote Houtstraat	105	2011SH	Haarlem	52.A	A			
Vip Men's Fashion BV	Grote Houtstraat	124	2011SV	Haarlem	52.A	A			
The Phone House	Grote Houtstraat	128	2011SV	Haarlem	52.A	A			
T-mobile	Grote Houtstraat	131	2011SJ	Haarlem	52.A	A			
Pim Janssen Sport B.V.	Grote Houtstraat	139	2011SK	Haarlem	52.A	A			
Kledingzaak Saint Tropez	Grote Houtstraat	164	2011SZ	Haarlem	52.A	A			
The Sting	Grote Houtstraat	101 -1	2011SH	Haarlem	52.A	A			
Schoonheidssalon annex make-up studio	Lange Bogaardstraat	1 A	2011WT	Haarlem	52.A	A			
Albert Heijn	Grote Houtstraat	178	2011SZ	Haarlem	5211.A	A			
Willy's vis	Oranjekade	0 B	2011VC	Haarlem	5222.B	A			
Hartig & zoet	Botermarkt	14	2011XM	Haarlem	5224.A	A			
Michel Patisserie Chocolaterie	Grote Houtstraat	173	2011SM	Haarlem	5224.A	A			
Veerle Preijde de mooiste muren	Gierstraat	47	2011GB	Haarlem	5246.A	A			
J.J. Schoorl	Gierstraat	74 -76	2011GG	Haarlem	5248.B	A			
Jan Monnikendam	Gedempte Raamgracht	1 -9	2011WE	Haarlem	5249.B	A			
Bagels en Beans BV	Gierstraat	49	2011GB	Haarlem	553.A	A			
Novecento	Gierstraat	66	2011GG	Haarlem	553.A	A			
Eetkamer Karmozijn	Gierstraat	69	2011GC	Haarlem	553.A	A			
Mc Donald's Restaurants	Grote Houtstraat	75	2011SG	Haarlem	553.A	A			
De Heerlijkheid	Grote Houtstraat	187	2011SM	Haarlem	553.A	A			
de Wandelaar	Lange Annastraat	56	2011XJ	Haarlem	553.A	A			
De Ark	Nieuw Heiligland	3	2011EM	Haarlem	553.A	A			
Moksi	Gedempte Raamgracht	25 -zw	2011WG	Haarlem	553.B	A			
Vriend Snacks	Grote Houtstraat	91	2011SH	Haarlem	553.B	A			
Deli France	Grote Houtstraat	126	2011SV	Haarlem	553.B	A			
Dagelijks Lekker	Grote Houtstraat	129	2011SJ	Haarlem	553.B	A			
Periamo	Grote Houtstraat	167	2011SL	Haarlem	553.B	A			
Hofje zonder zorgen	Grote Houtstraat	142 A	2011SV	Haarlem	553.B	A			
Snackbar 't Snorretje	Kleine Houtstraat	90	2011DR	Haarlem	553.B	A			
Vlaamsche Reus	Nieuwstraat	6	2011GH	Haarlem	553.B	A			
Garrone, Gebr. O. en R.	Grote Houtstraat	179	2011SM	Haarlem	553.C	A			
Loempia's verkoop	Botermarkt	0	2011XL	Haarlem	553.D	A			

Naam	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats	SBI- Code	Categorie zonering	Opm.		
Oliebollenverkoop	Botermarkt	0	2011XL	Haarlem	553.D	A			
Brouwer Oliebollenkraam	Grote Houtstraat	147	2011SX	Haarlem	553.D	A			
Café van Gunsteren	Breestraat	11	2011ZX	Haarlem	554.A	A			
Koinonia, stichting	Doelstraat	52	2011XD	Haarlem	554.A	A			
De Huifkar	Gasthuisvest	15 A	2011ET	Haarlem	554.A	A			
Wilsons Haarlem	Gedempte Raamgracht	78	2011WK	Haarlem	554.A	A			
`t Kantoor	Gierstraat	78	2011GG	Haarlem	554.A	A			
Out of the Blues	Kleine Houtstraat	65	2011DH	Haarlem	554.A	A			
Haerlems Studenten Gildt	Kleine Houtstraat	74	2011DR	Haarlem	554.A	A			
In 't Goede Uur	Korte Houtstraat	1	2011ZN	Haarlem	554.A	A			
Briljant	Lange Annastraat	33	2011XJ	Haarlem	554.A	A			
Broodje van Haerlem	Grote Houtstraat	146	2011SX	Haarlem	554.B	A			
Aangenaam	Kleine Houtstraat	105	2011DK	Haarlem	554.B	A			
The Lounge	Doelstraat	29 -zw	2011XB	Haarlem	554.C	A			
Biljart Centrum Het Koetshuis	Klein Heiligland	88	2011EJ	Haarlem	554.D	A			
De Soepkantine	Gierstraat	4	2011GD	Haarlem	554.E	A			
In 't Goede Uur Kaaswinkel en kookschoo	Korte Houtstraat	4	2011ZP	Haarlem	5552.B	A			
Bar Wolkers	Gedempte Oude Gracht	139	2011GP	Haarlem	563.1	A			
Café Tropical	Kleine Houtstraat	106	2011DR	Haarlem	563.1	A			
Rock Café Bone	Turfmarkt	2 -zw	2011CA	Haarlem	563.1	A			
Imbema Controls BV	Mauritsstraat	1 -7	2011VN	Haarlem	74.A	A			
Assendelft Advies	Oranjekade	7	2011VC	Haarlem	74.A	A			
Gemeentelijke Haarlem Handhaving Ope	Gedempte Oude Gracht	138	2011GX	Haarlem	75.A	A			
Gemeente Haarlem afdeling Stedelijke Pr	Klein Heiligland	84	2011EJ	Haarlem	75.A	A			
Advocatenkantoor Mutsaers	Barrevoetestraat	8	2011WP	Haarlem	91-	A			
My Beautiful Laundrette	Botermarkt	20	2011XM	Haarlem	96011.A	A			
KPN Mobile The Netherlands	De Witstraat	3	2011DV	Haarlem	I26.3	A			
Jeans Centre	Grote Houtstraat	96	2011SR	Haarlem		A			
Apple store	Grote Houtstraat	99	2011SH	Haarlem		A			
Schoenenwinkel Catwalk	Grote Houtstraat	132	2011SV	Haarlem		A			
Esprit	Grote Houtstraat	111 -1	2011SJ	Haarlem		A			
Vatan Groente & Fruit Slagerij	Keizerstraat	10	2011VS	Haarlem		A			

Naam	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats	SBI- Code	Categorie zonering	Opm.		
Alhambra	Kleine Houtstraat	132 -Z	2011DS	Haarlem		A			
W. van Beek en Zoon Schilder	Sophiastraat	3		Haarlem		A			
L. Brummelkamp & N. Vosselman Tandar	Sophiastraat	71		Haarlem		A			
Andriessen piano's & vleugels	Botermarkt	18	2011XM	Haarlem	322	B			
Perry Motors	Gedempte Oude Gracht	112	2011GW	Haarlem	501	B			
Gemeentelijke Linnaeus College Haarlem	Gedempte Oude Gracht	120	2011GW	Haarlem	801	B			
KOV De Egelantier - PSZ	Gasthuisvest	47	2011EV	Haarlem	8532	B			
KOV Pluis - GOO	Kampervest	15	2011EX	Haarlem	8535	B			
KOV Hes - GOO	Ravelingsteeg	9	2011EL	Haarlem	8535	B			
Nieuwe Kerk	Nieuwe Kerksplein	36	2011ZT	Haarlem	9131	B			
De Haarlemse Balletschool	Cornelissteeg	7 -9	2011EA	Haarlem	85521	B			
Hilal Kocer Bakkerij (voorheen Kartal)	Botermarkt	24 A	2011XM	Haarlem	1071.0	B			
Gasstation 22 (Vroom en Dreesman dako	Gierstraat	0 A	2011GG	Haarlem	40.C3	B			
Gasstation 43 (Egelantiertuin achter pand	Groot Heiligland	0 A	2011EN	Haarlem	40.C3	B			
Gasstation V&D (dakopstelling)	Grote Houtstraat	70	2011SR	Haarlem	40.C3	B			
Vroom & Dreesmann	Grote Houtstraat	70	2011SR	Haarlem	5211.B	B			
Il Vicolo	Cornelissteeg	13	2011EA	Haarlem	80-	B			
Trou moet Blijcken	Grote Houtstraat	115	2011SJ	Haarlem	9133.1.A	B			
Balletstudio Kennemerland	Klein Heiligland	66	2011EJ	Haarlem	9234.1	B			
Gambling Hall	Botermarkt	25	2011XL	Haarlem	9272.1	B			
Parkeergarage De Kamp	De Witstraat	1	2011DV	Haarlem	6321	C			

Bijlage 2 Bodem

Vijfhoek Heiliglanden de Kamp

Bodem

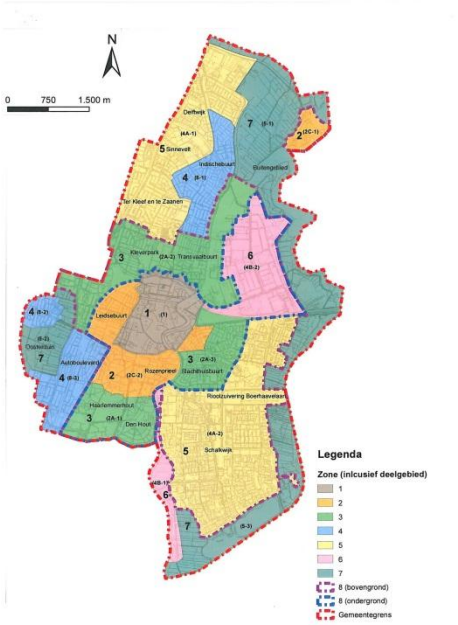
Algemeen
Op grond van de Wet bodembescherming wordt getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het bestemmingsplangebied. De functies in het bestemmingsplangebied worden beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart, op de aan/afwezigheid van locaties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

conclusie
Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning moet een milieutechnisch 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 en ondergrond van het openbare gebied van het bestemmingsplangebied zijn onderdeel van deze zone. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 1.

Figuur 1



Bodemkwaliteitszone 1

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

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

Stof	**Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)** *mg/kd ds*		**Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)** *mg/kd ds*		**P95 bovengrond** *mg/kd ds*		**P95 ondergrond** *mg/kd ds*	
Arseen	8,88	-	8,63	-	17,42	-	15,62	-
Cadmium	0,44	-	0,37	-	0,75	s	0,63	s
Chroom	22,70	-	19,62	-	38,86	-	27,81	-
Koper	67,27	s	77,28	s	162,46	t	188,53	t
Kwik	0,81	s	0,85	s	1,88	s	2,63	s
Lood	307,24	t	202,78	s	751,45	i	562,28	i
Nikkel	22,91	-	19,36	-	48,82	s	33,94	-
Zink	374,33	s	205,03	s	1056,28	i	701,88	t
Pak's	5,46	s	1,81	s	27,35	t	7,38	s
Minerale olie	176,07	-	150,05	-	412,36	s	428,17	s
Barium	98,87	-	75,77	-	117,30	-	122,34	-
Kobalt	6,94	-	6,40	-	9,72	-	9,16	-
Molybdeen	0,69	-	1,18	-	0,98	-	3,40	s
PCB	0,01	-	0,01	-	0,01	-	0,01	-
EOX	0,10	-	0,13	-	0,26	-	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.

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

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

EOX	0,17	-	0,17	-	0,40	s	0,38	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 1 en bodemkwaliteitszone 8 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 1 en bodemkwaliteitszone 8 weergegeven.

Lokale Maximale Waarden bodemkwaliteitszone 5en bovengrond bodemkwaliteitszone 8

	bodemkaliteitszone 1	**bodemkwaliteitszone 1**	**bodemkwaliteitszone 8**	**bodemkwaliteitszone 8**
stof	**Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)** *mg/kg ds*	**Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)** *mg/kg ds*	**Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)** *mg/kg ds*	**Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)** *mg/kg ds*
Arseen (As)	20,00	20,00	20,00	20,00
Cadmium (Cd)	0,60	0,60	0,60	0,60
Chroom (Cr)	55,00	55,00	55,00	55,00
Koper (Cu)	80,73	92,73	40,00	56,51
Kwik (Hg)	2,00	2,00	2,00	2,00
Lood (Pb)	368,69	243,33	127,50	187,85
Nikkel (Ni)	35	35	35	35
Zink (Zn)	449,20	246,04	140,00	140,00
PAK (10 VROM)	15	15	15	15
Minerale Olie GC (totaal)	500	500	500	500
Barium	190	190	190	190
Kobalt	15	15	15	15
Molybdeen	1,5	1,5	1,5	1,5
PCB	0,02	0,02	0,04	0,02

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

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet binnen de bodemkwaliteitszone 1 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie. Uitgezonderd zijn de toepassingen met onbedekte grond, in die gevallen is een partijkeuring nodig om te beoordelen of de toe te passen grond aan de Lokale Maximale Waarde van bodemkwaliteitszone 1 voldoet. Toepassen van de ondergrond en bovengrond uit bodemkwaliteitszone 1 in andere bodemkwaliteitszones 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 lokale bodemverontreinigingen bekend. Deze ernstige verontreinigingen als gevolge van vroegere bedrijfsactiviteiten vormen geen belemmering voor de bestaande functies in het gebied. Indien sprake is van ontwikkelingen binnen het gebied is een bodemonderzoek en mogelijk sanering vereist om de nieuwe functie te kunnen realiseren.

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 milieu technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

Bijlage 3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit

Regeling

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 stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Consoliderend plan

Bestemmingsplan Vijfhoek/Heiligenlanden De Kamp is een in hoofdzaak consoliderend bestemmingsplan. Het plan maakt geen *nieuwe* ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk die een relevante invloed op de luchtkwaliteit zouden kunnen hebben (zoals bijvoorbeeld een uitbreiding in de orde van 1500 woningen). Voorzover kleine bouwplannen op een aantal locaties ter plekke van huidig gemeentebezit plaatsvinden (Essenstraat/Haasstraat, De Egelantier, Klein Heiligland) zullen deze ook tezamen een netto utibreiding van een dergelijk omvang niet benaderen. Bijzondere ontwikkelingen die veel extra verkeer aantrekken worden door het plan niet mogelijk gemaakt.
De conclusie is daarom dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Vijfhoek/ De Heiligenlanden De Kamp omdat er geen sprake is van relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit (Niet in Betekende Mate gevolgen luchtkwaliteit).

Optredende concentraties

Om toch een beeld te geven van de situatie met betrekking tot de luchtkwaliteit in en nabij het gebied is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (zie www.nsl-monitoring.nl , keuzeoptie “Kaart NSL”, Monitoring NSL 2013). Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs relevante wegen in Nederland vast. In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem verwerkt.

De relevante wegen voor de luchtkwaliteit in of direct grenzend aan het plangebied zijn (delen van) de Gedempte Oude Gracht/Verwulft, de Turfmarkt, Gasthuisvest- en –singel, Kampervest en –singel, Wilhelminastraat en -net buiten het plangebied- de Leidsevaart, Zijlvest, Van Eedenstraat, Houtplein. Op de andere wegen in of rond het plangebied zijn de verkeersintensiteiten op voorhand al te gering om een benadering van grenswaarden te kunnen veroorzaken. In het jaar 2015 worden volgens de Monitoringtool de hoogste jaargemiddelde concentraties in of nabij het gebied bereikt op een punt langs de Zijlvest, namelijk 34 ug/m3 NO2 en 25 ug/m3 voor pm10. Dat is zeer ruim beneden de grenswaarde van 40 ug/m3. Een daggemiddelde van 50 ug/m3 pm10 wordt 16 keer overschreden hetgeen aanmerkelijk beter is dan de toegestane 35 keer per jaar. Overal elders in het plangebied zijn de concentraties lager. Prognoses voor verdere toekomstjaren, tot aan het einde van de planperiode, voorzien verdere verbeteringen.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor bestemmingsplan Vijfhoek/Heiligenlande De Kamp omdat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt; bovendien wordt ruim voldaan aan de grenswaarden voor de relevante stoffen.

Bijlage 4 Redengevende omschrijving orde 2 panden Vijfhoek

BP Vijfhoek overzicht Orde 2 panden dd 07-06-2017 - aangep. 23-03-2018

Straat	Nr.	Type bouwwerk	Korte omschrijving
Alexanderstraat	1-3	Woonhuizen	Twee statige, brede herenhuizen, met mooie lijst met consoles, geornamenteerde sluitstenen, en lisenen op de hoeken. De oorspronkelijke kozijnen zijn op nr 3 vervangen door storende kozijnen in kunststof.
Alexanderstraat	2-4-6-8	Woonhuizen	Rij van vier statige herenhuizen, met zware kroonlijst met consoles. De kozijnen van nr.6 zijn storend gewijzigd. Vier oorspronkelijke dakkapellen
Barrevoetestraat	6	Winkel/woonhuis	Statig, goed bewaard gebleven dubbel pand met lijstgevel. Zware kroonlijst, mooie houten pui en centrale dubbele dakkapel. T-ramen op de verdieping.
Barrevoetestraat	8	Winkel/woonhuis	Tweelaags hoekpand uit 1888 onder rondgaande mansardekap. Gedeeltelijk gemetselde en gestuukte lijstgevel in sobere stijl. Gevel begane grond is in 1974 en 1985 ingrijpend aangepast. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, gevelopzet van de verdieping, als onderdeel van stedelijk bouwblok en straatwand.
Barrevoetestraat	10	Winkel/woonhuis	Tweelaags zeer ondiep pand uit omstreeks 1888 onder driezijdige mansardekap. Gevel begane grond is rond 1980 ingrijpend aangepast. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, gevelopzet van de verdieping, als onderdeel van stedelijk bouwblok en straatwand.
Barrevoetestraat	12	Woonhuizen	Breed pand met lijstgevel. Mooie dakkapellen in chaletstijl. Rijk gedetailleerde rand onder de kroonlijst. De fraaie pui met kolommetjes is samen met het naastgelegen hoekpand vernieuwd, waarbij de architectuur is verarmd.
Barrevoetestraat /L Bogaardstr	14 4	Winkel/woonhuis	Hoekpand daterend uit 1907 met als hoekaccent een erker op de eerste verdieping en op de tweede verdieping een tuitgeveltje. Schuiframen met kleine roedeverdeling in de bovenlichten. Begane grond gevel is vervangen door vernieuwde armoedige pui.
Barrevoetestraat	16	Winkel/woonhuis	Pand met lijstgevel wit gepleisterd in blokverband. Het pand heeft aan de rechterzijde een afgeplatte kap en het linkerdeel is plat afgedekt. De oude kap werd in 1924 gesloopt en ook werd de gevel van het linkerdeel toen opgetrokken. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting.
Botermarkt	4	Trafostation	Perceel in 1929 door de gemeente aangekocht om hier een trafostation te bouwen met symmetrisch ingedeelde bakstenen puntgevel met karakteristieke smalle ramen op de verdieping en rond raam in de top. Markant pand dat ondanks de afwijkende functie zich goed voegt in de bebouwing aan de Botermarkt.
Botermarkt	10	Dienstwoning 1876	Gebouwd als dienstwoning voor de directeur van het Vereenigd Arrest- en Provoosthuis, het vroegere Tuchthuis, later als woning voor de schoolbewaarder van de Jan Ligthartschool; vanaf 1920 van de Gemeentelijke Geneeskundige Dienst; begin jaren dertig dienstwoning voor de werkmeester van de Gemeentelijke Inrichting voor Nazorg. In 1984 gerestaureerd. Tuitgevel in rood metselwerk met accenten in gele steen. T-ramen Kelder van onbekende datum.
Botermarkt	12	Winkel/woonhuis	Winkel-woonhuis uitgevoerd in baksteen van drie lagen onder een schilddak. Zware kroonlijst en hijsbalk. Moderne winkelpui. In 1984 gerestaureerd waarbij de hele achtergevel werd vernieuwd evenals de raaminvullingen aan de voorzijde.
Botermarkt	20	Winkel/woonhuis	Winkel/woonhuis met lijstgevel en dwarskap, vermoedelijk uit de 19de eeuw. Drie vensterassen breed, één verdieping hoog,. Houten winkelpui uit 1925. Dakkapellen van na 1957 . Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting.
Botermarkt	22	Bedrijfspand met bovenwoning	In 1877 veranderd tot kantoor en pakhuis. Baksteen gevel met kroonlijst, 2 ramen breed, 1 verdieping, langskap met voorgevelschild met dakkapel; neo-kruiskozijnen, getoogde bedrijfsdeur en woningdeur
Botermarkt	24	Winkel/woonhuis	Winkel/woonhuis met dwarskap, kroonlijst en gepleisterde gevel met schijnvoegen, 3 ramen breed, twee-lichtsvensters op de bovenste verdieping boven geprofileerde waterlijst. Oorspronkelijk 17de-eeuws pand waar veel aan gewijzigd is. Het vaste achterhuis

			had oorspronkelijk een kap maar is in 1977 plat afgedekt. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting.
Breestraat	1	Winkel/woonhuis	Gaaf bewaard gebleven hoekpand uit 1893, naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Het pand is gepleisterd en heeft een hardstenen plint. Een mooie pui met de ingang op de hoek die rijk is uitgewerkt.
Breestraat	3	woonhuis	Pand uit 1897 met nieuwe voorgevel. Dakkapel met timpaan. Aparte pui met houten omlijsting. Ondanks het vernieuwde metselwerk toch van belang als karakteristiek pand in de gevelwand.
Breestraat	5	Winkel/woonhuis 1892	Dubbel pand (met 5a), woningen t.o.v. elkaar gespiegeld, aardig gedetailleerde kozijnen; deur met rechts, resp. links gekoppeld etalageraam in omlijsting
Breestraat	5a	Winkel/woonhuis 1892	Dubbel pand (met 5), woningen t.o.v. elkaar gespiegeld, aardig gedetailleerde kozijnen; deur met rechts, resp. links gekoppeld etalageraam in omlijsting.
Breestraat	7	Woonhuis	Ondiep pand uit 19de eeuw met lijstgevel. Baksteen met speklagen. Groot etalageraam op de begane grond. Ramen gewijzigd.
Breestraat	9	Woonhuis	Markante hoekwoning van een laag en een kap. , gepleisterd in blokverband. Mooie deuromlijsting. De oorspronkelijke hoge kap met wolfseind is in 1924 wegens bouwvalligheid gesloopt. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting
Breestraat	11	Cafe/woonhuis	Pand met omlopende lijst. Voorgevel gepleisterd. (pas in de 2de helft 20ste eeuw) Twee T-schuiframen op de verdieping. Gevel aan de Tuchthuisstraat is gepleisterd in blokverband. Verschillende ramen asymmetrisch geplaatst in zijgevel. Met achterhuis Tuchthuisstraat 9. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting
Breestraat	15	Woonhuis	Pand met lijstgevel, baksteen. Houtwerk deels vernieuwd. Breed pand met aan de rechterzijde van de gevel een deurtje dat toegang geeft tot het achtererf. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting
Breestraat	21	Woonhuis	Pand met lijstgevel, baksteen. Gevel gereinigd en opnieuw gevoegd. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Desondanks van belang vanwege de beeldondersteunende waarde in de gevelwand. Aan de linkerkant van de gevel een toegangsdeurtje tot het achtererf.
Breestraat	23	Winkel/woonhuis	Lijstgevel met bloktandlijstje. T-schuiframen. Mansardekap met gesmoorde, geglazuurde dakpannen. Mooie winkelpui.
Breestraat	25	Winkel/woonhuis	Pand met lijstgevel, baksteen, met een gepleisterde pui. Eenvoudig maar karakteristiek pand in de Vijfhoek.
Breestraat	27	bedrijfspand	Breed en markant gepleisterd pand. De lijstgevel wordt aan de rechterzijde doorbroken door een pakhuisdeel met grote luiken en hijsbalk. Op de verdieping vier zesruiters. Twee lagen onder een flauwe kap.
Breestraat	2	Winkel/woon/hoekhuis	Hoekpand met bakstenen gevel met kroonlijst. Twee vensterassen breed. Eén verdieping, houten winkelpui met geprofileerde lijst; zadeldak met voorgevelschild, moderne dakkapellen; zijgevel gepleisterd met schijnvoegen, bakgoot op consoles, zij-ingang met paneeldeur en bovenlicht . Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting
Breestraat	4	Woonhuis	Dubbel woonhuis in hoofdopzet uit de 19de eeuw, met mooie dakkapel. Decoratie d.m.v. speklagen en sluitstenen. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting
Breestraat	6	Woonhuis	Woonhuis van twee bouwlagen onder een plat dak. Het huidige gevelbeeld is grotendeels het resultaat van een ingrijpende verbouwing van 1927 Bij deze verbouwing is ook de kapverdieping verdwenen. Karakteristiek is het gebruik van verblendsteen en bijzondere vensters, het achterhuis is van belang.
Breestraat	8	Woonhuis	Pand met mansardekap, baksteen. Topgevel aan de Breestraat. Oorspronkelijk stond hier een klein pandje van één bouwlaag en een kap. Bij een ingrijpende verbouwing in 1925 werd deze echter gewijzigd in zijn huidige vorm.
Breestraat	10	Woonhuis	Klein woonhuis met gewijzigde gevel in oude (17de eeuwse) stijl. Wellicht met oudere kern; een hoge bouwhistorische verwachting . Gevelsteen met jaartal 1670.
Breestraat	12	Woonhuis	Gepleisterde gevel met kroonlijst en geprofileerde puibalk, twee vensterassen breed. Eerste verdieping; kozijnen met roederamen en paneeldeur met bovenlicht; zadeldak met voorgevelschild met dakkapel; gerestaureerd in 1980, waarbij het interieur grondig is gewijzigd. Balklagen en kapconstructie zijn nog gedeeltelijk uit de 17de en 18de eeuw; dus een hoge bouwhistorische

			verwachting.
Breestraat	20	Winkel/woonhuis 1893	Pand op de hoek van de Lange Annastraat, lijstgevel, speklagen in roodgele baksteen. Drie vensterassen breed, aardige winkelpui. In 1908 is het pand samengevoegd met een klein pakhuisje aan de lange Annastraat.
Breestraat	28	Dubbel woonhuis	Bakstenen gevel met kroonlijst en waterlijst. Drie vensterassen breed. Eén verdieping hoog, kozijnen met T-ramen en gekoppeld deurkozijn voor boven- en benedenwoning; mansardekap met omlopend dakschild, dakkapel met timpaan.
Breestraat	30	Winkel/woonhuis	Eenvoudig, maar karakteristiek pand in baksteen met lijstgevel. Mansardekap, schuiframen.
Breestraat	32/34	Woonhuis	Breed pand in baksteen met lijstgevel. In hoofdopzet daterend uit 1954. Voor de firma Ockhuijsen werd destijds een groter complex ontwikkeld dat zich uitstrekte tot de Gierstraat. Gevelsteen met jaartal: 1867. Storende garagedeur.
Breestraat	36	Woon/bedrijfspand	Pakhuis met vier verdiepingen. Mansardekap haaks op de Breestraat. Hijsbalk in de top. Maakte ook in 1954 deel uit van het complex van de firma Ockhuijsen.
Doelstraat	1	Woonhuis	19de eeuws tweelaags pand onder driezijdig schilddak. Gemetselde gevel in sobere neo-classicistische stijl met deuromlijsting en geprofileerde kroonlijst. Massaopbouw en gevelindeling met entree van belang. Nader bouwhistorisch onderzoek aanbevolen
Doelstraat	3	Woonhuis	19de eeuws drielaags pand met voorgeveldakschild (schijnkap). Gemetselde gevel in sobere stijl met waterlijst en geprofileerde kroonlijst. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Doelstraat / Lange Lakenstr	5 / 26	Winkel/woonhuis ensemble	19de eeuws, vroeg 20e eeuws tweelaags langgerekt hoekpand met afgesnoten schuine hoek onder driezijdige mansardekap met drietal kleine dakkapellen. Gemetselde gevel in sobere stijl met hanekammen, geprofileerde kroonlijst, dak gedekt met moderne rode VH pannen, gemetseld hoekaccent. Massaopbouw, architectuur en gevelindeling uit bouwtijd.
Doelstraat / Lange Lakenstr	7 / 35	Winkel/woonhuis	Drielaags hoekpand van drie woonwinkelhuizen uit 1926 onder plat dak, afgesnoten schuine hoek. Gemetselde gevel met bruin geglazuurde bakstenen plint en gestuukte puilijst, eenvoudige pilasters t.p.v. de hoek, goot met groot overstek. Massa en gevelopzet uit de bouwtijd.
Doelstraat	9	Beneden/boven woning	Tweelaags woonhuis onder driezijdig afgeplat schilddak met kleine dakkapel uit 1903. Gemetselde gevel in overgangsarchitectuur met eenvoudige ornamentiek. Massaopbouw en gevelindeling uit bouwtijd (uitgezonderd kunststof kozijnen).
Doelstraat	9 A	Woonhuis	Vermoedelijk 18de eeuws (of ouder) tweelaags hoekpand onder driezijdig schilddak. 19de eeuwse lijstgevel voor oudere kern geplaatst en laag perceelnummer; hoge bouwhistorische verwachting. Gemetselde en gekeimde gevels in sobere stijl met geprofileerde gootlijst. Massaopbouw, casco en gevelindeling van belang. Nader bouwhistorisch onderzoek aanbevolen
Doelstraat	15	Woonhuis	Pand in baksteen met lijstgevel. Twee bouwlagen onder een mansardekap en achteraanbouw. Is een tijdlang in gebruik geweest als café De winkelpui met mooie glas-in-lood bovenlichten dateert uit 1932. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting
Doelstraat	17/19 a-b-c	Woonhuizen	Rij van vier kleine huizen. Eén laag met een kap, met dakkapellen. Eenvoudige maar karakteristieke arbeiderswoningen, die ooit in Haarlem zeer veel voorkwamen.
Doelstraat	25	Woonhuis	Statige bakstenen lijstgevel. Met grote ramen met roedeverdeling. Gepolychromeerde sluitstenen met fruitmotief. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting
Doelstraat	27/27 a/29	Woonhuis/horeca	Oorspronkelijk pakhuis met tuitgevel en hijsbalk, onder mansardekap haaks op de Doelstraat. Op de verdieping pakhuisdeuren met aan weerszijden kleine schuiframen. Mooie puilijst met moderne pui-invulling.
Doelstraat	31	Winkel/woonhuis	Pand met lijstgevel. Drie vensterassen breed. Schuiframen met glas-in-lood in de bovenlichten. Winkelpui is iets concaaf. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting
Doelstraat	33	Woonhuis	Klein en smal witgeschilderd pand. Voormalig winkel-woonhuis met pui uit 1915. Op de verdieping raam met mooie glas-in-lood bovenlichten. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting
Doelstraat	39	Winkel/woonhuis	Pand met lijstgevel. Gepleisterd in blokverband. Eén venster met roedenverdeling op de verdieping. Moderne pui.
Doelstraat	43	Woonhuis	Geel/bruingeschilderd bakstenen woonhuis. Twee lagen onder een dwarskap. Roederamen. Overstekende bakgoot op consoles.

			Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting.
Doelstraat	2	Woonhuis	19de eeuwse arbeiderswoning van een laag met mansardekap en dakkapel centraal. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Doelstraat	4	Winkel/woonhuis	19de eeuwse eenlaagse arbeiderswoning met winkel onder mansardekap en kleine centrale dakkapel. Gemetselde gevel in sobere neo-renaissancestijl met diamantsluitsteen in de hanenkam en winkelpui met houten omlijsting (aangepast 1930). Massaopbouw, gevelindeling en materialisering van belang.
Doelstraat	6	Winkel/woonhuis	19de eeuws tweelaags hoekpand met winkel en bovenwoning onder rondgaand schilddak. Gemetselde gevel in sobere stijl met gevel links onder wit gepleisterd in een blokpatroon (1930) en rechts een hoekaccent in de vorm van grote winkelpui met houten omlijsting (XIX). Massaopbouw en gevelindeling, met name winkelpui van belang; materialen 19de eeuws en 1930.
Doelstraat	8	Woonhuis	19de eeuws drielaags hoekpand met woningen onder platdak met voor- en zijgeveldakschild (schijnkap). Gemetselde gevel in sobere stijl met waterlijst en geprofileerde gootlijst, gepleisterde zijgevel in blokpatroon en bakgoot op houten klossen, dak gedekt met gesmoorde kruispannen. Massaopbouw van twee lagen met (schijn-)kap en gevelindeling voorgevel van belang.
Doelstraat	10	Winkel/woonhuis	Laat 19de eeuws tweelaags winkelpand met bovenwoning onder driezijdige mansardekap met kleine centrale dakkapel. Gemetselde gevel in eclectische stijl met houten geprofileerde winkelpui in neo-classicistische stijl. Massaopbouw, kapvorm, dakkapel en gevelindeling uit de bouwtijd.
Doelstraat	12	Winkel/woonhuis	Drielaags winkelpand met bovenwoning met voorgeveldakschild (schijnkap), kleine dakkapel en achteraanbouw uit 1912. Gemetselde gevel in eenvoudige Jugendstil, groen geglazuurde gemetselde penanten, daarboven licht geornamenteerde afgestuukte geveldrager, gele verblendsteen met grijze accenten in segmentboogstrekken en in fries, uitkragende bakgoot. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Doelstraat	18/20/20a	Woonhuizen	Blok van drie herenhuizen. Doorlopende lijstgevel. Baksteen met sierdetails; T-vensters op de verdieping. Oorspronkelijke houten winkelpuien en oorspronkelijke dakkapellen.
Doelstraat	22	Woonhuis	Herenhuis met lijstgevel. Bakstenen gevel met speklagen. Karakteristieke winkelpui.
Doelstraat	24zw/rd	Woonhuis	Oorspronkelijk blok van vijf woonhuizen 24 t/m 28 onder rondgaande mansardekap. Bakstenen herenhuis met lijstgevel. Oudere tussenmuren.
Doelstraat	24a	Woonhuis	Bakstenen herenhuis met lijstgevel. Mooie pui uit 1928 in de stijl van de Amsterdamse School. Oudere tussenmuren.
Doelstraat	26/26a/28	Woonhuizen	Rij van drie (oorspronkelijk vijf) bakstenen herenhuizen met lijstgevel. Twee bouwlagen met een kap. Drie vensters op de verdieping. Het hoekpand heeft een mooie houten winkelpui. Karakteristieke herenhuizen uit het eind van de 19de eeuw.
Drapenierstraat	5	Woon/bedrijfspand	Drielaags woonwerkpand met voorgeveldakschild (schijnkap) en eenlaagse achteruitbouw uit 1929. Gemetselde gevel in sobere zakelijke stijl redelijk goed intact. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek jaren '30 gevelbeeld en materialisering.
Drapenierstraat	9	Woonhuizen	Laat 19e eeuws kavel met tweelaagse beneden-bovenwoning onder driezijdige mansardekap. Gemetselde lijstgevel in sobere overgangsarchitectuur. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristieke 19e eeuwse gevelindeling als onderdeel van stedelijk bouwblok en straatwand.
Drapenierstraat	11	Woon/bedrijfspand	Laat 19e eeuws kavel met tweelaagse beneden-bovenwoning onder driezijdige mansardekap. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristieke 19e eeuwse gevelindeling als onderdeel van stedelijk bouwblok en straatwand.
Drapenierstraat	13	Winkel/woonhuis	Tweelaags hoekpand uit 1903 onder driezijdige mansardekap met afgeschuinde hoek. Gemetselde gevel in Jugenstil, met gave indeling en ornamentiek uit de bouwtijd. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristieke vroeg 20e eeuwse architectuur en gevelindeling als onderdeel van stedelijk bouwblok en straatwand.
Drapenierstraat/ Vlamingstraat 29	15	Woonhuis	Karakteristiek statig hoekpand in baksteen met gepleisterde begane grondverdieping. De ingang bevindt zich aan de Vlamingstraat. Op de verdieping zes-ruiters en blindnissen. De mansardekap heeft een tentdakmodel.

Drapenierstraat	19	Woonhuis	Mogelijk van oorsprong 17e eeuws eenlaagse arbeiderswoning onder dwars zadeldak. Oud kavelnummer van voor 1832, oud muurwerk met oorspronkelijk moerbalken en kap met vrij steile helling, eiken stapelgebinten met krommers nog zichtbaar in de woning. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, hoge bouwhistorische verwachting en karakteristiek 19e eeuws gevelopzet.
Drapenierstraat	21-23-25	Winkel/woonhuis	Laat 19e eeuws kavel met tweelaags woonwerkpand onder driezijdige mansardekap. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl met moderne winkelpui Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristieke 19e eeuwse gevelindeling (boven) als onderdeel van stedelijk bouwblok en straatwand. Winkelpui maakt geen onderdeel uit van de waardering.
Drapenierstraat	4	Woonhuis	Van oorsprong laat 19e eeuwse eenlaagse langwerpige woning onder zadeldak, met tuitgevel uit 1928. Gemetselde tuitgevel in sobere overgangsarchitectuur. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e/vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Drapenierstraat	6	Woonhuis	Van oorsprong rij van drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen onder zadeldak, waarvan nummer 10 inmiddels gesloopt is en no. 8 in 1938 aangepast is tot loods met een (inmiddels gemoderniseerde) brede deurpartij. No. 6 als enige nog aanwezig in oorspronkelijke opzet. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Drapenierstraat	12	Woonhuis	Van oorsprong 19e eeuws drielaags woonwerkpand met voorgeveldakschild (schijnkap), in 1995 opgehoogd tot drie lagen. Kavelnummer van 1832 - voor 1897. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl met houten onderpui. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Drapenierstraat	16	Woonhuis	Vroeg 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoning onder zadeldak. Oud kavelnummer van voor 1832. Gepleisterde gevel in blokpatroon met entreedeur met rooster, schietankers en geprofileerde gootlijst. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld. Hoge bouwhistorische verwachting.
Drapenierstraat	18	Woon/bedrijfspand	Van oorsprong laat 19e eeuws drielaags woonwerkpand onder mansardekap. Oud kavelnummer van voor 1832. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Drapenierstraat	22	Woon/bedrijfspand	Laat 19e eeuws drielaags woonwerkpand onder rondgaangde mansardekap. Gemetselde gevel in sobere neo-renaissancestijl redelijk goed intact. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Gasthuisstraat	48	Winkel/woonhuis	Diep winkel/woonpand met lijstgevel. Drie schuiframen op de verdieping. Mansardekap met rijk versierde dakkapel. Moderne winkelpui. De ramen aan de Korte Bogaardstraat zijn dichtgezet. Decoratief metselwerk in de boogvelden.
Gedempte Raamgracht	2/4/6/8/10/12	Woonhuizen	Rij van zes woonhuizen, van elk twee vensterassen, breed, met een lijstgevel, op de kopgevel van nummer 2 een oorspronkelijke winkelpui met lijstwerk. Nieuwe raam- en deurinvullingen.
Gedempte Raamgracht	14	Woonhuis	Hoekpand met lijstgevel onder een iets geknikt dak. Oorspronkelijk woon-winkelhuis.
Gedempte Raamgracht	16	Woonhuis	Woonhuis in baksteen met overstekende lijst op consoles. Erker op de verdieping. Garagedeuren op de begane grond.
Gedempte Raamgracht	18	Woon/bedrijfspand	Pand met lijstgevel. Twee vensterassen, breed. Op de begane grond een garagedeur.
Gedempte Raamgracht	20	Woonhuis	Pand in de trant van de Amsterdamse School. Op de verdieping een erker. Op de tweede verdieping drie raampjes met roedenverdeling.
Gedempte Raamgracht	22	Dubbel woonhuis	Dubbel woonhuis van drie vensterassen breed. Twee lagen onder een mansardekap. Baksteen met speklagen en diamantkoppen in de hanekammen.
Gedempte Raamgracht	24	Woonhuis	Woonhuis in baksteen met sierelementen. Mooi glas-in-lood in de bovenlichten van de begane grond. Uitgewerkte dakkapel.

Gedempte Raamgracht	26	Woonhuis	Pand met lijstgevel. Baksteen met een pui gepleisterd in blokverband. Glas-in-lood in de bovenlichten op de begane grond.
Gedempte Raamgracht	28	Woon/bedrijf spand	Dubbel-breed pand met twee garagedeuren met glasinvulling uit 1925. Drie lagen met voorgeveldakschild (schijnkap) en achter twee kleine uitbouwen en patio op de verdieping. Baksteen met sier-metselwerk. Goot op klosjes. Twee hoge, oorspronkelijke dakkapellen met roedeverdeling.
Gedempte Raamgracht	30	Woonhuis	Klein huisje van één laag en een mansardekap. Uitgewerkte dakkapel.
Gedempte Raamgracht	32	Woonhuis	Pand met lijstgevel. Decoratieve banden van gekleurde baksteen. Kruispannen.
Gedempte Raamgracht	34	Woonhuis.	Pand met lijstgevel. Bakgoot op klosjes. Roedenverdeling in de bovenlichten
Gedempte Raamgracht	36	Woonhuis	Klein, geel geschilderd, pandje. Eén laag onder een mansardekap.
Gedempte Raamgracht	42	Woonhuis	Klein woonhuis van één laag en een kap, gedekt met kruispannen. Rechter gedeelte van het huis is hoger opgetrokken en heeft een klein langskapje.
Gedempte Raamgracht	44	Woonhuis	Eenvoudig arbeidershuisje van één laag en een kap. Grote dakkapel.
Gedempte Raamgracht	46	Woonhuis	Pand met lijstgevel. Eén laag onder een schilddak. Uitgewerkte dakkapel.
Gedempte Raamgracht	48	Woonhuis	Klein hoekpand van één laag onder een zadeldak. Zijgevel gepleisterd.
Gedempte Raamgracht	60		Pand met lijstgevel in baksteen. Dakkapel door de goot heen. Moderne raaminvullingen en garagedeur.
Gedempte Raamgracht	62		Klein pand, gepleisterd in blokverband. Eén laag en een kap, twee vensterassen, breed.
Gedempte Raamgracht	64	Dubbel woonhuis	Dubbelbreed woonhuis met lijstgevel. Gepleisterd in blokverband, lichtgroen geschilderd. Ramen met roedeverdeling. Grote samengestelde vensters op de begane grond.
Gedempte Raamgracht	68/70	Woonhuis	Dwarshuis van één laag onder een zadeldak. Gepleisterd in blokverband. Deur in het midden met aan weerszijden een raam met roedenverdeling.
Gedempte Raamgracht+ Drapeniersstr	1/5/7+ 2A/2	Winkel/woon huis	Hoekcomplex van drie woon-winkelpanden uit omstr 1890, op de hoek van de Gedempte Raamgracht en de Drapenierstraat, met ieder vier ramen op de verdieping met doorlopende kroonlijst. Nr. 3 heeft een loggia in de kap en kunststof kozijnen op de verdieping. De begane grond is één winkel.
Gedempte Raamgracht	9	Winkel/woon huis	Smal pand van drie verdiepingen met lijstgevel. Winkelpui met glas-in-lood. De winkel hoort bij de winkel op nrs. 3/5/7
Gedempte Raamgracht	11	Woonhuis	Donkergrijs geschilderd pand met lijstgevel.
Gedempte Raamgracht	11a/13	Winkel/woon huis	Hoekensemble, bestaande uit dubbel woonhuis op nr. 11a en winkelwoonhuis met afgeschuinde hoek en winkelpui op nr. 13.
Gedempte Raamgracht	13a/13b	Woonhuis	Witgeschilderd hoekpand, met afgeschuinde hoek. De begane grond is oorspronkelijk winkel geweest. De pui is nog aanwezig, maar de ingangspartij is gewijzigd
Gedempte Raamgracht	15/17/21/23	Woonhuizen	Rij van vier herenhuizen met doorlopende lijst. Onder nr. 21 bevindt zich een doorgang naar woningen die op het binnenterrein zijn gelegen.
Gedempte Raamgracht	19a/b/c/d/e	Woonhuizen	Serie van vier en één 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen onder zadeldak in twee rijen, op een binnenterrein, aan een steeg. Inmiddels voorzien van grote dakkapellen voor en achter. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristieke 19e eeuwse bouwwerken op binnenterreinen.
Gedempte Raamgracht	25/27	Woon/bedrijf spand	Twee brede herenhuizen van drie vensterassen, breed, met mooie ankers. Moderne gepleisterde ondergevel met puien.
Gedempte Raamgracht	31	Woonhuis	Herenhuis van drie vensterassen, breed met lijst met consoles. Lelijke, deels gepleisterde pui.
Gedempte Raamgracht	33	Dubbel woonhuis	Dubbel woonhuis in baksteen. Lijstgevel. Nieuwe kozijnen op de verdieping.
Gedempte	37	Dubbel	Dubbel woonhuis in baksteen. Lijstgevel met sierelementen. Sluitstenen met

Raamgracht		woonhuis	maskermotief.
Gedempte Raamgracht	39/41/43	Woonhuizen	Rij van drie woonhuizen met keukenuitbouw. Baksteen met lijstgevel. Uitgewerkte deuromlijsting. Bij het middelste pand, nr. 41 is de deur in het midden geplaatst.
Gedempte Raamgracht	45	Woonhuis	Hoekpand, lijstgevel, gepleisterd in blokverband, met eenlaagse achteruitbouw. Fraaie houten winkelpui met ingang op de afgeschuinde hoek.
Gedempte Raamgracht	47/49	Woonhuizen	Eén geheel met nr. 49. Eén bouwlaag met een kap. 47 is witgepleisterd in blokverband, gepleisterde zijgevel met topgevel, 49 is gekeimd.
Gedempte Raamgracht	51	Woonhuis	Woonhuis van één bouwlaag onder een mansardekap. Uitgewerkte deuromlijsting en dakkapel. Roederamen.
Gedempte Raamgracht	55	Woonhuis	Arbeidershuisje. Eén laag met en kap met dakkapel.
Gedempte Raamgracht	55a	Woonhuis	Smal en hoog pand, van drie verdiepingen, met lijstgevel. Telkens twee vensters op de verdiepingen en een garagedeur op de begane grond.
Gedempte Raamgracht	59/61/63	Woonhuizen	Rijtje van drie arbeidershuisjes. Eén laag met een kap en eenlaagse achteruitbouw.
Gedempte Raamgracht	71	Woonhuis	Herenhuis met lijstgevel in baksteen. Schilddak vervangen. Rondbogen met sluitsteen. Ramen met roedeverdeling. Uitgewerkte deuromlijsting.
Gedempte Raamgracht	73	Woonhuis	Herenhuis met lijstgevel in baksteen. Twee lagen onder een mansardekap. Op de begane grond een garagedeur.
Gedempte Raamgracht	75/77/79	Dubbel woonhuis	Ensemble van drie dubbele woonhuizen, met deels risalerende gevel. in chaletstijl met bovenlichten met kleine roedeverdeling en vakwerkinvulling in de top. Voormalige kliniek met op het binnenterrein uitbouwen en een dwarsgeplaatste eenlaagse vm werkplaats/ziekenzaal onder mansardekap.
Gedempte Raamgracht	81	Dubbel woonhuis	Dubbel woonhuis met tweelaags acherhuis, vooruitspringend in de rooilijn, met erker op de verdieping en rechte topgevel boven de entree in schuine gevel.
Gedempte Voldersgracht	12	Winkel/woonhuis	Witgeschilderd hoekpand. Op de verdieping een erker op de hoek. Op de begane grond een afgeschuinde hoek met daarin de entree naar de winkel.
Gedempte Voldersgracht	14/16/18	Woonhuizen	Rij van drie herenhuizen van ieder drie vensterassen breed. De kap van nr.18 is hoger dan de anderen.
Gedempte Voldersgracht	20	Woonhuis	Vm directeurswoning van (GM) RK Industrie- en Huishoudschool, bijna vrijstaand met mooie entreepartij. Samengesteld schilddak met kruispannen. Halfronde dakkapel.
Gedempte Voldersgracht	37	Winkel/woonhuis	Hoekpand met lijstgevel. Winkelpui loopt door in nr. 39 en heeft bovenlichten met mooie consoles.
Gedempte Voldersgracht	39	Winkel/woonhuis	Pand met lijstgevel. Drie vensterassen breed. Mansardekap. Vm bakkerij met winkel op nr 37.
Gedempte Voldersgracht	41/41r		Pand met lijstgevel. Mansardekap met kruispannen. Decoratie d.m.v. band van siermetselwerk.
Gedempte Voldersgracht	43 rd/zw	Woonhuizen	Twee dubbele woonhuizen. Ieder twee vensterassen breed. Met een mansardekap.
Gedempte Voldersgracht	45rd/zw	Dubbel woonhuis	Dubbel woonhuis; lijstgevel van drie vensterassen breed. Kruispannen
Gedempte Voldersgracht	47	Woonhuis	Pand met lijstgevel, drie vensterassen, breed. Op de begane grond tuindeuren. Schilddak met gesmoorde kruispannen, rode golfpannen op de zijdakvlakken. Vrijstaand tweelaags achterhuis onder zadeldak.
Gedempte Voldersgracht	49/51/53/55/57	Woonhuizen	Rij van vijf herenhuizen. Baksteen met lijstgevel. In diverse bovenlichten nog glas-in-lood. Nr. 55 en 57 hebben een doorlopende dakkapel.
Gedempte Voldersgracht	59	Dubbel woonhuis	Dubbel woonhuis. Baksteen met lijstgevel. Schilddak met shingles.
Gedempte Voldersgracht	61/63	Woonhuis.	Dwarshuis, witgeschilderde baksteen. Mansardekap met betonpannen.
Gedempte Voldersgracht	65	Woonhuis	Hoekpand. Baksteen met lijstgevel. Venster op de verdieping is dichtgezet. De oorspronkelijke erker, over twee verdiepingen is grotendeels verwijderd. De boogvelden boven de vensters zijn voorzien van siermetselwerk. Onder de lijst bevindt zich een versiering van gemetselde boogjes. De gevel aan de Drapenierstraat heeft een garagedeur.

Gierstraat	10	Winkel/woon huis	Sober, maar gaaf pand met lijstgevel. De eerste verdieping heeft drie en de tweede verdieping heeft twee T-ramen. De kap is in 1953 gesloopt. Aardige houten winkelpui.
Gierstraat	12	Winkel/woon huis	Pand uit eind 19de eeuw. Onder de kroonlijst een sierrand. Aardig dakkapel. Moderne pui. Negatieve kwaliteit door kunststof kozijnen.
Gierstraat	14	Bedrijfspand	Breed pand met lijstgevel. Verstoring door toepassing van kunststof kozijnen. Begane grond heeft een moderne invulling gekregen. Oorspronkelijk was dit een statig herenhuis met luiken op de verdieping. Later is er een verdieping bovenop gekomen en door verdere gevelwijzigingen is het pand steeds verder versoberd.
Gierstraat	16	Winkel/woon huis	Statig pand met mooie kroonlijst. Verdiepingen met ieder drie getoogde vensters. De ramen waren oorspronkelijk voorzien van houten luiken. Begane grond gepleisterd met schijnvoegen.
Gierstraat	20	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. Twee verdiepingen met ieder drie vensters met bijzonder glas-in-lood in de bovenlichten. Moderne pui.
Gierstraat	22/ 24	Winkel-Pand	Groot en breed winkelpand uit 1906 naar ontwerp van de architect J. London. Uitgevoerd in baksteen en natuursteen met Jugendstilelementen. Symmetrische indeling met centrale ingang en grote ramen, zowel op de begane grond als op de verdieping. Oorspronkelijke gevelindeling is grotendeels intact gebleven.
Gierstraat	30-32	Winkel/woon hui	Twee lichtgrijs geschilderde panden elk met lijstgevel. Nr. 30 heeft twee verdiepingen en nr. 32 drie verdiepingen onder een kap. De aardige pui loopt door over de twee panden.
Gierstraat	34-36-38	Winkel/woon huis	Groot Winkel/woonblok van vier keer twee vensterassen. Op de begane grond een winkel. Diverse schuiframen, waarvan sommigen met glas-in-lood in de bovenlichten.
Gierstraat	40	Winkel/woon huis/	Pand met lijstgevel. Drie vensterassen breed. Lelijke pui die doorloopt op nr. 42
Gierstraat	42	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. Lelijke pui die doorloopt op nr. 40. Achter de dakkapel staat een vreemde, gepleisterde opbouw.
Gierstraat	46	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. Twee roederamen op de verdieping. Winkel is een geheel met Rijksmonument op nr. 48.
Gierstraat	56	Winkel/woon huis	Vormt wat gevel betreft één geheel met RM Gierstraat 58. Wel heeft het een eigen kap. Het pand is drie vensterassen breed en heeft drie verdiepingen onder een omlopend schilddak. Een dakkapel met timpaan. Schuiframen. De winkelpui, die doorloopt in de Korte Gierstraat, dateert uit de jaren '40 van de 20ste eeuw.
Gierstraat	66	Winkel/woon huis	Bakstenen in Amsterdamse School trant. Oorspronkelijke raamindeling is vervangen door grote openingen.
Gierstraat	68	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. Ver overstekende bakgoot op klossen. Geschilderde bakstenen voorgevel. Nieuwe ongedeelde ramen.
Gierstraat	70	Winkel/woon Huis	Lichtpaars geschilderd pand met overstekende lijst op consoles. Mooie gehoutte pui.
Gierstraat	21	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. Donker geschilderde baksteen. Schuiframen op de verdieping. Garagedeur.
Gierstraat	27	Winkel/woon huis	Pand van drie verdiepingen en een kap. Fraaie kroonlijst op consoles. Geheel gewijzigde pui.
Gierstraat	29	Winkel/woon hui	Pand van drie verdiepingen en een kap. Lijst met fronton. In het timpaan staat het jaartal 1896. De vensterbanken steunen op consoles. Op de eerste verdieping glas-in-lood in de bovenlichten. Moderne winkelpui.
Gierstraat	31	Winkel/woon huis	Pand met twee verdiepingen en een overstekende lijst op klossen. Glas-in-lood in de bovenlichten van de verdieping.
Gierstraat	35	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. Op de eerste verdieping drie T-ramen met glas-in-lood in de bovenlichten en op de tweede verdieping twee T-ramen.
Gierstraat	37	Winkel/woon huis	Gepleisterd pand met lijstgevel. Mooie houten winkelpui.
Gierstraat	39	Winkel/woon huis	Eenvoudig pand met lijstgevel. Witgeschilderde baksteen. Moderne pui.
Gierstraat	45	Winkel/woon huis	Hoekpand met ingang van de winkel op de hoek. Lijstgevel aan de Gierstraat van drie vensterassen breed. De bovenlichten op de begane grond zijn voorzien van een speelse roedeverdeling. De pui aan de Gierstraat en de hele gevel aan de

			Nieuwstraat zijn gepleisterd.
Gierstraat	55+57	Winkel/woon Huis.	Breed woonwinkelhuis naar ontwerp van de architect J.A. Traanberg uit begin 20ste eeuw. De stijl is een combinatie van Jugenstil en neo-byzantijnse elementen. Diverse motieven zijn gekrast in speklagen en boogvullingen. Pui-indeling is vrij gaaf, deuren met aardig bovenlicht. De bijzondere, fraai bewerkte kozijnen op de verdiepingen zijn gesloopt en vervangen door kunststof kozijnen die een negatieve invloed hebben op de uitstraling van het pand.
Gierstraat	61	Winkel/woon huis	Winkel/woonhuis uitgevoerd in een vreemde baksteen, waarschijnlijk verblendsteen die ooit geschilderd is geweest. Overstekende lijst op consoles.
Gierstraat	63	Winkel/woon huis	Lijstgevel, drie vensterassen breed. Paars geschilderde kozijnen. Deels nog oorspronkelijke pui.
Gierstraat	65	Winkel/woon huis	Overstekende lijst op consoles. Gevel in rood metselwerk met sierbanden en sluitstenen in geel metselwerk. Gekleurde tegels in de boogvelden.
Gierstraat	67	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. Twee vensterassen breed. Overstekende goot op klossen. Mooi glas-in-lood in de bovenlichten. Moderne winkelpui.
Gierstraat	69	Café/ woonhuis	Pand met lijstgevel in metselwerk met speklagen. Fraaie pui met jaartal 1893.
Gierstraat	71	Winkel/woon huis	Hoog pand met lijstgevel van drie lagen onder een plat dak. Oorspronkelijk had dit pand en klokgevel, maar deze werd in 1911 opgetrokken. Vermoedelijk heeft het pand nog een oudere kern.
Gierstraat	73	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel in baksteen met witte sierelementen. Ontlastingsbogen boven de ramen met sluitstenen. Moderne pui.
Gierstraat	75	Winkel/woon huis	Breed pand van vier vensterassen, Aardige houten art-deco-pui. Shingles op het dak.
Gierstraat	79	Winkel/woon huis	Donker geschilderd pand met lijstgevel. Twee roederamen op de verdieping. Dak gedekt met shingles.
Gierstraat	81	Woon/ bedrijfspand	Voorgevel verbouwd in 1926. De afwijkende baksteen van het achtergelegen huis wijst op oudere kern. Drie verdiepingen onder een plat dak. Overstekende goot. Glas-in-lood in de bovenlichten. Lelijke dichtgezette pui.
Gierstraat	83	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. Witgeschilderde baksteen met rozetanker. Wellicht oudere kern aanwezig. Pand in slechte staat.
Gierstraat	85	Bedrijfspand	Pand met lijstgevel. Lelijke dichtgezette pui.
Grote Houtstraat	80	Winkel/woon huis	Winkel/woonhuis in sobere expressionistische stijl. Drie vensterassen breed. Op de verdieping een erker. Een hijsbalk in de top. Bijzondere raamindeling. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	82	Winkel/woon huis	Pand in neo-classicistische stijl, kolossale orde, reliëfs in de borstwering
Grote Houtstraat	84	Winkel/woon huis	Brede lijstgevel van vier vensterassen, breed. Wit gepleisterd in blokverband. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	88	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel in baksteen. Drie bouwlagen onder een schilddak. T-ramen op de tweede verdieping. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	90	Winkel/woon huis	Klein pand van één bouwlaag met een schilddak. Schuifframen met glas-in-lood in de bovenlichten. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	94	Winkel/woon huis	Gepleisterde schermgevel met kenmerken van expressionisme. Schuiframen met op de tweede verdieping glas-in-lood in geometrische patronen. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	100	Winkel/woon huis	Typisch 19de eeuws Winkel/woonhuis. Bakstenen lijstgevel met speklagen. Rondbogen met geboorte- en sluitstenen. Dakkapel met timpaan. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	102	Winkel/woon huis	Hoekpand met lijstgevel. Gevel aan de Grote Houtstraat witgeschilderd, twee T-ramen op de verdieping. Gevel aan de Nieuwstraat is wit gepleisterd in blokverband. Vier T-ramen op de verdieping. Moderne winkelpui. Beschrijving Nieuwstraat 7 toevoegen
Grote Houtstraat	108	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. T-ramen met op de verdieping mooi glas-in-lood in de bovenlichten. Is eind jaren ’80 van de 20ste eeuw bijna volledig uitgebrand. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	112	Winkel/woon huis	Brede lijstgevel, drie vensterassen breed. Op de verdieping schuiframen met roedeverdeling. De tweede verdieping heeft drie kleinere draairamen. Moderne

			winkelpui.
Grote Houtstraat	138	Winkel/woon huis	Witgepleisterd pand met lijstgevel. Drie vensterassen, breed. Uitgewerkte dakkapel met timpaan Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	140	Winkel/woon huis	Hoekpand op stedenbouwkundig belangrijke plek aan klein plein, waardoor de zijgevel markant in het zicht ligt. Het gepleisterde pand is sober vorm gegeven. Aan de Grote Houtstraat een tuitgevel met een groot raam op de verdieping. Op de hoek een erker op de verdieping. De zijgevel heeft een tuitgevel net om de hoek van de erker en verder een lijstgevel. Op de verdieping vier grote ramen.
Grote Houtstraat	152	Winkel/woon huis	Pand met lijstgevel. Op de verdiepingen telkens twee T-ramen. Bakgoot op klossen. Daaronder een tandlijst in metselwerk. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	156	Winkel/woon huis	Groot grijs geschilderd hoekpand. Drie lagen onder een mansardekap met kruispannen. Een afwisseling van enkele en gekoppelde schuiframen en blindnissen. Een afgeschuinde hoek met klein balkonnetje op de verdieping. Goot op gemetselde consoles. Aardige winkelpui met gedecoreerde gietijzeren puibalk.
Grote Houtstraat	158	Winkel/woon huis	Karakteristieke 19de –eeuwse lijstgevel. Schuiframen op de eerste verdieping met glas-in-lood. Hier ook sluitstenen met kinderkopjes. Op de tweede verdieping draairamen. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	160	Winkel/woon huis	Hoekpand met lijstgevel. Baksteen met speklagen. Afgeschuinde hoek met een klein trapgeveltje. Gevel aan de Korte Houtstraat loopt diep door. Hier twee blindnissen en vier schuiframen. De lijst wordt ook hier doorbroken voor een kleine trapgevel. Kruispannen. Aardige winkelpui.
Grote Houtstraat	162	Winkel/woon /hoekhuis	Rijk gedetailleerde bakstenen gevel, omlopend in de zijstraat, met afschuining op de hoek, 4 vensters breed aan de Grote Houtstraat, één venster op de afschuining, vier vensters in de Korte Houtstraat, dwarskap met hoekkepers op de afschuining omlopend in de zijstraat, gedekt met tuile-du-nord-pannen met bijbehorende keperpannen en piron, gevel Grote Houtstraat deels met topgeveluitmetseling met kunststenen of natuurstenen beëindiging en deels met sterk uitkragende goot op consoles, omlopend op de hoek en in de zijstraat, dakkapellen en raamkozijnen 1ste verdieping uit de bouwtijd, moderne winkelpui en raamindeling zijgevelkozijnen
Grote Houtstraat	164	Winkel/woon huis	Zwart geschilderde bakstenen gevel, 1 verdieping hoog, 3 ramen breed met T-ramen, dwarskap, zware rechte kroonlijst met tandlijst, dakkapel met tympaan- en pilasteraftimmering, moderne winkelpui tussen oudere eindpenanten.
Grote Houtstraat	166	Winkel/woon huis	Bakstenen gevel in Amsterdamse-schooltrant voor een ouder pand met dwarskap met rode oudhollandse pannen, twee verdiepingen hoog, erker op eerste verdieping, gekoppeld raamkozijn op de tweede, siermetselwerk als gevelbeëindiging
Grote Houtstraat	168	Winkel/woon huis	Wit geschilderde bakstenen gevel, 3 ramengroep op eerste verdieping. Eén verdieping hoog, rechte kroonlijst, omlopende mansardekap met centraal dakkapel. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	170	Winkel/woon huis	Zwart geschilderde bakstenen gevel. Twee vensterassen breed, twee verdiepingen hoog, rechte kroonlijst. Moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	174	Winkel/woon huis	Wit gepleisterde gevel, drie vensterassen breed, twee verdiepingen hoog. Kroonlijst met consoles. Bijzondere raamhekjes op tweede verdieping. Zadeldak met voorgevelschild met grijze oudhollandse pannen, moderne winkelpui .
Grote Houtstraat	176/ 180	Winkel/woon huis	Karakteristiek laat 19de eeuws Winkel/woonpand. Opvallend plastische gevel met terugliggend middendeel in verder vlakke gevelwand van de Grote Houtstraat. Symmetrisch opgezet met grote ingangspartij in het midden. Hoge begane-grond verdieping. Roederamen op de verdieping. Rijk gedetailleerde kroonlijst en dakkapellen.
Grote Houtstraat	182	Winkel/woon huis	Hoekpand op stedenbouwkundig belangrijke plaats op de hoek Grote Houtstraat Raamvest. Drie verdiepingen onder een schilddak. Roederamen op de verdiepingen. Moderne winkelpui. Dit pand was lange tijd een rijksmonument, maar is in 1989, vanwege de vele wijzigingen, afgevoerd van de lijst. Bij nr. 182 horen ook de twee panden aan de Raamvest. Dit betreft twee schermgevels in baksteen met in de top ieder een oculusvenster.
Keizerstraat	2-4-6-8	Winkel/woon huis	Van oorsprong twee overliggende rijen van vijf laat negentiende-eeuwse winkelwoonhuizen van twee lagen onder zadeldak. Algemeen: Gemetselde gevel in sobere neoclassicistische stijl met (modernere) winkelpui, hanekammen, schietankers en een geprofileerde goot- en kroonlijst

			en dak gedekt met rode of gesmoorde OVH pannen. Met name ensemble-waarde van negentiende eeuwse stedenbouwkundige opzet en gevelritmiek, gevelopzet en typerende winkelpuien van belang.
Kerkstraat	2 rd/zw	Woonhuis	Waarschijnlijk gebouwd in 1894 als werkplaats met bovenwoning. Voorgevel aan het Nieuwe Kerksplein. Twee lagen onder een mansardekap. T-vensters op de verdieping. Speklagen die optisch doorlopen in de bovendorpels.
Kerkstraat	4	Garage/bovenwoning	Pand met lijstgevel. Eén laag met daarin garagedeur onder een schilddak.
Kerkstraat	8	Dubbel woonhuis	Pand met lijstgevel. Roederamen. Shingles op het dak. Begane grond is symmetrisch ingedeeld met twee roederamen en twee deuren aan weerszijden. Op de begane grond twee roederamen en een blindnis.
Kerkstraat	10	Dubbel woonhuis	Pand met lijstgevel. Openslaande deuren op de begane grond. Op de verdieping twee roederamen en twee blindnissen.
Kerkstraat	12	Woonhuis	Volgens ontwerp van 1974 (arch. Nico H. Andriessen) is de gevel van no. 12 gewijzigd en aangepast aan die van no. 14. Ook de dakkapel kwam er toen bij. No. 12 en 14 zijn toen samengevoegd tot één woning.
Kerkstraat	22		Diep pand met lijstgevel onder rondgaand mansardedak. Oorspronkelijk drie vensters op verdieping, nu twee grote roederamen en een blindnis. Dubbele deuren op de begane grond niet oorspronkelijk. Korte Houtstraat 19a maakt onderdeel uit van het pand, gestuukte gevel in blokverband, schuifvensters met roedeverdeling.
Kerkstraat	24	Woonhuis	Pand met overstekende lijst. 16-ruits roederamen op de verdieping. Garagedeur
Korte Annastraat	1	Woon/pakhuis	19e eeuws tweelaags pand onder asymmetrisch geplaatste driezijdige mansardekap. Kadastraal staat het deel zonder kap op het kavel van Korte Houtstraat 2 (RM). Gemetselde lijstgevel in sobere stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Korte Annastraat/ Nieuwe kerksplein	2	Winkel/woonhuis	Hoekpand uit 1910. Op de hoek een geknikt trapgeveltje. Ingang van de winkel op de hoek. Op de verdieping een balkonnetje. Bakstenen gevels met sierbanden in lichter gekleurd metselwerk. Omlopend schilddak met kruispannen.
Korte Annastraat	7-11	Woonhuizen	Drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXd) onder een mansardekap met kleine dakkapel centraal. Paars gemetselde gevel in eenvoudige neorenaissancestijl, dak gedekt met rode en gesmoorde moderne pannen, zwaar geprofileerde tympaan op dakkapellen. Redelijk gaaf bewaard gebleven typerende arbeiderswoningen met keukenuitbouw. Met name ensemble-waarde van gevelopzet, materialisering en hoofdvorm van belang.
Korte Annastraat	4	Woonhuis	Vroeg 20e eeuwse tweelaagse woning onder rondgaande mansardekap, op diep kavel. Rood gemetselde gevel in sobere stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, bouwhistorische verwachting en karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Korte Annastraat	6-8	Woonhuizen	Twee 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXd) onder een mansardekap met kleine dakkapel centraal. Rood/paars gemetselde gevel, oorspronkelijk in eenvoudige overgangsarchitectuur. Incl kwalitatieve aanpassing uit 1920, redelijk gaaf bewaard gebleven typerende arbeiderswoningen. Met name gevelopzet, materialisering en hoofdvorm van belang.
Korte Annastraat	10	Woonhuis	Vroeg 20e eeuws tweelaags hoekpand onder rondgaande mansardekap. Begin 20e eeuw opnieuw verkaveld. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl met hanekammen en geprofileerde gootlijst met tandlijst, kap gedekt met rode keramische pannen (modern). Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Korte Annastraat / Popelingstraat	12-14 / 20,22, 24	Woonhuizen	Complex van vijf tweelaagse woningen met schijnkap en bergingen. Gevels in sobere traditionele baksteenarchitectuur met grote dakoverstek, dak gedekt met rode holle pannen. Gevelopzet en materialisering uit 1930; bovenlichten met glas-in-lood; karakteristieke paneeldeuren in entrees. Met name ensemble-waarde van hoofdvorm, gevelopzet, materialisering van belang, daarnaast vanwege sociaalhistorisch aspect.
Korte Doelstraat	2 a, b,		Zie Sophiastraat 51-61

	c,d		
Korte Gierstraat	5	Woon/bedrijf spand	Drielaags woon-werkpand met voorgeveldakschild (schijnkap) uit 1931. Gemetselde gevel in sobere traditionalistische stijl. Met name van belang vanwege stedenbouwkundige positie en massaopbouw in woonblok, en gave gevelopzet en materialisering.
Korte Gierstraat	7	Woon/bedrijf spand	Witgeschilderd pand met mansardekap. Topgevel aan de Korte Gierstraat. Draairamen op de verdiepingen. Garagedeuren op de begane grond.
Korte Gierstraat	2		Zie lange Annastraat 19a
Korte Gierstraat	4	Fabriekspand	Vroeg 20e eeuws rechthoekig fabriekspand of pakhuis van drie lagen onder plat dak met zijgevelschilden. Gemetselde gevel in eenvoudige overgangsarchitectuur. Met name vanwege typerende hoofdmassa, gevelopzet en materialisering van de gevel uit begin 20e eeuw en gebruikshistorie.
Korte Houtstraat	1	Woning/cafe	Gevel aan het Nieuwe Kerksplein gepleisterd. Aan de Korte Houtstraat een lijstgevel met baksteen. Op de verdieping roederamen. De begane grond heeft luiken.
Korte Houtstraat	3/3a/3b	Winkel/woonhuis	Pand met lijstgevel. Schuiframen met glas-in-lood in de bovenlichten. Moderne winkelpui.
Korte Houtstraat	5/5a	Dubbel winkel/woonhuis.	Dubbelbreed pand van twee keer drie vensterassen. Baksteen met lijstgevel. De begane grond is gepleisterd in blokverband en heeft aan één kant dubbele deuren.
Korte Houtstraat	7	Woonhuizen	Dubbelbreed pand van vijf vensterassen. Baksteen met lijstgevel. Grote dakopbouw.
Korte Houtstraat	9	Woonhuis	Pand met lijstgevel. De begane grond voorzien van grindbeton en heeft een garagedeur. Twee schuiframen op de verdieping.
Korte Houtstraat	11		Pand met lijstgevel. Op de verdieping drie roederamen. Op de begane grond twee gekoppelde roederamen.
Korte Houtstraat	13	Woonhuis	Dubbel woonhuis. Baksteen met lijstgevel. Schuiframen.
Korte Houtstraat	15	Woonhuizen	Oorspronkelijk dubbel woonhuis. Bakstenen lijstgevel met speklagen. Schuiframen met roedeverdeling.
Korte Houtstraat	17	Woonhuizen	Dubbel woonhuis met fraaie lijst. T-schuiframen..
Korte Houtstraat	19	Woonhuis	Dubbel woonhuis. Lijst met consoles. Ramen vervangen. Pui witgeschilderd.
Korte Houtstraat	19A	Woonhuis	Zie Kerkstraat 22
Korte Houtstraat	21	Woonhuis	Dubbelbreed woonhuis met diepe bakgoot op klossen, gedeeltelijk drielaags met voorgeveldakschild. Deur en puien vervangen.
Korte Houtstraat	4	Winkel/woonhuis	Pand uit ca. 1913 van de Architect Kaub en Bierboom. Witgepleisterde lijstgevel, roederamen op de verdieping. Moderne winkelpui
Korte Houtstraat	6/8	Woon/werkplaats	Twee gespiegelde panden met puntgevels 1931, op basis van oudere panden. Diepe werkplaats met bovenwoningen. Op de verdieping ieder drie schuiframen. Op de tweede verdieping a.h.w. tussen de panden in, een kleine dakkapel. Samengestelde kap aan voorzijde. Hoge begane grond-verdieping met grote garagedeuren, twee lantaarns uit 1931 op de werkplaats.
Korte Houtstraat	10	Woon/bedrijf spand	Eenvoudig pand met lijstgevel. Hoge begane grond-verdieping met garagedeuren.
Korte Houtstraat	18	Woonhuizen	Dubbel woonhuis beneden-boven. Witgeschilderde baksteen. T-vensters. Mooie dakkapel.
Korte Houtstraat	20	Woon/bedrijf spand	Pand met lijstgevel, eind 19de eeuw. Gedecoreerde tegels in de boogvelden. T-ramen op de verdieping. Dubbele deuren op de begane grond. Mooie dakkapel.
Korte houtstraat	22	Woon/bedrijf spand	Pand uit begin 20ste eeuw met elementen van de Amsterdamse school. Met name te zien in de raamindeling. De hijsbalk is verdwenen. Houten dakopbouw.
Korte Houtstraat	24	Woon/bedrijf spand	Pand uit begin 20ste eeuw. Vrij gesloten gevel met kleine vensters en pakhuisdeuren. Op de begane grond dubbele deuren.
Korte Houtstraat	26	Woonhuis	Breed woonhuis in baksteen. De begane grond is gepleisterd en heeft een nieuwe indeling. De verdieping heeft in het midden twee gekoppelde schuiframen en aan weerszijden enkele schuiframen.
Korte Lakenstraat	3	Woonhuis	Negentiende eeuws eenlaags pand met tuitgevel onder zadeldak op klein vierkant kavel. Wit gepleisterde gevel met enkele rechte gevelankers en zinken

			deklijst, dak gedekt met rode OV pannen (modern). Gevelindeling en kozijnen van belang.
Korte Lakenstraat	5	Woonhuis	Negentiende eeuws eenlaags pand met tuitgevel onder zadeldak. Massa en gevelopzet verdieping van belang, hoge bouwhistorische verwachting mbt de kap.
Korte Lakenstraat	7	Woonhuizen	Laat 19de eeuwse tweelaagse beneden-bovenwoning onder aangepaste (1973) mansardekap met dakkapel. Gemetselde gevel in eclectische stijl met gepolychromeerde speklagen, segmentbogen en fries en bovenlichten met gekleurd profielglas. Massaopbouw voorzijde en gevelindeling verdieping van belang.
Korte Lakenstraat	17	Woonhuis	19de eeuws eenlaags pand onder zadeldak met wolfseinde aan de voorzijde, centrale kleine dakkapel met klauwstukken en fronton achter scherm-lijstgevel. Massaopbouw, kapvorm, dakkapel en gevelindeling van belang, hoge bouwhistorische verwachting.
Korte Lakenstraat	2	Woonhuis/bedrijfspand	Drielaagse garage met bovenwoning onder haakse mansardekap en uitbouw met schuine lichtstraat uit 1926. Gemetselde gevel in sobere stijl, begane grond in rode klinkers beëindigd door gestuukte strook, verdiepingen in kleurig hardgrauw, topgevel gepleisterd, kap gedekt met rode OVH pannen. Gevelindeling uit 1926 intact; Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Korte Lakenstraat	4-6	Woonhuizen	Twee laat 19de eeuwse gespiegelde tweelaagse beneden-bovenwoningen onder één mansardekap met kleine excentrisch geplaatste dakkapel en met tweelaagse achteruitbouwen. Gemetselde gevel in eclectische stijl met eenvoudige ornamentiek, afgesloten door geprofileerde kroon- en gootlijst. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Korte Lakenstraat	8	Woonhuis	Laat 19de eeuws smal tweelaags pand onder rondgaand schilddak. Gemetselde gevel in sobere stijl met waterlijst en geprofileerde kroon- en gootlijst. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Korte Lakenstraat	10-12	Woonhuis/bedrijfspand	Tweelaags pakhuis met dubbel bovenhuis onder grote mansardekap met achteraanbouw uit 1911. Gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met gepleisterde lateien op de begane grond en een siermetsellijst onder de bakgoot. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Korte Lakenstraat/ Nieuwe Raamstraat	22-26/ 7-9	woonhuizen	Ensemble. Bijzonder gaaf hoekcomplex van drie lagen met omlopend voorgeveldakschild (schijnkap) met winkel, drie diepe werkplaatsen en bovenwoningen uit 1931. Gemetselde gevel in kenmerkende sobere traditionalistische stijl. Massaopbouw, gevelindeling en materialisering intact uit de bouwtijd.
Korte Lakenstraat/ Nieuwe Raamstraat	22-26/ 7-9	woonhuizen	Ensemble. Bijzonder gaaf hoekcomplex van twee lagen onder omlopend schilddak met winkel, drie werkplaatsen en bovenwoningen uit 1931. Gemetselde gevel in kenmerkende sobere traditionalistische stijl. Massaopbouw, gevelindeling en materialisering intact uit de bouwtijd.
Korte Wolstraat	3-5	Woonhuizen	Oorspronkelijk blokje van vijf 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen onder zadeldak, waarvan alleen nr 3 nog het oorspronkelijke profiel heeft aan de kopgevel en voorzijde. De stedenbouwkundige positionering als begin van de rij en in de knik van de Sophiastraat is van belang. Gemetselde gevel in sobere stijl, dak gedekt met rode OVH pannen. Met name vanwege hoofdvorm, stedenbouwkundige opzet en positie van nr 3 en karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Korte Wolstraat/ Sophiastraat	4a – 4/ 13	Woonhuis/bedrijfspand	Magazijn en twee afzonderlijke bovenwoningen uit 1928, van twee lagen en twee rondgaande schilddaken, uitgebreid en aangepast in 1949 met een houten verdieping. Met name vanwege overwegend gaaf en karakteristiek massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouwtijd.
Lange Annastraat	4	Woonhuis	Laag, gepleisterd pandje met twee asymmetrisch in de gevel geplaatste stalen roederamen.
Lange Annastraat	6/8	Woonhuis	Dubbel woonhuis van één laag en een kap. Roederamen met luiken.
Lange Annastraat	16	Woonhuis	Pand met lijstgevel. Eén roederaam op de verdieping.
Lange Annastraat	18	Woonhuis	Geschilderd pand met topgevel en mansardekap. Eén roederaam op de verdieping.
Lange Annastraat	20	Woonhuis	In oorsprong 18de-eeuwse lijstgevel, deur met eenvoudige omlijsting, restant oude bebouwing Vijfhoek, aardig element in straatwand.
Lange Annastraat	22	Woonhuis	In oorsprong 18de-eeuwse lijstgevel, gepleisterd met schijnvoegen, restant oude bebouwing Vijfhoek, karakteristiek element in straatwand

Lange Annastraat	24	Woonhuis	Breed pand met tuitgevel. Diep pakhuis onder mansardekap met de nok haaks op de Lange Annastraat. Op de begane grond twee garagedeuren. Ramen gewijzigd.
Lange Annastraat	26	Woonhuis	Pand met één laag en een dwarskap met geglazuurde kruispannen. Twee roederamen en twee deuren. Rozetanker.
Lange Annastraat	30/32/34/36	Woon/bedrijfspanden	Vier bedrijfspanden met bovenwoning uit begin 20ste eeuw. Oorspronkelijke garagedeuren met deels glasinvulling nog aanwezig. Nr. 36 heeft kunststof kozijnen op de verdieping.
Lange Annastraat	42/44		Geheel nieuw opgetrokken voorgevel. Vermoedelijk wel oude kern.
Lange Annastraat	46	Woonhuis	Pand met lijstgevel. Pui gepleisterd. Kleine deur aan de linkerzijde wijst vermoedelijk op een overbouwd steegje.
Lange Annastraat	54	Woonhuis	Pand in baksteen met lijstgevel. Bovenlichten met glas-in-lood. Eén raam op de verdieping.
Lange Annastraat	11	Woonhuis	Dubbel woonhuis met lijstgevel. De bakstenen gevel is aan de voorzijde geschilderd. Sierankers. Op de eerste verdieping drie zesruiters. Op de begane grond twee zesruiters in de voorgevel en een in de zijgevel. De linker zijgevel ligt deels vrij omdat de twee naastgelegen panden iets terug springen in de rooilijn.
Lange Annastraat	13	Woon/bedrijfspand	Pand met lijstgevel, gestuct. Hijsbalk en deur op de verdieping wijzen op een pakhuisfunctie.
Lange Annastraat	15	Woonhuis	Pand met lijstgevel. Te dikke stuclaag waarin de rozetankers bijna verdwijnen. Garagedeur
Lange Annastraat/Korte Gierstraat 2	19a	Woon/bedrijfspand.	Oorspronkelijk pakhuis/bedrijfspand met tuitgevel aan de Korte Gierstraat. Hijsbalk Op de hoge begane grondverdieping grote ramen. De gevel aan de Lange Annastraat heeft op de verdieping een reeks kleine ongedeelde vensters.
Lange Annastraat	21	Pakhuis	Pakhuis van twee verdiepingen en een kap. Sierelementen in gekleurde baksteen. garagedeur
Lange Annastraat	23/25	Woon/bedrijfspand	Twee pakhuisjes van twee verdiepingen onder een plat dak.. Overstekende lijst, hijsbalk. Nr. 25 is een woning en heeft een groot venster op de begane grond.
Lange Annastraat	31/33	Woonhuis/horeca	Pand met lijstgevel. Twee brede vensters op de verdieping. Houten winkelpui .
Lange Annastraat	35/35a	Woonhuizen	Twee herenhuizen uit eind 19de eeuw. Baksteen met lijstgevel. Nr. 35 heeft een garagedeur.
Lange Bogaardstraat	1	Woon/winkelpand	Hoekpand gepleisterd in blokverband en donkergrijs geschilderd. Zware lijst. Op de verdieping T-schuiframen en op de begane grond roederamen. Houten winkelpui aan de Lange Bogaardstraat met grote roederamen. Naast deze hoofdbebouwing een éénlaagse uitbouw uit de 19de eeuw met groot roederaam op de begane grond. Zijgevel is blind. Ook van belang vanwege de bouwhistorische verwachting.
Lange Bogaardstraat	5	Woon/winkelpand	Drielaagse winkelwoning met voorgeveldakschild (schijnkap) uit 1931, met een vroeg 19e eeuwse basis. Gemetselde gevel in sobere jaren 30 stijl met diepe portiek en houten winkelpui. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Lange Bogaardstraat	7/7a	Woonhuizen	Twee laat 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen onder asymmetrische mansardekap met eenlaagse keukenuitbouw. Kavelnummers tussen 1832 -1897. Gemetselde gevel in eenvoudige neorenaissancestijl met speklagen, geornamenteerde sluitstenen en geprofileerde gootlijst, kleine dakkapellen met groot fronton centraal. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, gaaf karakteristiek laat 19e eeuws, vroeg 20e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Lange Bogaardstraat	11	Woon/bedrijfspand	Laat 19e eeuws tweelaags voorm werk-woonpand onder driezijdige mansardekap, waarvan de begane grond gevel in 1969 en 2008 geheel is vervangen en ook intern de nodige wijzigingen zijn doorgevoerd. Deels gestuukte en gemetselde lijstgevel in sobere stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld, waarbij de begane grond buiten beschouwing wordt gelaten.
Lange Bogaardstraat	13	Woon/bedrijfspand	Laat 19e eeuws tweelaags voorm pakhuis onder haakse mansardekap met topgevel, waarvan de gevel in 1969 en 2008 drastisch is aangepast en ook intern grote wijzigingen zijn doorgevoerd. Deels gestuukte en gemetselde topgevel in sobere stijl met centraal vm

			hijsdeuren en stalen rozetramen op de kapverdieping. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld, waarbij de begane grond buiten beschouwing wordt gelaten.
Lange Bogaardstraat	6	Woon/bedrijf spand	Laat 19e eeuws tweelaags woonwinkelpand onder driezijdig schilddak, met enkele kozijnaanpassingen uit 1907. Gemetselde lijstgevel in sobere neoclassicistische stijl met houten onderpui met geprofileerde kroonlijst en kleine dakkapel centraal. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, gaaf karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Lange Bogaardstraat	8	Woon/winkel pand	Laat 19e eeuws tweelaags woonwinkelpand onder driezijdig schilddak, waarvan de begane grond gevel in 1980 geheel is vervangen en ook intern de nodige wijzigingen zijn doorgevoerd. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld, waarbij de begane grond buiten beschouwing wordt gelaten.
Lange Bogaardstraat	10	Woon/winkel pand	Laat 19e eeuws tweelaags woonwinkelpand onder driezijdig schilddak met wolfseind, dat in 1905 is aangepast tot wagengarage en bovenwoning. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige overgangsarchitectuur. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Bogaardstraat	12	Woonhuis	Laat 19e eeuwse tweelaags beneden-bovenwoning onder driezijdig schilddak, die in 1996 ingrijpend is gerenoveerd. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige overgangsarchitectuur. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Bogaardstraat	14	Woon/bedrijf spand	Van oorsprong 19e of 18e eeuwse eenlaagse werkwoning onder sporenkap, die in 1916 is vervangen door een mansardekap. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige overgangsarchitectuur. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld. Moderne begane grond invulling.
Lange Bogaardstraat	16	Woon/bedrijf spand	Van oorsprong vroeg 19e eeuwse tweelaagse werkwoning onder sporenkap met klokgevel, die in 1932 is opgehoogd met een zadelkap en topgevel. Ook de voorgevel is in 1932 vervangen. Gemetselde topgevel in sobere jaren 30 stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Bogaardstraat	18	Woon/winkel pand	19e eeuws tweelaagse beneden-bovenwoning onder driezijdige mansardekap, in 1911 aangepast van woonwinkelpand tot huidig gebruik. Gemetselde lijstgevel geschilderd, in sobere neoclassicistische stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Bogaardstraat	20	Woon/winkel pand	Van oorsprong vroeg 19e eeuwse eenlaagse winkelwoning onder schilddak met klokgevel op kavel van voor 1832, waarvan in 1926 de voorgevel werd vervangen door een lijstgevel, met eveneens 19e eeuwse achteruitbouw. Gemetselde lijstgevel in sobere jaren 30 stijl. Met name vanwege hoge bouwhistorische verwachting casco, hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Bogaardstraat	22	Woon/winkel pand	19e eeuws tweelaags onderkelderd woonwinkelpand onder driezijdig schilddak, op een kavel van voor 1832. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl. Met name vanwege de hoge bouwhistorische verwachting van kelder en casco, hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Lange Bogaardstraat	28	Woon/winkel pand	Van oorsprong 19e eeuws eenlaags woonwinkelpand naast gang, in 1910 aangepast naar een tweelaags woonwinkelpand met voor- en zijgeveldakschilden en licht risalerende Vlaamse gevel. Wit gepleisterde gevel in Jugendstil. Met name vanwege de typerende hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws architectuur, gevelbeeld en materialisering.
Lange Bogaardstraat	32	Woon/winkel pand	19e eeuws tweelaags vm. woonwinkelpand onder driezijdige mansardekap, met diepe plattegrond en eenlaags achterhuis onder dwarse mansardekap. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl.

			Met name vanwege de bouwhistorische verwachting van voor- en achterhuis, hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld, waarbij de begane grond buiten beschouwing wordt gelaten.
Lange Bogaardstraat	34-36	Woonhuizen	Twee woonhuizen, waarbij de begane grond van het hoekpand oorspronkelijk een winkel was. Twee lagen onder een omlopend schilddak. In de gevels speklagen en geboorte- en sluitstenen. T-ramen op de verdieping. Hoekpand is iets afgeschuind met mooie houten omlijstingen met pilasters.
Lange Lakenstraat	2	Winkel/woonhuis	Zie Wolstraat 8
Lange Lakenstraat	4	Woon/bedrijfspand	19de eeuws tweelaags woonhuis onder driezijdige mansardekap, eclectische architectuur en gevelopzet uit de bouwtijd
Lange Lakenstraat	6-8	Woonhuizen	19de eeuws tweelaags woonhuis onder zadeldak. Gemetselde voorgevel in sobere stijl, gevelopzet uit de bouwtijd.
Lange Lakenstraat	12/12a	Woon/bedrijfspand	19de eeuwse gekoppelde woon-werkpanden. Massaopbouw en gevelindeling uit de bouwtijd. Gemetselde voorgevel in sobere stijl.
Lange Lakenstraat	14/14a	Woonhuis	19de eeuwse 2^1 kap onder driezijdige mansardekap met centrale dakkapel. Massaopbouw en gevelindeling uit de bouwtijd. Gemetselde voorgevel in sobere eclectische stijl.
Lange Lakenstraat	20	Woonhuis	Laat 19de eeuws of vroeg 20e eeuws pand onder rondgaand schilddak met centrale dakkapel. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige eclectische stijl met sierbanden en hanekammen in polychrome baksteen. Massaopbouw en gevelindeling uit de bouwtijd.
Lange Lakenstraat	22	Woonhuis	Van oorsprong 19de eeuws pand, in 1907 verbouwd tot winkel met bovenwoning onder driezijdige mansardekap met centrale kleine dakkapel en eenlaagse uitbouw met keuken. Gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met plint in donkere baksteen. Massaopbouw en gevelindeling uit 1907.
Lange Lakenstraat	24	Woonhuis	19de eeuws tweelaags pand onder driezijdig schilddak met centrale kleine dakkapel. Gemetselde gevel met hanekammen boven de gevelopeningen. Massaopbouw en gevelindeling uit bouwtijd.
Lange Lakenstraat	26	Woonhuis	19de eeuws, vroeg 20e eeuws tweelaags langwerpig hoekpand met afgesnoten schuine hoek onder driezijdige mansardekap met drietal kleine dakkapellen. Gemetselde gevel in sobere stijl met hanekammen boven de gevelopeningen, gemetseld hoekaccent. Massaopbouw en gevelindeling uit bouwtijd.
Wolstraat/ Lange Lakenstraat	12-14/1	Woningen	Oorspronkelijk dubbel winkel-woonhuis uit 1931 welke in de plaats kwam van een drietal kleinere huisjes aan Wolstraat en de hoek van de Lange lakenstraat. Het hoekpand heeft twee bouwlagen onder een dwars op de Wolstraat geplaatst schilddak. De sobere bakstenen gevels zijn grotendeels intact gebleven en ook de dakkapellen dateren uit de bouwtijd. De twee winkeltjes op de begane grond werden in de jaren '90 van de 20ste eeuw verbouwd tot appartementen.
Lange Lakenstraat	5	Woon/bedrijfspand	19de eeuws, tweelaags werkpand met bovenwoning onder driezijdige mansardekap met kleine dakkapel, met vroeg 19de eeuwse oorsprong. Gemetselde gevel in sobere stijl met geprofileerde bakgoot op gootklossen. 19de eeuwse massaopbouw en gevelindeling.
Lange Lakenstraat	11	Woon/bedrijfspand	Laat 19de eeuwse werkplaats met bovenwoning; drie lagen met voorgeveldakschild. Gemetselde gevel in sobere stijl met cordonlijst en gepronconceerde kroonlijst en bakgoot. Gevelopzet verdieping uit bouwtijd.
Lange Lakenstraat	13	Woonhuis	Laat 19de eeuws eenlaags pand met tuitgevel onder driezijdig schilddak. Gestuukte gevel met blokstructuur en gevelankers. Massaopbouw en gevelindeling uit de bouwtijd.
Lange Lakenstraat	15	Woon/bedrijfspand	Laat 19de eeuws tweelaags voormalig werkpand met bovenwoning, onder driezijdige mansardekap met kleine dakkapel. Gemetselde voorgevel in sobere stijl, afgesloten door een zwaar geprofileerde kroonlijst.
Lange Lakenstraat	21-23	woonhuizen	Laat 19de eeuws eenlaags woonhuis onder mansardekap met twee kleine dakkapellen, gevelopzet uit de bouwtijd. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet.
Lange Lakenstraat	25	Woonhuis	Laat 19de eeuws eenlaags woonhuis onder rondgaand schilddak met grote centrale dakkapel (van voor 1978). Gemetselde gevel in neo-renaissancestijl hanekammen en diamantsluitstenen. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Lange	27	Woonhuis	vermoedelijk 18de eeuws tweelaags woonhuis met tuitgevels onder zadeldak.

Lakenstraat			Gevelindeling en opzet uit de bouwtijd; metselwerk, vensters op begane grond en zolder historisch. Hoge bouwhistorische verwachting.
Lange Lakenstraat	31	Woon/bedrijf spand	Vroeg 20e eeuws drielaags pand met voorgeveldakschild (schijnkap). Eenlaagse diepe laag en twee keukenuitbouwen op de verdieping. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige eclectische stijl met hanekammen en eenvoudige ornamentiek in gele baksteen. Massa en gevelopzet uit de bouwtijd.
Lange Lakenstraat	33	Dubbel woonhuis	Laat 19de eeuws tweelaags woonhuis onder zadeldak met wolfseind en opgetrokken lijstgevel. Gemetselde gevel in eenvoudige stijl met hanekammen, kroonlijst, kleine dakkapel in wolfseind. Massa en gevelopzet uit de bouwtijd (afgezien van melkmeisje).
Lange Lakenstraat	35/7	Woon/winkel pand	Drielaags hoekpand van drie woonwinkelhuizen uit 1926 onder plat dak, afgesnoten schuine hoek. Gemetselde gevel met bruin geglazuurde bakstenen plint en gestuukte puilijst, eenvoudige pilasters t.p.v. de hoek, goot met groot overstek. Massa en gevelopzet uit de bouwtijd.
Lange Raamstraat	2	Woonhuis	Eénlaags pandje met tuitgevel. Zadeldak met bakgoot in de langsrichting van de Drapenierstraat. Voorgevel vlak gepleisterd en de zijgevel gepleisterd in blokverband.
Lange Raamstraat	10	Woonhuis	Laat 19e eeuwse tweelaagse beneden-bovenwoning met terugliggende dakopbouw uit 1988. Gemetselde en geschilderde lijstgevel in eenvoudige overgangsarchitectuur. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Raamstraat	12	Woonhuis	Laat 19e eeuwse drielaagse beneden-bovenwoning met voorgeveldakschild (schijnkap), die in 2004 ingrijpend is gerenoveerd. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige overgangsarchitectuur. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Raamstraat	13	Woonhuis	Laat 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoning onder driezijdige mansardekap. Kavelnummers tussen 1832 -1897. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek laat 19e eeuws, vroeg 20e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Lange Raamstraat	15	Woonhuis	aat 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoning onder driezijdig schilddak. Kavelnummer tussen 1832 -1897. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek laat 19e eeuws, vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Raamstraat	17	Woon/bedrijf spand	Drielaags voorm. pakhuis met bovenwoning uit 1910 met voorgeveldakschild (schijnkap), momenteel in gebruik als (fietsen-)berging met bovenwoning. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige overgangsarchitectuur met getoogde strekken. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Raamstraat	35	Woonhuis	Van oorsprong vroeg 19e eeuwse tweelaags pand onder langs zadeldak met lijstgevel, dat in 1933 is aangepast en opgehoogd met een dwars zadelkap en topgevel. Ook de voorgevel is in 1933 vervangen. Gemetselde topgevel in sobere jaren 30 stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Raamstraat	37	Woon/bedrijf spand	Drielaags pand met diepe garage-werkplaats en twee bovenwoningen met voorgeveldakschild (schijnkap) uit 1934, door architect Iz van Campen. Gemetselde gevel in sobere overgangsarchitectuur met bgg gevel in stijl van Het Nieuwe Bouwen. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, gave en karakteristieke architectuur en gevelbeeld uit het interbellum.
Nieuwe Kerksplein / Doelstraat	2a en 14	Woonhuizen	Expressionistisch woongebouw met winkelpui op de begane grond. Overstekende dakgoot. Bijzondere vensterindeling. Erker op de hoek van de verdieping. Een plint van geglazuurde tegels. Ensemble/hoekblok
Nieuwe Kerksplein	2	Dubbel woonhuis	Dubbelbreed woonhuis. Gespiegelde gevel met twee deuren in het midden. Daarboven twee blindnissen. Verder grote roederamen.

Nieuwe Kerksplein	4/6	Dubbel woonhuis	Twee gespiegelde woonhuizen in baksteen. Ieder twee venstersassen breed. De begane grond is geschilderd en heeft garagedeuren. Nr. 6 heeft kunststof kozijnen.
Nieuwe Kerksplein	8	Dubbel woonhuis	Karakteristiek laat-19de eeuws dubbel woonhuis in behoorlijk originele staat. Fraaie kroonlijst. T-vensters, uitgewerkte dakkapel.
Nieuwe Kerksplein	10	Woonhuis	Laag woonhuis van één laag en een grote kap. T-vensters, uitgewerkte dakkapel.
Nieuwe Kerksplein	12	Dubbel woonhuis	Dubbel Woonhuis in sobere functionalistische stijl. Symmetrisch opgezet met grote garagedeur in het midden. Twee erkers op de verdieping.
Nieuwe Kerksplein	14	Dubbel woonhuis	Sober dubbel woonhuis. Grote erkers op de verdieping Drie bouwlagen onder een plat dak. Een garagedeur op de begane grond en een dichtgezet raam.
Nieuwe Kerksplein	20	Woon/bedrijf spand	Groot pand uitgevoerd in chaletstijl. Verkeert nog in behoorlijk originele staat. Twee verdiepingen onder samengestelde kap.
Nieuwe Kerksplein	28	Woonhuis	Vroeg-20ste eeuws woonhuis in traditionalistische stijl. Ramen voorzien van roedeverdeling en luiken
Nieuwe Kerksplein	30	? Bijgebouw	Laag bijgebouwtje van één laag en een kap. Centrale deur met twee stalramen aan weerszijden.
Nieuwe Kerksplein	32	Woonhuis	Sober herenhuis. Baksteen met lijstgevel. Zijgevel gepleisterd. Mansardekap en dakkapel.
Nieuwe Kerksplein	34		Zie Korte Annastraat 2
Nieuwe Kerksplein	1/1rd	Woonhuizen	Sober functionalistisch woningcomplex met hoekaccent. Drie lagen onder een plat dak. Donkere baksteen.
Nieuwe Kerksplein	3	Woonhuis	Aansluitend bij nr. 1. Eveneens drie lagen onder een plat dak. Erker op de verdieping. Gevel gereinigd.
Nieuwe Kerksplein	7/7a	woonhuizen	Twee herenhuizen. Lijstgevel in baksteen, twee vensterassen breed. De gevels zijn geschilderd. Mooie lijst.
Nieuwe Kerksplein	7b	Woon/bedrijf spand	Hoort bij de nrs. 7/7a, maar is een afwijkend type. Dubbelbreed pand met één blindnis op de verdieping
Nieuwe Kerksplein	19	Dubbel woonhuis	Pand met lijstgevel, eind 19de eeuw. Dwars geplaatste mansardekap.
Nieuwe Kerksplein	21		Laag pandje van een laag onder een schilddak. In de kap een dakkapel met roederamen. Symmetrische voorgevel met in het midden een dichtgezette ingangspartij. Aan weerszijden twee grote roederamen. Hoort bij het cafe In't goede uur op Korte Houtstraat 1.
Nieuwe Raamstraat	2	Woonhuis	Negentiende eeuws eenlaagse arbeiderswoning onder mansardekap. Gemetselde gevel in sobere stijl met geprofileerde gootlijst, kleine dakkapel en dak gedekt met gesmoorde OV pannen. Massaopbouw, gevelindeling en kozijnen uit de bouwtijd.
Nieuwe Raamstraat	4-6	Pakhuis	Laat 19de eeuwse eenlaagse voorm. werkplaats onder asymmetrische mansardekap die aan de voorkant is opgetild dmv hoge borstwering, dakopbouwen in voorgevel (Vlaamse gevel), aan de achterzijde van nr. 6 is een langwerpige tweelaagse aanbouw gerealiseerd met een mansardekap. Massaopbouw en bouw- en gebruikshistorie van belang.
Nieuwe Raamstraat	10	Bedrijfspand	19de eeuwse drielaagse werkplaats met bovenwoning met voorgeveldakschild (schijnkap) en kleine dakkapel met klauwstukken. Tevens 19e eeuws achterhuis, in 1912 opgehoogd naar 2 lagen. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Nieuwe Raamstraat	12	Pakhuis	Drielaags voorm pakhuis met bovenwoningen onder plat dak uit 1912. Gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met gepleisterde begane grond, alternerende speklagen, een hijsbalk middenboven en een overstekende bakgoot. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Nieuwe Raamstraat	16	Woonhuis/pakhuis	Drielaagse beneden-bovenwoning en pakhuisje met tweelaagse aanbouwen, onder voorgeveldakschild (schijnkap) en Vlaamse gevel uit 1912. Massaopbouw en gevelindeling van belang, invulling niet.
Nieuwe Raamstraat	18	Woon/bedrijf spand	Vroeg 19e eeuws tweelaags werkpand met bovenwoning, onder driezijdige mansardekap. Gemetselde voorgevel in sobere stijl met eenvoudige rollagen, 19e eeuwse kozijnen met zware afmetingen en enkele rechte gevelankers onder een geprofileerde kroon- en gootlijst, linker zijgevel gestuukt en vzv blokpatroon,

			kap gedekt met gesmoorde OVH pannen, kleine centrale dakkapel met hijsbalk. Van belang vanwege massaopbouw, gevelopzet en materialisering, bouwhistorische verwachting.
Korte Lakenstraat/ Nieuwe Raamstraat	22-26/ 7-9	woonhuizen	Ensemble. Bijzonder gaaf hoekcomplex van drie lagen met omlopend voorgeveldakschild (schijnkap) met winkel, drie diepe werkplaatsen en bovenwoningen uit 1931. Gemetselde gevel in kenmerkende sobere traditionalistische stijl. Massaopbouw, gevelindeling en materialisering intact uit de bouwtijd.
Nieuwe Raamstraat	11	Woon/winkel pand	Negentiende eeuws eenlaags hoekpand met tuitgevel onder zadeldak, afgesnoten hoek met entree onder overstekende kapvoet. Gepleisterde gevels met blokpatroon en rechte gevelankers, topgevel afgedekt met zinken kap, langsgevel met geprofileerde gootlijst, dak gedekt met OV pannen (modern). Massa en gevelopzet van belang.
Nieuwe Raamstraat	13	Woonhuis	Laat 19de eeuws smal tweelaags pand onder rondgaand schilddak. Gemetselde gevel in sobere stijl met waterlijst en geprofileerde kroon- en gootlijst. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Nieuwe Raamstraat	15	Woonhuis	19de eeuws tweelaags langwerpig hoekpand met afgesnoten hoek onder rondgaand schilddak met een langwerpige dakkapel (2009), waarachter een eenlaagse aanbouw. Gepleisterde gevels met blokpatroon (2009) en rozetankers, geschilderde natuurstenen (?) basementen en gepleisterd diamantvlak in de plint, dak gedekt met zwarte betonpan. Gevelindeling links; op begane grond en verdieping een gekoppeld venster met bovenlicht. Afgesnoten schuine hoek kent een entreedeur en daarboven een schuifvenster. Gevelindeling rechts; vijf traveëen, op de begane grond twee vensters, een entreedeur en een gekoppeld venster, op de verdieping een blindnis en twee schuifvensters met persiennes (2009).
Nieuwstraat	4	Woon/winkel pand	19e eeuws eenlaags diep pand onder schilddak met wolfseind. Wit gepleisterde schermgevel in sobere stijl met geprofileerde kroonlijst. Boven moderne winkelpui een venster met luiken. Met name gevelopzet en hoofdvorm in stedenbouwkundige context van belang.
Nieuwstraat	1	Woonhuis	19e eeuws tweelaags smal woonhuis onder mansardekap. Gemetselde lijstgevel in sobere neoclassicistische stijl met een zware geprofileerde kroon- en gootlijst, kleine dakkapel met klauwstukken centraal. Met name van belang vanwege gave gevelopzet en hoofdvorm.
Nieuwstraat/Grote Houtstraat	3 - 5/98, 100	Woon/bedijfspanden	Complex van oorspronkelijk vier kavels; twee kavels aan de Nieuwstraat en twee aan de Grote Houtstraat. Met name van belang vanwege gevels in diverse historische architectuurstijlen en organisch gegroeide massaopbouw. Interieur modern, exterieur boven laag 0 redelijk intact.
Nieuwe Raamstraat	18	Woonhuis	Vroeg 19e eeuws tweelaags werkpand met bovenwoning, onder driezijdige mansardekap. Gemetselde voorgevel in sobere stijl met eenvoudige rollagen, 19e eeuwse kozijnen met zware afmetingen en enkele rechte gevelankers onder een geprofileerde kroon- en gootlijst, linker zijgevel gestuukt en vzv blokpatroon, kap gedekt met gesmoorde OVH pannen, kleine centrale dakkapel met hijsbalk. Van belang vanwege massaopbouw, gevelopzet en materialisering, bouwhistorische verwachting.
Oude Raamstraat	2	Woonhuis	Laat 19de eeuws tweelaagse beneden-bovenwoning onder driezijdig mansardekap. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Oude Raamstraat	4-6	Woonhuizen	Laat 19de eeuwse tweelaagse beneden-boven-twee^1 mansardekap. Eenlaagse keukenuitbouw bij nr. 4. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Oude Raamstraat	10	Woonhuizen	Tweelaagse beneden-bovenwoning onder asymmetrische schildkap met vm. corridor naar achterterrein. Corridor was onderdeel van groter complex met vm werkplaats/ziekenzaal/danszaal op binnenterrein en Gedempte Raamgracht 75, 77, 79. Gemetselde gevel in sobere stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Oude Raamstraat	12	Woonhuizen	Laat 19de eeuws tweelaagse beneden-bovenwoning onder driezijdig mansardekap. Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Oude Raamstraat	5-7-9	Woonhuizen	Drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen onder een zadeldak (XIXB), met uitgemetselde tuitgevel als rechterzijgevel.

			Gemetselde gevel in sobere stijl met lage gepleisterde plint, rechte gevelankers en geprofileerde gootlijst . Massaopbouw en gevelindeling van belang.
Oude Raamstraat	11	Woonhuis	Negentiende eeuws tweelaags hoekpand met kelder en aanbouw onder zadeldak. Gemetselde (19e eeuws stootvoegloos kruisverband) gevels in eclectische stijl met houten sierpui, gebogen strekken en geprofileerde gootlijst, dak gedekt met gesmoorde VH pannen. Massaopbouw, gevelindeling en kozijnen van belang.
Oude Raamstraat	13	Woonhuis	19de eeuwse tweelaags beneden-bovenwoning onder mansardekap. Massaopbouw en gevelindeling verdieping van belang.
Oude Raamstraat	15	Woonhuis	Vroeg 20e eeuws tweelaags rechthoekig pakhuis onder platdak. Massaopbouw, gevelindeling en bouw- en gebruikshistorie van belang.
Popelingstraat	2,a-b	Woonhuizen	Drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder een mansardekap. Gemetselde gevel in sobere stijl met lage gepleisterde plint, hanekammen en een geprofileerde gootlijst. Met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm van belang
Popelingstraat	4-6	Woonhuizen	Twee 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder een mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage gepleisterde plint, speklagen in gele steen, boogvelden met siermetselwerk, zaagtandfries, siermetselwerk en geprofileerde goot, kleine dakkapel centraal, dak gedekt met rode holle pannen. Met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm van belang.
Popelingstraat	8-10	Woonhuizen	19de eeuwse tweelaags beneden-bovenwoning onder driezijdige mansardekap. Massaopbouw en voorgevel van belang.
Popelingstraat	1-5	Woonhuizen	Vijf 19e eeuwse eenlaagse werkplaats en arbeiderswoningen (XIXB) onder een zadeldak. Gemetselde gevel in sobere stijl met lage gepleisterde plint, hanekammen en een geprofileerde gootlijst. Met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm van belang.
Popelingstraat	11-17	Woonhuizen	Van oorsprong 19e eeuwse vm. werkplaats met bovenwoning onder driezijdige mansarde en drie eenlaagse arbeiderswoningen onder een mansardekap. In 1898 zijn nr 13 en 15 aangepast. Rood gemetselde gevels in eenvoudige overgangsarchitectuur met lage gepleisterde plint, speklagen in gele steen, boogvelden met siermetselwerk, zaagtandfries, siermetselwerk en geprofileerde goot, kleine dakkapel centraal, dak gedekt met gesmoorde holle pannen. Met name ensemble-waarde van gevelopzet , materialisering en hoofdvorm van belang.
Raamvest	5	Winkel/woon huis	Grotendeels vrijstaand huis in baksteen opgetrokken, twee bouwlagen hoog met plat afgedekt schilddak. De voorgevel is gepleisterd. De begane grond onderscheidt zich van het bovendeel door een andere indeling en decoratie. Op de begane grond zijn de ingangspartij, de hoge plint en pilasters van bossagewerk opvallende elementen. Het gevelvlak van de verdieping is symmetrisch ingedeeld en wordt beëindigd door een kroonlijst met gedecoreerde consoles. Door de gepleisterde voorgevel onderscheidt dit woonhuis zich van de rest van de gevelwand van de Raamvest en vindt eerder aansluiting bij de aansluitende panden links ervan en bij de opzet van de Wilhelminastraat en omgeving.
Raamvest	5a/7	Woonhuis	Geschakelde reeks van twee woonhuizen, drie bouwlagen hoog, in 1903 gebouwd. Afgeschuinde hoek aan de zijde van de Gedempte Raamgracht met, ter hoogte van de verdieping, een erker. Karakteristiek zijn de hoge vensters, de risalerende gevelvlakken waarin portieken voor de entrees en de toegepaste rode verblendsteen. Veel afwisseling in de indeling van de derde bouwlaag door de geveltoppen (trap- en tuitvorm) en de verspringende gootlijsten. Het zijgevelvlak van het hoekhuis is in afwijkende baksteensoort uitgevoerd en vrijwel geheel recht opgetrokken. De vensterindeling van het hoekhuis is recent gewijzigd. Panbedekking.
Raamvest	9/9a	Woonhuis	Geschakelde reeks van twee, aan elkaar gespiegelde woonhuizen in 1901 gebouwd. De toegangsdeuren bevinden zich in terugliggende gevelvlakken van één vensterbreedte die onregelmatig met een kleine gootlijst zijn beëindigd. De ernaast gelegen risalerende gevelvlakken hebben elk een andere geveltop met korte steekkappen. Het schuine dakvlak is alleen aan de straatzijde. De woningen zijn verder met een platdat afgedekt. Karakteristiek is de variatie van de

			gevelopeningen en de geveltoppen. Vensterindelingen uit de bouwtijd. Pandekking.
Raamvest	9b	Woonhuis	Karateristiek huis uit het derde kwart van de 19de eeuw bestaande uit twee bouwlagen en mansardekap. De bakstenen voorgevel heeft drie vensterassen en de toegangsdeur aan de linkerzijde. De bovendorpels van bovenlicht en vensters op de begane grond zijn getoogd. De vensterindeling op de verdieping is oorspronkelijk. Geprofileerde gootlijst met gedecoreerde gootklossen. De dakkapel is van later datum. Pandekking.
Raamvest	13	Woonhuis	Eenvoudig woonhuis uit het derde kwart van de 19de eeuw bestaande uit twee bouwlagen en zadeldak. De bakstenen voorgevel heeft drie vensterassen en de toegangsdeur aan de linkerzijde. De vensters van begane grond en eerste verdieping verspringen ten opzichte van elkaar . eenvoudige gootlijst. Opvallende sierlijke dakkapel met forse wangen en aan de bovenzijde een driehoekig fronton. Alle bovendorpels van de vensters zijn getoogd, met uitzondering van het zolderraam. Pandekking.
Raamvest	13a	Woonhuis	Karakteristiek woonhuis uit het derde kwart van de 19de eeuw bestaande uit twee bouwlagen en zolderverdieping onder een mansardedak. Het voorgevelvlak heeft en opvallende tweedeling. De begane grond is gepleisterd en geblokt gevoegd. De toegangsdeur is aan de rechterzijde. De huidige vensterpartij is mogelijk uit het begin van de 20ste eeuw en in de plaats gekomen van twee, oorspronkelijke vensters. De verdieping heeft schoon metselwerk en drie vensters, oorspronkelijk vermoedelijk T-vensters. Kroonlijst met gedecoreerde gootklossen. Eenvoudige dakkapel met driehoekige afsluiting. Panbedekking.
Raamvest	13b	Woonhuis	Traditioneel woonhuis uit het derde kwart van de 19de eeuw, bestaande uit twee bouwlagen en zolderverdieping onder een mansardedak. De bakstenen voorgevel heeft drie vensterassen en de toegangsdeur aan de rechterzijde. Alle lichtopeningen hebben getoogde bovendorpels met uitzondering van het zoldervenster. Eenvoudige gootlijst en dakkapel met driehoekige afsluiting. Panbedekking.
Raamvest	15	Woonhuis	Opvallend hoekhuis van één bouwlaag onder een schilddak. Mogelijk in de kern daterend uit de 18de eeuw. Bakstenen voorgevel met twee vensters en toegangsdeur op de hoek. Omlopende gootlijst en dakkapel met driehoekig fronton. De zijgevel is gepleisterd en heeft enkele vensters. Een forse dakkapel is van veel latere datum. Panbedekking.
Raamvest	17	Woonhuis	Karakteristiek hoekhuis bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak met bakstenen voorgevel uit 1892. Gepleisterde speklagen en, boven de vensters en portiek van de toegangsdeur, gepleisterde aanzetstenen en sluitstenen. De gevel telt drie vensterassen. De indeling van de vensters (T-vensters) op de verdiepingen zijn oorspronkelijk. Eenvoudige gootlijst en hijsbalk. Panbedekking.
Raamvest	19	Woonhuis	Karakteristiek en gaaf bewaard gebleven woonhuis van drie bouwlagen in de stijl van de Art Nouveau uit 1911. Alle bovenlichten voorzien van kleine ruitindeling die karakteristiek voor de bouwtijd is. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel met opvallend aanwezige erker op de verdieping en gevarieerde gevelbeëindigingen ter hoogte van de bovenste verdieping. De dakkapel is in het verlengde van het gevelvlak met sierlijk tentdakje en goten met gootklossen aan weerszijden. Aan de straatzijde afgeschuind dakvlak, verder plat afgedekt. Panbedekking.
Raamvest	21	Woonhuis	Eenvoudig woonhuis van twee bouwlagen onder een schilddak. Bakstenen voorgevel met toegangsdeur aan de linkerzijde. Per verdieping twee vensters. Eenvoudige gootlijst en dakkapel met driehoekige afsluiting. Panbedekking.
Raamvest	23/25/27	Woonhuis	Reeks van drie woonhuizen met verschillende gevelbreedte van twee bouwlagen onder doorlopend zadeldak. Zogenaamde langsgevels. Alle huizen hebben twee vensters op de verdiepingen en begane grond. Uitzondering is nr. 23 dat slechts één venster op de begane grond heeft. Eenvoudige gootlijst. Dakdoorbrekingen van recente datum en in matige verhouding tot de onderliggende gevelvlakken.
Raamvest	31	Woonhuis	Eenvoudig woonhuis van twee bouwlagen onder schilddak. Bakstenen voorgevel. Op de begane grond een gekoppeld venster met, niet oorspronkelijke, roedeverdeling en de toegangsdeur aan de linkerzijde. Op de verdieping asymmetrisch geplaatste vensters. Eenvoudige gootlijst. Panbedekking.
Raamvest	33	Woonhuis	Eenvoudig woonhuis van twee bouwlagen onder schilddak. Bakstenen voorgevel. Op de begane grond twee vensters en de toegangsdeur aan de linkerzijde. Op de verdieping twee geplaatste vensters met oorspronkelijke indeling (T-vensters). Eenvoudige gootlijst. Dakkapel met lijstwerk en driehoekige beëindiging. Panbedekking.

Raamvest	35	Woonhuis	Herenhuis in de stijl van het neo-classicisme. Symmetrisch vormgegeven met een risalerende middenpartij. De begane grond heeft een groot gekoppeld venster in het midden met aan weerszijden een deur. Eenlaagse keukenuitbouw. De verdieping heeft drie schuiframen. In baksteen is hier een blokkenpatroon gemetseld. De lijst wordt in het midden onderbroken en geeft daarmee een extra accent aan de middenrisaliet. Afgeplat schilddak met shingles op het dak.
Raamvest	37	Woonhuis	Dubbel woonhuis van drie vensterassen breed. Op de verdieping de Bel Etage met hoge T-ramen. De verdieping erboven is een mezzanino met lage vensters
Raamvest	39	Woonhuis	Sober herenhuis van drie vensterassen breed. Baksteen met lijstgevel. Twee lagen onder een mansardekap met mastiekdekking. Iets getoogde schuiframen.
Raamvest	41	Woonhuis	Hoekpand van drie vensterassen breed onder een afgeplat schilddak met mastiekdekking en een tweelaagse uitbouw. Dakkapel met timpaan en hijsbalk. De baksteen gevel heeft accenten, zoals een plint, hoeklisenen en hanekammen, van pleisterwerk in blokverband.
Raamvest	43	Woonhuis	Hoekpand. Herenhuis van vier vensterassen breed. De ingang is asymmetrisch geplaatst in de gevel en heeft een zware omlijsting. Twee lagen onder een schilddak. Op de verdieping zesruiters. Op de begane grond schuiframen met glas-in-lood in de bovenlichten.
Raamvest	45	Woonhuis	Sober uitgevoerd dubbel woonhuis. Asymmetrisch in de gevel twee gekoppelde deuren met omlijsting. Twee verdiepingen onder een afgeplat schilddak met kruispannen. Twee dakkapellen met een timpaan. Schuiframen met daarboven een hanekam.
Raamvest	47	Woonhuis	Hoog herenhuis van drie verdiepingen onder een afgeplat schilddak. De gepleisterde begane grond is laag en heeft twee vaste ramen voorzien van luiken. Op de verdieping een Bel Etage met hoge ramen. De vensters zijn iets getoogd. Kroonlijst gedragen door mooie consoles.
Raamvest	53	Woonhuis	Herenhuis in baksteen van vier vensterassen breed, serre aan de achterzijde. Rijk uitgevoerde deur- en raamomlijstingen. De vensters zijn iets getoogd en voorzien van een bewerkte sluitsteen. Mooie lijst, gedragen door consoles.
Raamvest	55/57/ 59/61	Woonhuizen	Rij van vier herenhuizen. Baksteen met lijstgevel. Telkens drie vensterassen breed, behalve nr. 61 met vier vensterassen. De vensters zijn getoogd, en verschillend ingedeeld. De ingang ligt telkens iets verdiept in een portiek.
Sophiaplein/ Sophiastraat	4/ 1- 7	Woonhuizen	Serie van vijf geschakelde laat 19e eeuwse beneden-bovenwoningen van twee lagen onder asymmetrische mansardekap, gelegen op een hoeklocatie in de bocht van de Sophiastraat. Met name vanwege overwegend gaaf en karakteristiek massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouwtijd.
Sophiaplein	6-12	Bedrijfspand	Drie- of vierdubbel bedrijfspand met bovenwoningen aan het eind van de 19de en in het begin van de 20ste eeuw in fasen gerealiseerd voor een deels oudere structuur waarvan no. 6 en 8 nog het zadeldak met voorgevelschild heeft behouden. Architecten A. en.J.A.G. van der Steur maakten hiervoor het ontwerp in 1894. De panden no. 10 en 12 zijn aansluitend daarop in 1913 gebouwd. Gevels in siermetselwerk, later vereenvoudigd en lichtgrijs geschilderd, over drie bouwlagen waar in de verdeling van de kozijnopeningen nog de oorspronkelijke parcellering te herkennen is. Luifelvormig uitgebouwde goot- en kroonlijst op gebogen consoles met hijsbalken bij het middelste pand. No. 6 en 8 met gekoppelde raamkozijnen op de verdiepingen met traditionele schuiframen, op de eerste verdieping met boogspaarveld , symmetrisch geplaatste woning- en winkeldeur ter weerszijden van een dubbel, later vernieuwd etalageraam onder puibalk. Twee sierankers ter hoogte van de 2de verdiepingsvloer. No. 10 en 12 met plat dak, op de tweede verdieping vier tweelichtsvensters en één eenlichtsvenster met roede-indeling, op de eerste verdieping van no. 10 twee pakhuisdeuren en één eenlichtsvensters onder spaarveldboog, één sieranker als bij no. 8, dubbel, niet oorspronkelijk, etalageraam onder puibalk, toegangsdeur hier links van met spaarveldsegmentboog. No. 12 is in 1913 in de plaats gekomen van een ouder pand met winkelpui over twee verdiepingen, waarvan de indeling later vernieuwd is.
Sophiastraat	2a, 2b	Woonhuizen	Ensemble van twee geschakelde 19e eeuwse beneden-bovenwoningen van twee lagen onder afzonderlijke, driezijdige mansardekappen. Gemetselde lijstgevel in zware neorenaissance stijl. Met name vanwege overwegend gaaf en

			karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende architectuur en materialisering uit de bouwtijd.
Sophiastraat	2-18	Woonhuizen	Serie van negen geschakelde laat 19e eeuwse beneden-bovenwoningen van twee lagen onder doorgaande mansardekap. Gemetselde lijstgevel in neorenaissancestijl. Overwegend gaaf en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende architectuur en materialisering uit de bouwtijd.
Sophiastraat	20-24	Woonhuizen	Vrijstaande serie van drie laat 19e eeuwse tweelaagse woningen onder mansardekap, gebouwd bij de eerste uitleg van de straat rond 1880. Gemetselde lijstgevel in neorenaissancestijl; spekbanden en boogstrekken in gekleurde steen met geornamenteerde sluitstenen, gestuukte hoekpilasters en geprofileerde kroon- en gootlijst met vlakverdeling en dak gedekt met gesmoorde OVH pannen, kleine dakkapellen centraal. Met name vanwege hoofdvorm, stedenbouwkundige opzet en karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Sophiastraat/ Korte Wolstraat	13/ 4, 4a	Woonhuis/bedrijfspand	Magazijn en twee afzonderlijke bovenwoningen uit 1928, van twee lagen en twee rondgaande schilddaken, uitgebreid en aangepast in 1949 met een houten verdieping. Met name vanwege overwegend gaaf en karakteristiek massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouwtijd.
Sophiastraat	15	Woonhuis	Laat 19e eeuwse woning van twee lagen, welke in 2011 is voorzien van een mansardekap. Gemetselde lijstgevel in neorenaissancestijl, geschilderde (gepleisterde) plint, segmentboogstrekken met aanzet- en sluitstenen en geornamenteerde boogvelden, een cordonlijst, een gemetselde fries en kleine consoles. Met name vanwege karakteristiek gevelbeeld, kenmerkende architectuur uit de bouwtijd.
Sophiastraat	17	Woonhuis	Vroeg 20e eeuwse eenlaagse woning onder driezijdige mansardekap met grote Vlaamse gevel. Geschilderde gevel in chaletstijl; typerende ornamentiek, overstekende goot op houten consoles. Met name interessant vanwege overwegend gave en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, materialisering authentiek, kenmerkende architectuur uit de bouwtijd.
Sophiastraat	19	Woonhuis	Vroeg 20e eeuwse eenlaagse woning onder mansardekap, waarvan in 1928 de gevel is opgetrokken en aangepast tot platdak, in 2005 een laag toegevoegd en vzv voor- en achtergeveldakvlak (schijnkap). Gemetselde gevel in eenvoudige overgangsarchitectuur; geschilderde (gepleisterde) plint, segmentboogstrekken met sluitstenen en geornamenteerde boogvelden en een overstekende goot op consoles. Met name vanwege karakteristiek gevelbeeld, kenmerkende architectuur uit begin 20e eeuw.
Sophiastraat	21	Woonhuizen	Laat 19e eeuwse tweelaagse beneden- bovenwoning onder zadel- en platdak, in 1927 is het schilddak aan de voorzijde opgehoogd tot platdak en vzv voorgeveldakschild (schijnkap). Gemetselde gevel in sobere stijl met overgangselementen. Vormt een ontwikkeleenheid met nr 25 en 27-35. Met name vanwege karakteristiek gevelbeeld, kenmerkende architectuur uit eind 19e, begin 20e eeuw.
Sophiastraat	25	Woonhuizen	Drielaagse beneden- bovenwoning onder samengesteld platdak met brede topgevel met hoge nok uit 1927. Gemetselde gevel in sobere overgangsarchitectuur in paarse klinkers en ijsselsteen. Vormt een ontwikkeleenheid met nr 21 en 27-35. Met name vanwege karakteristiek gevelbeeld, kenmerkende architectuur van de overgang van Jugendstil naar Traditionalistische jaren '30 stijl.
Sophiastraat	27-35	Woonhuizen	Vier drielaagse beneden- bovenwoningen met een samengesteld voorgeveldakschild (schijnkap), met tweelaagse berging onder platdak uit 1928, met per woning een inmiddels tweelaagse uitbouw aan de achterzijde. Gebouwd door Levensverzekeringsmaatschappij Haarlem, gelijk met de aanpassing van nr 21 en 25. Gemetselde gevel in kenmerkende traditionalistische stijl, met typerende horizontale oriëntatie. Met name vanwege hoofdvorm en karakteristiek gevelbeeld, oorspronkelijke materialisering, kenmerkende Traditionalistische jaren '30 stijl.
Sophiastraat/	51-61	Woonhuizen	Serie van tien 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen onder zadeldak met

Korte Doelstraat	2at/md		keukenaanbouw in twee rijen. De rijen staan achter elkaar, zes woningen aan de Sophiastraat zijn in de lengte georiënteerd en vier woningen aan de steeg Korte Doelstraat hebben een brede oriëntatie. Gemetselde gevel in sobere stijl, dak gedekt met rode OVH pannen. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Sophiastraat	63-69	Woonhuizen	Serie van een smalle en drie bredere 19e eeuwse tweelaagse woningen onder zadeldak. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Sophiastraat	73	Woonhuis	Zie Wilsonsplein 7a
Tuchthuisstraat	2/4	Winkel/woonhuis	Twee vrijwel identieke sobere woon-winkelpanden uit begin 20ste eeuw. Drie lagen onder een langs geplaatst schilddak.
Tuchthuisstraat	10		Pand met lijstgevel. Begane grond gepleisterd in blokverband. Deur in het midden met aan weerszijden grote roederamen. Op de verdieping eveneens twee grote roederamen,
Tuchthuisstraat	12	Winkel/woonhuis	Pand met lijstgevel. Twee T-ramen op de verdieping. Mooie winkelpui. Achterhuis heeft twee verdiepingen onder een schilddak.
Tuchthuisstraat	14	Winkel/woonhuis	Pand met lijstgevel. Houten winkelpui met mooie puilijst. T-vensters op de verdieping. Overstekende kroonlijst op consoles.
Tuchthuisstraat	16		Smal pandje van twee vensterassen breed met lijstgevel.
Tuchthuisstraat	18		Pand met lijstgevel. Overstekende lijst op consoles. Siermetselwerk in de boogvelden. Bijzonder gedetailleerde dakkapel. Vermoedelijk zijn in de gevel bouwfragmenten van elders verwerkt.
Tuchthuisstraat	5		Pand met lijstgevel. Twee roederamen op de verdieping. Mooie winkelpui.
Tuchthuisstraat	7	Dubbel woonhuis	Dubbel woonhuis met mooie lijst. Op de verdieping fraai glas-in-lood in de bovenlichten
Vlamingstraat	23	Woonhuis	19e eeuwse tweelaags breed, ondiep woonhuis onder rondgaande mansardekap. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl met in blok gestuukte plint. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Vlamingstraat	29		Zie Drapenierstraat 15
Vlamingstraat	28 30a/c	Dubbel woonhuis	Dubbel woonhuis van vier vensterassen breed. T-ramen met glas-in-lood in de bovenlichten. Het pand is gedeeltelijk overkapt met een mansardekap. Ook de begane grond is asymmetrisch ingedeeld.
Vlamingstraat	32	Dubbel woonhuis	Gaaf dubbel woonhuis, uitgevoerd in baksteen met lijstgevel. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Mooie sluitstenen boven de openingen. Schuiframen.
Wester Bogaardstraat	6	Woonhuis	Laat 19e eeuws eenlaagse woning onder haakse mansardekap met topgevel, die in 1960 is aangepast tot werkplaats, waarbij de ondergevel is verwijderd. Inmiddels is het pand weer als woning in gebruik. Gemetselde topgevel in sobere stijl met enkele sierankers en gemetselde tuit met sluitsteen. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, eenvoudig laat 19e-vroeg 20e eeuws gevelbeeld, waarbij de begane grond buiten beschouwing wordt gelaten.
Wester Bogaardstraat	8	Woonhuis	Vroeg 19e eeuws tweelaags vm. woonwinkelpand onder driezijdig schilddak met philibertspanten. Ondergevel is opnieuw opgemetseld, wellicht in 1929. Gemetselde lijstgevel in sobere neoclassicistische stijl. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.
Wester Bogaardstraat	12-14	Woonhuizen	Twee tweelaagse geschakelde hoekpanden onder driezijdig schilddak, met een oorsprong rond 1850. Kavelnummers van na 1832. Gedeeltelijk gepleisterde en geschilderde gevel in sobere stijl met donker gepleisterde plint, rechte schietankers op beide gevels en geprofileerde gootlijst (modern). Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, bouwhistorische verwachting van vroeg 19e eeuws casco.
Wester Bogaardstraat	3	Woon/bedrijfspand	Van oorsprong 19e of 18e eeuwse eenlaagse diepe werkplaats onder schilddak, waarvan in 1928 de kap is vervangen door een plat afgedekte verdieping. Gemetselde lijstgevel in eenvoudige overgangsarchitectuur met eenvoudig siermetselwerk in de gevelbeëindiging en zes-ruits schuifvensters.

			Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld. Moderne begane grond invulling.
Wester Bogaardstraat	7	Werkpand	Van oorsprong vroeg 19e eeuwse eenlaagse werkplaats onder haaks zadeldak met topgevel, waarvan de ondergevel in 1940 is vervangen. Kavelnummer van voor 1832. Gemetselde topgevel in sobere stijl met rechte gordingankers en gemetselde tuit met sluitsteen. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, eenvoudig 19e eeuws gevelbeeld, waarbij de begane grond buiten beschouwing wordt gelaten.
Wilsonsplein	1	Woonhuis	Karakteristiek pand uit 1910. Twee lagen onder een plat dak. De gevel wordt beëindigd door kantelen van baksteen met dakpannen. Tussen de kantelen gedecoreerde tegels. Het raam op de verdieping boven de ingang heeft een balkonnetje met een sierlijk gesmeed hekje. Gedateerde eerste steen.
Wilsonsplein	3	Woonhuis	Pand met lijstgevel, baksteen met speklagen. T-ramen. Mooie deuromlijsting. Dakkapel met fronton.
Wilsonsplein	5	Woonhuis	Pand met lijstgevel. Twee lagen onder een schilddak. Roederamen op de verdieping, glas-in-lood in de schuiframen op de begane grond. Mooie deuromlijsting
Wilsonsplein	7	Woonhuis	Pand met lijstgevel. Lijst op consoles. Mooie deur.
Wilsonsplein/ Sophiastraat 73	7a	Woonhuis	Oorspronkelijk winkel-woonhuis met mansardekap met kruispannen, met topgevel aan het Wilsonsplein Overstekende dakrand. T-ramen op de verdieping. Begane grond deels gepleisterd. Het sierlijke houtsnijwerk dat het pand een schilderachtig karakter gaf is verdwenen.
Wilsonsplein	6	Woonhuis	Woonhuis met begane grond en verdieping, asymmetrisch van opbouw Stilistisch zijn er vage verwijzingen naar de Art Nouveau (o.a. cirkelvorm) Achtergevel aan Raamvest schilderachtig geheel met erkers over 2 woonlagen, gedeelte aangebouwd tegen blinde zijgevel buurhuis. Topgevel met houtwerk in Engelse landhuisstijl. Glas-in-lood met geometrische motieven. M.I.P. pand **)
Wilsonsplein	8	Woonhuis	Klein hoekpandje, qua schaal afwijkend op het Wilsonsplein. Eén laag onder een schilddak. Symmetrisch ingedeelde gevel met een centrale ingang en twee schuiframen aan weerszijden.
Wolstraat	1-3	Bedrijfsruimte/opslag	Sober pand in baksteen met tuitgevel. Op de verdieping een T-venster. Op de begane grond twee garagedeuren met bovenlicht.
Wolstraat	2	Woonhuis	Voormalig winkel-woonhuis, waarvan de gevel dateert uit 1894. De gevel is symmetrisch opgezet met een centraal winkelraam met deuren aan weerszijden. Op de verdieping twee schuiframen. De oorspronkelijke fraaie dakkapel is vervangen door een storend groot exemplaar.
Wolstraat	5	Winkel/woonpand	Winkel/woonpand van twee lagen onder een plat dak. Opvallend is de vlakke gevel uitgevoerd in halfsteensverband. Onder de dakrand zijn als decoratie uitspringende bakstenen aangebracht en er is ook een hijsbalk.
Wolstraat	7	Woonhuis	Statig herenhuis van twee verdiepingen onder een schilddak en zware kroonlijst. Het was het voormalig verenigingsgebouw “de Goede Tempelier” van de Internationale Order der Goede Tempeliers. De mooie houten pui met glas-in lood bovenlichten herinnert nog aan deze functie . De pui strekt zich niet uit over de gehele breedte. Ernaast bevindt zich een deur. Op de verdieping drie zes-ruiters.
Wolstraat	8	Winkel/woonhuis	Hoekpand, architectonische eenheid met Lange Lakenstraat 2. Twee bouwlagen onder mansardekap met omlopende dakschilden op gebogen spanten, verbouwd in 1913. Hoekwinkelpui uit 1913 met winkeldeur in de afgeschuinde hoek onder puibalk. Overige houten kozijnen met traditionele, oorspronkelijk zes-ruits schuiframen waarvan alleen de bovenlichten de indeling hebben behouden, paneeldeuren in gekoppelde kozijnen, bovenlichten met staande roedeverdeling. Sterk overkragende, aan de zijgevel omlopende goot/kroonlijst. Dakkapellen van jonger datum.
Wolstraat	9	Woon/bedrijfspand	Voormalige bananenstokerij. Gepleisterd pand met tuitgevel. Op de begane grond een garagedeur en op de verdieping een venster.
Wolstraat	11	Woonhuis	Woonhuis met lijstgevel, gepleisterd in blokverband. Twee verdiepingen onder een schilddak. Op de begane grond een toegangsdeur en een garagedeur. Op de verdieping twee schuiframen.

Wolstraat/ Lange Lakenstraat	12-14/ 1	Woningen	Oorspronkelijk dubbel winkel-woonhuis uit 1931 welke in de plaats kwam van een drietal kleinere huisjes aan Wolstraat en de hoek van de Lange lakenstraat. Het hoekpand heeft twee bouwlagen onder een dwars op de Wolstraat geplaatst schilddak. De sobere bakstenen gevels zijn grotendeels intact gebleven en ook de dakkapellen dateren uit de bouwtijd. De twee winkeltjes op de begane grond werden in de jaren '90 van de 20ste eeuw verbouwd tot appartementen.
Wolstraat	13	Woonhuis	Dubbel woonhuis waarvan de gevel dateert uit 1904. Deze is nog in vrijwel geheel oorspronkelijke staat. Op de begane grond twee smalle toegangsdeuren en twee ramen met schuiframen met bovenlichten met roedeverdeling. Recht hierboven op de verdieping twee identieke vensters. Rechts op de verdieping een kleiner raam met dezelfde bovenlichten. Plat dak met voorgeveldakschild met een ver overstekende goot tussen twee doorlopende hoekpenanten. Twee dakkapellen uit dezelfde bouwstroom met ook ver overstekende dakjes.
Wolstraat	15	Woonhuis	Woonhuis van twee verdiepingen onder afgeplat schilddak. Ver overstekende daklijst. Op de begane grond een garagedeur en twee toegangsdeuren. Een in oorsprong veel ouder pand dat vroeger een trapgevel had. In 1930 werd het pand echter ingrijpend verbouwd waarbij de huidige gevelindeling ontstond.
Wolstraat	16	Woonhuis	Gaaf voormalig winkel-woonhuis in baksteen van twee lagen onder een mansardekap. De gevel dateert uit een verbouwing van 1888 en is nog grotendeels intact. Op de begane grond een fraaie houten winkelpui. De oorspronkelijke T-vensters op de verdieping en de bewerkte dakkapel zijn in de loop der tijd versoberd.
Wolstraat	17	Winkel/woon pand.	Winkel/woonpand in baksteen van twee lagen onder een schilddak. De indeling van de gevel dateert uit 1958 maar de kern is vermoedelijk veel ouder. Op de begane grond een winkelpui en een aparte toegang tot de bovenwoning. Op de verdieping drie schuiframen. In de kap een dakkapel die door de ver overstekende gootlijst heen steekt.
Wolstraat	18	Woonhuis	Voorheen winkel/woonhuis van twee lagen onder een plat dak, kleine uitgebouwde keuken. Overstekende lijst op sierlijke consoles. Aardige winkelpui met centrale iets terugliggende deur.
Wolstraat	19	Woonhuis	Woonhuis van twee bouwlagen onder een plat dak met ver overstekende goot. Oorspronkelijk had dit pandje een dwarskapje dat in 1928 werd opgetrokken. De indeling op de begane grond met twee toegangsdeuren en een kleine winkelpui dateert nog van voor deze verbouwing
Wolstraat	20	Café/woonhuis	Hoekpand in baksteen van twee lagen onder een plat dak. Een overstekende lijst op sierlijke consoles. De gevel aan de Wolstraat is geknikt en heeft een erker op de verdieping. Schuiframen op de verdieping met glas-in-lood in de bovenlichten.
Wolstraat	21	Woonhuis	Gepleisterd hoekpand. Twee lagen onder een plat dak. Houtwerk vernieuwd. Rozetanker. Oorspronkelijk was dit een fraai en statig hoekhuis, maar in de jaren '50 is de kap verbrand en verwijderd

Bijlage 5 Redengevende omschrijving orde 2 panden Heiliglanden De Kamp

Heiliglanden-De Kamp Orde 2 redengevende omschrijvingen

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving
t Zakje	2	eind 19de/begin 20 eeuws eenlaags pand met schilddak, hoogte en massa van belang ten opzichte van omringende historisch stedelijk weefsel. Hoge bouwhistorische verwachting
t Zakje	3	eind 19de eeuws eenlaags pand met schilddak en tuitgevel (1930), hoogte en massa van belang ten opzichte van omringende historisch stedelijk weefsel.
't Zakje	8	Tot woning verbouwd pakhuis, pand met tuitgevel en zadeldak van onbekende ouderdom, met op de begane grond doorgaande, niet oorspronkelijke pui; onregelmatige kozijnplaatsing op de verdieping herinnert aan de pakhuissituatie.
Burretstraat	5,7, 9	ensemble van drie twee-laagse woonhuizen met mansardekappen. 19de eeuwse sobere neorenaissance of eclectische lijstgevel, risalerende gevelvlakken, getoogde portiek. Met name vanwege de hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Burretstraat	10	twee-laags woon-werkpand met mansardekap en kleine dakkapel centraal, neorenaissance lijstgevel uit de bouwtijd, driedelige garagedeur met strook bovenlichten. Met name vanwege de hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Burretstraat	12	drie-laags woon-werkpand met voorgeveldakschild (schijnkap) en twee dakkapellen, sobere gevelopzet uit de bouwtijd; 1929. Met name vanwege de hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Burretstraat	14, 16	drie-laags woon-werkpand met voorgeveldakschild (schijnkap)en dakkapel, sobere gevelopzet uit de bouwtijd; 1927. Met name vanwege de hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Burretstraat	18	Onderdeel Rijksmonument. Tweelaagse uitbreiding aan de achterzijde van Turfmarkt 16, onderdeel van het RM, kadastraal gesplitst van de Turfmarkt na aanwijzing, tussen 1969 en 1996. In 1916 in de kapvorm aangepast.
Cornelissteeg	1	Eenvoudig dubbel woonhuis in baksteen met lijstgevel. Het pand heeft twee bouwlagen onder een zadeldak. Op de begane grond is het venster dichtgezet, wat afbreuk doet aan het woonkarakter van het straatje.
Cornelissteeg	3	Karakteristiek kleinschalig woon-winkelpand uit eind 19de eeuw. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een mansardekap. De winkelpuiomlijsting is origineel, maar de invulling is gemoderniseerd.
Cornelissteeg	5	Oorspronkelijk woonwinkelpanden waarvan de voorgevel in hoofdopzet dateert van een verbouwing uit 1929. Deze kwam in de plaats van een kleinschalige klokgevel met naastgelegen poortje. Opvallend in het ontwerp is de toepassing van een wolfseind en de karakteristieke schoorsteen. De voorgevel is verder behoorlijk aangetast door de vernieuwde raaminvullingen en de vernieuwde pui.
Cornelissteeg	6	Woonhuis met een aparte indeling. De voorgevel is het resultaat van een opeenvolging van verbouwingen. Tot 1926 bestond dit pand uit een kantoor en een naastgelegen werkplaats. Het belendende pand Cornelissteeg 4 was de bijbehorende winkel. In de jaren '20 van de 20ste eeuw werden de hoge kappen verwijderd en bovendien werden de fraaie roedenramen gewijzigd.
Cornelissteeg	7	Zowel qua schaal als qua vormgeving afwijkend pand, gebouwd in 1930 als lunchroom met bovenwoning. Het werd gebouwd op de plaats van twee kleine huisjes en een poortje. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. De bijzondere raamindeling deels met glas-in-lood, is niet oorspronkelijk, maar dateert waarschijnlijk uit de jaren '50. Ook op de begane grond zijn de ramen grotendeels gewijzigd.
Cornelissteeg	8	Kleinschalig woon-winkelpandje dat tot 1924 een fraai klokgeveltje had. Deze werd toen echter vervangen door een lijstgevel en een afgeplat schilddak. De pui en de ramen zijn in de loop der tijd ook gewijzigd. Op de begane grond een garagedeur en op de verdieping twee schuiframen.
Cornelissteeg	10	Kleinschalig woon-winkelpand op de hoek van 't Zakje; 2 ramen breed, 2 bouwlagen met een in 2004 door een mansardekap vervangen zadeldak, met over de zijgevel doorlopende kroonlijst; zijgevel met stucwerk in blokverband en enkele zesruits schuifraamkozijnen; voorgevel met schuifraamkozijnen met T-ramen op de verdieping boven de goed bewaarde vroeg 20ste-eeuwse winkelpui met kroonlijst en pilasterbetimmeringen.
Cornelissteeg	12	Gaaf bewaard gebleven hoekpand van drie verdiepingen onder een schilddak. Het woon- winkelpand dateert uit 1930. Op de begane grond een fraaie houten winkelpui met de ingang op de afgeschuinde hoek. De zijgevel aan 't Zakje heeft drie kleine ramen met glas-in-lood.
Cornelissteeg	14	Smal woonhuis, in 1980-1981 sterk gerenoveerd, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak en tuitgevel; gepleisterde gevel met afgeplatte tuit, sierankers; schuifraamkozijnen met 12-ruits roederamen op de eerste verdieping; eenvoudige pui over de volle breedte van de begane grond (bij de renovatie van 1980-1981 zijn er twee grote dakkapellen in het dak gemaakt).
Cornelissteeg	16	Klein winkelwoonhuis (oorspronkelijk bakkerij), twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met omlopend zadeldak, in het voorgeveldakschild, gemoderniseerde, dakkapel; gepleisterde, rood geschilderde gevel met kroonlijst; twee 9-ruits schuifroederamen op de eerste verdieping; begane grond met gaaf bewaarde winkelpui uit 1902, ontwerp W.F. Doeglas, met zijpenanten in metselwerk met natuursteen met gestileerde bekroning ter weerszijden van de kroonlijst, winkelruit met strook ventilatie-openingen aan de bovenrand, vernieuwde winkeldeur. De voorm. bakkerij heeft een mansardekap.
Cornelissteeg	17	Laag woonhuisje van één bouwlaag onder een dwars geplaatst zadeldak. De indeling van de voorgevel is symmetrisch met in het midden een deur en aan weerszijden een schuifraam. De kap wordt ontsierd door een dakkapel.
Cornelissteeg	18	Zeer smal winkelwoonhuis in twee bouwlagen met mansardekap, dakkapel en kroonlijst; roodbruin metselwerk met hanekammen; twee traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping met glas-in-lood in het bovenraam; gaaf bewaarde winkelpui, ca. 1900, met kroonlijst en als pilasters behandelde penanten (winkeldeur en roede-indeling van de winkelruit zijn niet origineel).

Cornelissteeg	20	Laag, één bouwlaag met borstwering, en ondiep woonhuisje onder dwars geplaatst zadeldak; merkwaardige dakkapel die door de kroonlijst zakt; min of meer centraal geplaatste voordeur met bovenlicht met ruitvormig snijraam, ter weerszijden schuifraamkzozijnen met 12-ruits roedeindeling.
De Haasstraat	2 tot 10	rij van vijf 19de eeuwse arbeiderswoningen van een laag met mansardekap. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristieke laat 19e eeuwse architectuur en gevelindeling als onderdeel van stedelijk bouwblok en straatwand.
De Haasstraat	16	twee-laagse garage en bovenwoning met plat gedekt driezijdig schilddak, strakke gevelopzet aangepast in 1931 met vierdelige garagedeur en entreedeur. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, karakteristieke vroeg 20e eeuwse architectuur, gevelindeling en materialisering.
Essenstraat	19	Het pand Essenstraat 19 is sterk verbonden met de drankenhandel van de familie Rieu. Eind 19de eeuw begon Anton Rieu in de Kamp bier te bottelen. In 1918 deed hij de zaak over aan Pieter Nicolaas Rieu, die zich vestigde in het pand Burretstraat 6, onder de handelsnaam P.N. Rieu, bierbottelarij 'De Gekroonde Valk'. Het pand in de Burretstraat met zijn fraaie reclame-uiting is inmiddels gesloopt en allen het opschrift op Essenstraat 19: 'Electr. Limonadefabriek P.N. Rieu' herinnert aan dit verleden. Het is een gaaf bewaard gebleven eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning uit begin 20ste eeuw. Het pand heeft drie verdiepingen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Op de begane grond de oorspronkelijke garagedeuren. Op de verdieping een erker Vanwege: drie-laags woon-werkpand met schijnkap en dakkapel, gevelopzet en materialisering uit de bouwtijd.
Essenstraat	21	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning in hoofdopzet daterend uit 1904. Twee jaar later al werden de garagedeuren vergroot. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Op de begane grond garagedeuren twee schuiframen op de verdieping. In de gevel sierbanden in gele baksteen. Vanwege: twee-laags woon-werkpand met mansardekap en kleine dakkapel centraal, gevelopzet uit de bouwtijd.
Essenstraat	25-27	Gekoppelde bedrijfswoningen met bovenwoning. Koppeling uit begin 20ste eeuw. Woning nr. 27 heeft een oudere oorsprong en is in 1909 op nr. 25 afgestemd. Dit verklaart ook de wonderlijke kapsituatie op nr. 27. Aan de voorzijde is sprake van een voorgeveldakschild met dakkapel, maar daarachter bevindt zich niet het platte dak zoals op nr. 25, maar de nok van de oudere mansardekap. De hoofdopzet van deze panden is bewaard gebleven evenals enige karakteristieken zoals de dakkapellen en de bakgoot. De witgeschilderde baksteen en de vernieuwde raam- en pui-invullingen hebben de panden echter wel aangetast. Vanwege: hoofdopzet van twee-onder-een kap panden met typerende woonwinkelbestemming en bijbehorende gevelindeling en gootlijst. Dakschild met dakkapellen in chaletstijl.
Essenstraat	29	Voormalig woon-winkelhuis is nu in gebruik als woonhuis. Het had oorspronkelijk ~~een wat wonderlijke indeling, met~~ een klein winkeltje aan de voorzijde en een woonkamer aan de achterzijde zonder ramen. Op het grote open terrein stond in ieder geval tot 1925 een grote stal tegen de achtergevel. Het pand met lijstgevel bestaat uit twee lagen onder een mansardekap. Deze wordt aan het zicht onttrokken door een opgetrokken lijstgevel. De gemetselde voorgevel is opgebouwd uit twee soorten rode baksteen. Op de verdieping twee ramen en in het midden een vernieuwd venster waar waarschijnlijk oorspronkelijk een pakhuisdeur heeft gezeten. De kozijnen zijn allen vernieuwd. Vanwege: één-laags woonhuis met mansardekap achter lijstgevel
Essenstraat	31	Zeer klein woonhuisje gebouwd in 1896. Het pandje bestaat uit één verdieping onder een mansardekap, die aan de voorgevel aan het zicht wordt onttrokken door een over twee verdiepingen opgetrokken lijstgevel. Op de kap een moderne dakopbouw. Opvallend is dat de kroonlijst in de loop der jaren is vereenvoudigd, terwijl de oorspronkelijke T-ramen zijn vervangen door roederamen. Vanwege: één-laags woonhuis met mansardekap achter schermgevel met kroonlijst
Essenstraat	33-35	Twee-onder-een kap geschakelde bedrijfspanden met bovenwoning. Gebouwd in 1895 als slachterij en een pakhuis met twee bovenwoningen. Twee lagen onder een mansardekap. Gemetselde voorgevel in neo-renaissancestijl, voorzien van geschilderde speklagen, waterlijst en boven de vensters aanzet- en sluitstenen. Eerste steen t.p.v. nummer 33. Gevelopzet uit de bouwtijd, kozijnen vervangen. Vanwege: hoofdopzet, geschakelde panden twee lagen onder één mansardekap met twee kleine dakkapellen, gevelopzet uit de bouwtijd
Essenstraat	37	Zie Kampervest 33
Gasthuisvest	13	Atelier met bovenwoning dat in hoofdopzet dateert uit 1908. Het pand bestaat uit drie bouwlagen onder een plat dak met gedeeltelijk voorgeveldakschild. Met uitzondering van detailleringen is de voorgevel grotendeels intact gebleven.
Gasthuisvest	15	In expressionistische stijl ontworpen bedrijfspand met bovenwoning gebouwd in 1926. Oorspronkelijk was hier een smidse gevestigd. Het pand heeft drie bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel wordt gekenmerkt door een grote plasticiteit, veroorzaakt door de erker en balkon. De gevel wordt beëindigd door een laag in donkere baksteen. De pui werd in 1947 gewijzigd.
Gasthuisvest	15a	In 1908 gebouwd café met bovenwoning. Het werd uitgevoerd in oud-Hollandse stijl met een trapgevel. Het pand bestaat uit drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild met topgevel. In de jaren '80 van de 20ste eeuw heeft er een grote brand plaats gehad. Hoewel de hoofdopzet bewaard is gebleven is het pand wel aangetast door het feit dat het is overgeschilderd en door de vernieuwde erker, die zeer armoedig is uitgevoerd.

Gasthuisvest	17	Hoekpand met boven- en benedenwoning, waarschijnlijk gebouwd in 1893. De gevels zijn voorzien van speklagen, en boven de vensters rondbogen met aanzet- en sluitstenen. Het pand bestaat uit twee bouwlagen en een afgeplat schilddak gedekt met gesmoorde kruispannen. Op de begane grond een portiek met twee deuren. Op de verdieping zijn de drie schuiframen gewijzigd in openslaande ramen.
Gasthuisvest	17a	Dwarshuis van twee verdiepingen onder een zadeldak met topgevel aan het Klein Heiligland. De dakpannen zijn vernieuwd. De gevels zijn witgepleisterd met een hoge plint van .. steen. De gevel aan de Gasthuisvest heeft drie grote ongedeelde ramen en een deur. Op de verdieping vier vernieuwde ramen. Aan het Klein heiligland een topgevel met hijsbalk en een laag gedeelte, dat oorspronkelijk een open plaats was.
Gasthuisvest	19	Eenvoudig pand in baksteen met lijstgevel. Het is van een klein huisje van een verdieping onder een kap en naastgelegen poortje in 1936 opgetrokken tot twee verdiepingen. Op aandringen van de schoonheidscommissie werd vervolgens op het voorste gedeelte van het pand een zadeldak aangebracht. De entree werd verplaatst naar het poortje.
Gasthuisvest	21	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning. De kap werd in 1926 gewijzigd in een lpat dak met voorgeveldakschild. In hoofdopzet nog beeldbepalend, maar het is in de loop der tijd behoorlijk negatief gewijzigd. Zo werden de ramen en de dakbedekking vernieuwd. Storend is de zonwering die dwars over de fraaie deuromlijsting is aangebracht.
Gasthuisvest	23	Bedrijfspand met bovenwoning. Drie lagen onder een plat dak met ver overstekende bakgoot op klossen. In hoofdopzet bewaard gebleven, maar wat detaillering betreft, zoals raam en deurinvullingen, is er veel gewijzigd.
Gasthuisvest	27	In 1911 gebouwd pakhuis met bovenwoning. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een mansardekap. Op de begane grond was het pakhuis gesitueerd met een paardenstal die toegankelijk was via de naastgelegen poort. De voorgevel is in vrij originele staat gebleven. Ook het opschrift J.B. Roemers-IJshandel is nog aanwezig. Karakteristiek zijn de rondbogen met sluitstenen, de waterlijst, de speklagen en de uitgewerkte dakkapel.
Gasthuisvest	31	Dubbel woonhuis, gebouwd in 1898, naar ontwerp van de architect W.F. Doeglas. De opdracht werd gegeven door de regenten van het achtergelegen gereformeerde weeshuis (huidige Frans Halsmuseum) en kwam in de plaats van waarschijnlijk een tweetal kleinere huisjes. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een mansardekap. De voorgevel in baksteen heeft versieringen in natuursteen.
Gasthuisvest	33	Klein woonhuis dat in 1929 werd gebouwd als winkel met bovenwoning. Het bestaande pandje met tuitgevel werd toen ingrijpend verbouwd. Het pandje van twee lagen onder een plat dak. Het is uitgevoerd in een eenvoudige expressionistische stijl. Van deze detaillering is helaas vrijwel niets overgebleven. De pui is zeer storend gewijzigd en ook de oorspronkelijke indeling van de vensters op de verdieping is er niet meer. Opvallend is het feit dat er al vanaf de jaren ’30 diverse plannen zijn geweest om dit kleine pandje met een verdieping te verhogen maar geen van deze plannen is gerealiseerd.
Gasthuisvest	35	Groot dwarshuis, sober maar monumentaal van uitstraling. De voorgevel is strikt symmetrisch ingedeeld met een iets naar voren springende middenrisaliet met daarin een fraai omlijste ingangspartij. Op de hoeken lisenen. De kroonlijst risaleert mee met de lisenen en de middenrisaliet. De subtiele plasticiteit van de gevel wordt verstoord door de voorzetbeglazing.
Gasthuisvest	39	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning. Baksteen met lijstgevel. Twee lagen onder een mansardekap. Op de verdieping T-vensters. Op de begane grond een vernieuwde garagedeur die het straatbeeld verstoort door zijn geslotenheid.
Gasthuisvest	49	Zie bijlage 8, Vroeg 19de eeuws twee-laags pand met driezijdig schilddak en uitbouw aan de achtergevel. Eenvoudige gemetselde en gekeimde laat 19de eeuwse lijstgevel, voor oudere kern geplaatst. Met name vanwege hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, enigszins gaaf 19e eeuws gevelbeeld en materialisering. Bouwhistorische verwachting hoog.
Gasthuisvest	51	Zie Kleine Houtstraat 138
Gedempte Oude Gracht	82a	Breed bedrijfspand met bovenwoningen , gebouwd in 1933 naar ontwerp van de architect C. van Gelder. Het bestaande 18de eeuwse pand werd toen in opdracht van Droste ingrijpend verbouwd. Het was toen al verbonden met het pand Grote Houtstraat 75 en tot 1979 was er een passage die door beide panden liep. Het pand bestaat uit drie bouwlagen onder een dwars geplaatst flauw hellend zadeldak. De begane grond is voorzien van natuursteen platen. Glas-in-lood in de bovenlichten. De pui is gewijzigd en dichtgezet en er is een storende reclamebak aangebracht.
Gedempte Oude Gracht	82	Twee Winkel-woonhuizen, omstreeks 1890 gebouwd naar ontwerp van de bekende Haarlemse architect J.A.G. van der Steur. Hoewel de panden in één bouwstroom zijn ontworpen, zijn het duidelijk twee individuele panden met duidelijke verschillen. De beide panden hebben drie bouwlagen onder één samengesteld afgeplat schilddak, gedekt met leien. Het oorspronkelijke ranke dakkapelletje boven nr. 84 is vervangen door glasvlakken. Nr. 82 is vrijwel symmetrisch opgezet, waarbij het middengedeelte iets naar voren springt. Fraaie oorspronkelijke dakkapel met wolfseind. De pui is zeer storend verbouwd. Opvallend bij nr. 84 is de zeer rijke toepassing van decoratief beeldhouwwerk. Wellicht is de rijke detaillering van het pand te maken met het feit dat Van der Steur dit pand ontwierp als zijn eigen woonhuis. De asymmetrisch ingedeelde voorgevel heeft een breedte van vier vensterassen, waarvan de drie linker assen een driezijdig risaliet vormen. Rechts hiervan de ingang die voorzien is van een houten portiek. De bovenlichten zijn voorzien van bijzondere glas-in-lood bovenlichten.·Nummer 84 is aangewezen als gemeentelijk monument.

Gedempte Oude Gracht	88	Winkel-woonhuis gebouwd omstreeks 1895 naar ontwerp van de architecten D.E.L. van den Arend en A.J. Salm. Het was ontworpen als boekhandel met drukkerij en behield deze functie tot de jaren '60 van de 20ste eeuw. De gevel bestaat uit twee bouwlagen onder een dwars geplaatste mansardekap. In de kap twee oorspronkelijke kleine dakkapellen. De voorgevel heeft drie gevelassen waarvan de rechter een afgeronde risaliet vormt. De oorspronkelijk fraaie pui met mooie ingangspartij is vernieuwd. De bakstenen gevel is geschilderd waardoor de detailleringen in natuursteen wegvallen. Het pand maakt tegenwoordig deel uit van het complex van Van Duivenbode, achter het pand een rechthoekige winkelruimte met sheddaken, aan een binnentuin achter nr. 90. In deze periode werd ook voor het naastgelegen perceel (nr. 86) een ontwerp gemaakt door dezelfde architecten, maar dit werd helaas in 1960 gesloopt
Gedempte Oude Gracht	108	Groot hoekpand in hoofdopzet daterend uit 1938. Oorspronkelijk waren dit drie aparte huizen waarvan alleen het rechterdeel van de gevel aan de Gedempte Oude Gracht is overgebleven. Het werd waarschijnlijk in de 19de eeuw gebouwd als herenhuis van twee verdiepingen onder een dwars geplaatst zadeldak met Philibertspanten. In 1938 werd het hoekpandje (uit de 16de eeuw!) en het kleine pandje aan het Groot Heiligland gesloopt. Het nieuwe bouwvolume werd tot een geheel gemaakt met het bestaande. Onder andere door het wijzigingen van de ramen en de pui en het pleisteren van de gevel. Het linker bouwdeel aan de Gedempte Oude Gracht heeft een licht gezwenkte topgevel. Een balkonnetje op de verdieping en verder smalle venstertjes. Boven de gevelopeningen een rollaag. Aan het Groot Heiligland een brede gevel van zeven vensterassen. Op de begane grond oorspronkelijk drie winkelramen, waarvan er één is gewijzigd in een garagedeur.
Gedempte Oude Gracht	112	Hoekpand, in hoofdopzet waarschijnlijk daterend uit de 18de eeuw. In 1894 aanzienlijk gewijzigd, waarbij de verdieping iets is verhoogd en de kap vernieuwd. Destijds was het een statig herenhuis in baksteen met een gepleisterde gevel aan het Groot Heiligland. De voorgevel was iets asymmetrisch met aan de linkerzijde wat hogere ramen, waarachter zich een opkamer bevond. In het midden een fraaie deuromlijsting. Op een aantal wijzigingen na, zoals het pleisteren van de pui is dit beeld tot het derde kwart van de 20ste eeuw blijven bestaan. Het pand heeft twee bouwlagen onder een L-vormige mansardekap. De pui is inmiddels volledig vervangen, wat een zeer ernstige verstoring van het beeld oplevert. Ook de glasgevel aan het Groot Heiligland verstoort het straatbeeld.
Gedempte Oude Gracht	116	Eenvoudig woon-winkelpand in baksteen met lijstgevel. Het pand heeft twee verdiepingen onder een deels afgeplat schilddak. Een dakkapel in steen met een lijstje en een schuifraam. Vernieuwde winkelpui zonder meerwaarde.
Gedempte Oude Gracht	120	Voormalig schoolgebouw uit 1954 met 19de eeuwse oorsprong. L-vormig complex van vier gebouwdelen, onderling afwijkend in positie en hoogte, opgezet in de stijl van de Wederopbouw. Links een smal twee-laags volume met zadeldak, daarnaast een langwerpig twee-laags volume met zadeldak, rechts daarvan een drie-laags rechthoekig bouwdeel met een rondgaand schilddak. Hierachter is het vierde gebouwdeel onder een hoek geplaatst, in het bouwblok. Dit is tevens voorzien van een zadeldak. Sobere en functionele gevelopzet, deuren en grote gevelopeningen getoogd, van slanke (stalen) kozijnen en de kleine vensters voorzien van een betonkader. De Wederopbouwarchitectuur is tot de recente functiewijziging niet aangetast. Recente aanpassingen laten de architectuur op hoofdlijnen ongemoeid. Vanwege: hoofdopzet van samengestelde volumes in één bouwstijl, typerende scholenbouw.
Gedempte Oude Gracht	122a	Zie Kleine Houtstraat 68
Gedempte Oude Gracht	124	Hoekpand dat in zijn huidige verschijningsvorm dateert uit 1906, toen het ingrijpend werd verbouwd. In oorsprong is het echter een veel ouder pand dat we kennen van oude foto's. Vermoedelijk was het een 17de eeuwse trapgevel, die in de 18de eeuw veranderd werd in een lijstgevel. Door het verspringen van de rooilijn, de gedempte Oude Gracht ging hier over in Smalle Gracht, heeft dit pand een opvallende positie. In 1906 werd de verdieping hoger opgetrokken en de kap vernieuwd, de vensterindelingen werden gewijzigd en de gevels werden gepleisterd. Aan de Gedempte Oude Gracht een rechthoekige erker. Ernaast een tuinmuur in baksteen, waarachter oorspronkelijk een open plaats. In 1918 werd de winkelpui verder verbouwd. De verfijnde raamindelingen zijn helaas verdwenen.
Gedempte Oude Gracht	126-128-130	Rij van drie woonhuizen, waarschijnlijk gebouwd in het laatste kwart van de 19de eeuw. Hoewel ze in één bouwstroom zijn gebouwd zijn ze toch alledrie verschillend. De opvallende sluitstenen, de doorlopende lijst en de detailleringen in baksteen verbinden het geheel Nr. 126 is het grootst en valt op door het in- en uitzwenken van de gevel en de rijke uitvoering. Het pand bestaat uit twee verdiepingen onder een afgeplat schilddak. Nr. 128 en 130 zijn opgevat als één symmetrisch opgezet bouwvolume met een middenrisaliet. Ook hier twee bouwlagen onder een deels afgeplat schilddak. Zeer storend zijn de vernieuwde kozijnen op nr. 130. Zowel door de grofheid die in de plaats is gekomen van de verfijnde detaillering mar ook doordat het de eenheid verstoort.

Gedempte Oude Gracht	138	Zeer breed pand op de plaats waar tot begin 20ste eeuw nog drie panden stonden. De nrs. 138 en 140 maakten in 1903 plaats voor een azijnmakerij en mineraalwaterfabriek, naar ontwerp van de architect P.A. Timmers. Opvallend is het torentje aan de linkerzijde en de Jugendstilmotieven die met name terug te vinden zijn in de onderpui. Vlak na deze aanvraag werd het resterende perceel, nr. 142 onder handen genomen. Naar ontwerp van dezelfde architect, maar voor een ander bedrijf, namelijk een drukkerij. De panden werden op elkaar afgestemd maar wel nadrukkelijk verschillend. Pas toen het gehele complex in handen kwam van de drukkerij werd er in 1951 geprobeerd meer één geheel van de voorgevel te maken. Hierbij ging de fraaie Jugenstil-pui verloren. Later volgde een nog verdere versobering. In de witgepleisterde voorgevel is nog steeds een restant van het torentje te zien. De schuiframen zijn vervangen door exemplaren van kunststof. De bakstenen pui uit 1951 maakt een wat gedrukte indruk.
Gedempte Oude Gracht Gedempte Oude Gracht	132	Zeer smal en hoog hoekpand, bestaande uit drie bouwlagen onder een schilddak. De voorgevel in baksteen met lijstgevel is gaaf bewaard gebleven. De gepleisterde zijgevel is echter zeer verrommeld en levert een storend beeld op. Tot 1930 stond hier een pand met een tuitgevel (nr. 134-136) dat echter wegens bouwvalligheid werd gesloopt. De hiervoor in de plaats gekomen tuinmuur is eind 20ste eeuw gesloopt en in sterke afwijking van de oorspronkelijke rooilijn werd er een stukje tegenaan gebouwd. Ook de grote dakkapel verstoort het beeld.
Groot Heiligland	3 en 5	Twee witgepleisterde pandjes met tuitgevel. Het maakte lange tijd deel uit van een viertal panden die in handen waren van één bedrijf. Waarschijnlijk zijn ze toen ook allemaal gepleisterd om ze meer uniformiteit te geven. Momenteel zijn ze in gebruik als woningen. Nr. 3 bestaat uit één verdieping onder een zadeldak, met aan de straatzijde een tuitgevel. De deur bevindt zich in het naastgelegen pand, nr. 5. De raaminvullingen zijn modern. Nr. 5 heeft twee verdiepingen onder een zadeldak. In 1991 ingrijpend verbouwd, waarbij veel architectuurhistorische waarden verloren zijn gegaan.
Groot Heiligland	7	Klein gepleisterd pandje met lijstgevel. Het pandje heeft twee lage verdiepingen onder een zadeldak. Ook dit pandje maakte in de jaren ’50 deel uit van het bedrijvencomplex van de firma Nieuwendijk. In 1979 werd het weer een woning en uit deze periode dateert ook de dakkapel.
Groot Heiligland	9	Goed bewaard gebleven hoekpand gebouwd als kapperszaak met woning in 1909 naar ontwerp van de architect J.A. Traanberg. Karakteristiek is de hoekoplossing met een afgeschuinde hoek met daarboven een erker met torentje. Het pand bestaat uit twee verdiepingen onder een plat dak. Waarschijnlijk is er ook een kelder aanwezig.
Groot Heiligland	23	Gaaf bewaard gebleven hoekpand gebouwd in 1895 naar ontwerp van de architect W.F. Doeglas. Het werd gebouwd als winkel met drie woningen, maar is nu één woning. Het pand bestaat uit twee lagen onder een mansardekap met dakkapel met timpaan en voluten. De voorgevel in baksteen heeft natuurstenen speklagen en sluitstenen. Op de begane grond een kleine houten winkelpui.
Groot Heiligland	24	Gepleisterd woonhuis van twee verdiepingen onder een grotendeels plat dak. In de loop van de 20ste eeuw is de indeling van de voorgevel een aantal maal gewijzigd. Het oorspronkelijke schilddak werd in 1929 vervangen door een plat dak. 50 jaar later is er weer gedeeltelijk een kap teruggeplaatst. De garagedeuren op de begane grond hebben een glasinvulling gekregen. Op de verdieping drie, vernieuwde, T-vensters.
Groot Heiligland	28-30	Dubbel woonhuis in baksteen met lijstgevel. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een …dak. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met op de begane grond aan weerzijden een ingangspartij met omlijsting en verder twee keer twee vensters. Op de verdieping eveneens twee keer twee vensters. De gewijzigde ramen op nr. 30 verstoren het symmetrische beeld.
Groot Heiligland	46	Klein woonhuis met tuitgeveltje, dat behoort tot het Verwershofje. Dit hofje werd in 1593 gesticht op een terrein aan de Ravelingsteeg, tussen het Groot en het Klein Heiligland. Nr. 46 werd vermoedelijk rond 1700 gebouwd. Het pandje in baksteen heeft één bouwlaag onder een zadeldak. De nokrichting haaks op de voorgevel. In de tweede helft van de 20ste eeuw gerestaureerd in historiserende trant waarbij het tevens werd ontpleisterd.
Groot Heiligland	50	Hoekwoning, in 1993 zeer zwaar gerestaureerd, waardoor het historische karakter deels verloren is gegaan. De waarde van het pand is momenteel meer de nog wel aanwezige historische contour dan de invulling ervan. Het pand heeft één bouwlaag onder een mansardekap met de nok parallel aan het Nieuw Heiligland. Aan het Groot Heiligland een lijstgevel over twee bouwlagen. Bij de restauratie werd de gevel aan het Nieuw Heiligland ontpleisterd, er werd een raam bij geplaatst en drie storend grote ramen in de kap geplaatst. De kozijnen in de voorgevel zijn vernieuwd.
Groot Heiligland	52-54	Groot hoekpand waarschijnlijk in hoofdopzet daterend uit 1905. Drie verdiepingen onder een lessenaarsdak met in het midden topgeveltje. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met een middenrisaliet die vier pakhuisdeuren boven elkaar heeft. De ramen op de begane grond zijn een aantal maal gewijzigd. Het pand maakt tegenwoordig deel uit van het Frans Hals Museum.
Groot Heiligland	56	Voormalig winkel-woonhuis in hoofdopzet daterend uit 1908. Een tijd lang was hier de showroom gevestigd van het naastgelegen meubelmakerij op nr. 52-54. Twee bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel in baksteen is sober met enige decoraties in donker metselwerk. Boven de hoofdingang een iets uitkragend bouwvolume. Het pand maakt tegenwoordig deel uit van het Frans Hals Museum, waardoor de indeling geheel is gewijzigd. Ook de voorgevel onderging enige wijzigingen.
Groot Heiligland	58	Voormalig woonhuis in baksteen met een zware kroonlijst. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Dakkapel met fronton. Op de verdieping drie T-ramen. De pui is geheel gewijzigd en heeft een glazen invulling gekregen die zich slecht verdraagt met het karakter van de straat. Het pand maakt tegenwoordig deel uit van het Frans Hals Museum.
Groot Heiligland	62 naast	Twee stukken muurwerk met daarin een poortje naast het hoofdgebouw van het Frans Halsmuseum. Bouwdatum???
Groot Heiligland	64	Klein pandje van één bouwlaag onder een schilddak, met eenlaagsekeukenaanbouw en met kapaanpassing uit 1931. Twee schuiframen met roedenverdeling in de bovenlichten. Er zijn respectievelijk in 1904 en in 1931 plannen geweest om dit oude pandje compleet te wijzigen maar de gevel is vrij oorspronkelijk gebleven.

Groot Heiligland	66	Woon-winkelpand van twee bouwlagen onder een mansardekap. Op de verdieping twee T-ramen. De pui dateert uit 1937. Hoewel de portiek een wezensvreemd element vormt in deze straat is het door zijn fijnzinnige vormgeving toch een waardevol onderdeel van het pand.
Groot Heiligland	68	Woon-winkelpand van twee bouwlagen onder een mansardekap met een topgevel aan het Heiligland en de nokrichting parallel aan de Gasthuisvest. De voorgevel was oorspronkelijk aan de Gasthuisvest gelegen met daarin de hoofdingang en twee etalageramen. De ingang is recent verlegd naar het Groot Heiligland. Daarvoor is een bestaand kozijn verlengd. De kozijnen van deze gevel zijn allemaal iets verschillend en laten de vereenvoudiging zien die kozijnen vaak in de loop der jaren doormaken.
Grote Houtstraat	75	Winkelpand met bovenwoning in drie bouwlagen met dwarskap uit 1933, architect Corn. Van Gelder (samen met Ged. Oude Gracht 82a); gevelmetselwerk in bruinrode baksteen met diepliggende voegen; traditionele schuifraamkozijnen; rechthoekig uitgebouwde, houten bakgoot; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	77	Winkelpand met bovenwoning in drie bouwlagen, uit 1909, met oudere elementen (kelder, bouwmuren); oorspronkelijk onder plat dak later met omlopend steil schilddak met middenplat, binnenplaatsje met verbindingsgang en achterhuis in twee bouwlagen; voorgevel in baksteen met sierbanden en bovendorpels, met bewerkte rand, in kunststeen; traditionele schuifraamkozijnen; kroonlijst op consoles; moderne winkelpui met behoud van de hoekpenanten van de winkelpui van 1909.
Grote Houtstraat	79	Smal, 2 ramen breed, woonwinkelhuis in twee bouwlagen met hoger opgetrokken gevel, met kroonlijst, voor de later aangepaste kapverdieping; oorspronkelijk samengesteld uit een voorhuis met binnenplaatsje en achterhuis; traditionele schuifraamkozijnen; grijs geschilderd metselwerk; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	81	Smal, 2 ramen breed, woonwinkelhuis uit 1928 (met gebruikmaking van oudere elementen), in twee bouwlagen met neo-barokke klokgevel met natuurstenen voetkrullen voor een pseudo-kapverdieping; neo-renaissance winkelpui met glas in lood-bovenlichten; driedelig raamkozijn op de eerste verdieping, eveneens met glas in lood-bovenlichten.
Grote Houtstraat	85	Woonwinkelhuis met gevel in neo-renaissance-trant uit 1896, architect W.F. Douglas, in drie bouwlagen (voor een vermoedelijk ouder pand); gevel in rode baksteen met naar voren springende eindpenanten; natuurstenen speklagen, sluitstenen, boogfries onder de gootlijst, geprofileerde waterlijsten met ornamenten in de borstwering onder de ramen; op de eerste verdieping boograamkozijnen; dakkapellen met zadeldak op het voorgeveldakschild voor het overigens platte dak; moderne winkelpui (één geheel met no. 83 en 87).
Grote Houtstraat	87	Woonwinkelhuis met gevel in neo-renaissance-trant uit 1896, architect W.F. Douglas, in drie bouwlagen (voor een vermoedelijk ouder pand); gevel in rode baksteen met natuursteenelementen zoals speklagen sluitstenen, boogfries bij de gootlijst, geprofileerde waterlijsten en sculpturale boogvullingen de kozijnen; dakkapellen met zadeldak op het voorgeveldakschild voor het overigens platte dak; moderne winkelpui (één geheel met no. 83 en 85).
Grote Houtstraat	89	Smal, 2 ramen breed, woonwinkelhuis uit 1920 (met gebruikmaking van oudere elementen) in drie bouwlagen met asymmetrisch schilddak; gebogen kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen; baksteengevel geschilderd en moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	91	Woonwinkelhuis uit 1932, architect L.F.C. Gathier, met gebruik van oudere elementen; karakteristieke gevelbekroning in de trant van de Amsterdamse School met rechthoekig paneel van horizontale houten delen en verticale sierelementen; ter weerszijden van de ramen op de eerste verdieping restanten van verticale sierelementen; glad gepleisterde gevel met traditionele schuif- en draairamen; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	93	Breed kantoorpand (oorspronkelijk van het Haarlems Dagblad) met drie bouwlagen uit 1928, architect H. Jonkheid, in expressionistische stijl met kenmerken van de Amsterdamse School; plastisch behandelde verticale indeling in smalle traveeën met sterk uitspringende, als toren behandelde, middenpartij boven de centrale ingang; penanten tussen de ramen als pilasters behandeld en met gestileerd kapiteel bekroond onder het als kroonlijst behandelde afsluitende horizontale deel van de gevel; combinatie van natuursteen en plastische behandelde baksteen, met siermetselwerk en diepliggende voegen; centrale boog omlijst met zware natuursteenblokken; kozijnen op de eerste verdieping.
		De verschillende winkelpuien verstoren de eenheid van het gebouw.
Grote Houtstraat	97	Woonwinkelhuis uit 1902 in twee bouwlagen met dwarskap en siertopgevel, architect J.A.G. van der Steur, waar vanaf 1932 een grotere winkelpui in gemaakt werd; siertopgevel met gestileerde, overhoekse arkels op kraagstenen en met afdekstenen, die het centrale raam en de naastgelegen natuursteen rozetten omlijsten; ronde, omgekorniste bakgoot op als consoles behandelde daksporen; driehoekige dakkapel; linker muurdam, door het dak heen stekend met natuurstenen bekroning; kozijnen met natuurstenen spekstenen in de omlijsting; traditionele schuifraamkozijnen met, op de eerste verdieping, glas-in-lood in de bovenramen; moderne winkelpui 2001
Grote Houtstraat	99	Dubbel winkelpand met bovenwoningen uit 1919, in drie bouwlagen met plat dak; van de gevel ter breedte van vier ramen springen de buitenste vlakken als een doorgaande erker met een schuine hoek naar voren; de ramen van de eerste verdieping van de beide middenvakken als driezijdige erkers behandeld op een uitgetimmerd kraagstuk met een eveneens uitgetimmerde bovenafsluiting; sterk uitspringend dakoverstek op taps toelopende consoles; traditionele schuif- en draairamen; moderne gevelpuien uit 1991 (rechts) en 1999 (links).
Grote Houtstraat	103	Klein winkelwoonhuis, vermoedelijk 19de eeuw, in twee bouwlagen onder zadeldak met tot drie bouwlagen opgetrokken voorgevel met kroonlijst; moderne winkelpui (architect J. Hagendoorn, 1994).
Grote Houtstraat	105	Vier bouwlagen hoog 19de-eeuws winkelwoonhuis met mansardekap, op de voorgevel omlopend en met dakkapel; traditionele schuifraamkozijnen (T-indeling) met getoogde bovendorpels, met sluitsteen in de rollaag waarvan de uiteinden afgeschuind zijn; metselwerk in bruinrode baksteen in kruisverband; op de derde verdieping met minder hoge draairaamkozijnen; kroonlijst met rijke consoles; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	107	Steegpoort met tot en met de eerste verdieping van de buurpanden opgetrokken metselwerk.
Grote Houtstraat	109	Drie bouwlagen, twee ramen breed 19de-eeuws winkelwoonhuis, met traditionele schuifraamkozijnen, rijke kroonlijst met tandlijst, zwart geschilderd metselwerk; moderne winkelpui in vroeg 20ste-eeuwse omlijsting.
Grote Houtstraat	121	Klein, twee vensterassen breed winkelwoonhuis, in twee bouwlagen met kroonlijst, met traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; winkelpui (één geheel met no. 123) modern.

Grote Houtstraat	123	Tweeraams breed winkelwoonhuis in twee bouwlagen met klokgevel, met traditionele schuifraamkozijnen op de eerste en zolderverdieping en rond venster in de hals van de klokgevel; rollaag als afsluiting van de gevelranden met natuurstenen eindblokjes en geprofileerde lijstje op de hals; moderne gevelpui (één geheel met no. 121).
Grote Houtstraat	125-127	Dubbel, vier ramen breed, winkelwoonhuis in drie bouwlagen met zadeldaken uit 1895; details in neo-renaissancetrant (sluit- en spekstenen, waterlijsten, boogvullingen met siermetselwerk en kroonlijst); traditionele schuifraamkozijnen; dakkapellen met klauwstukken en timpaanbekroning; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	129	Twee vensterassen breed winkelwoonhuis in drie bouwlagen uit 1910 met (later) gepleisterde gevel en kroonlijst; driezijdige erker op de eerste verdieping, schuifraamkozijnen op de tweede; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	131	Twijfelgeval! Hoekwinkelwoonhuis in twee bouwlagen met mansardekap, uit 1899, oorspronkelijk met als toren uitgebouwde erker op de afgeschuinde hoek, in 1974 sterk vereenvoudigd; moderne winkelpui
Grote Houtstraat	135	Hoekwinkelwoonhuis, 18de of 19de eeuw, drieraams breed, in twee bouwlagen met samengestelde kap, bestaande uit zadeldak met dwarskap achter de voorgevel; dwarskap met zink gedekt en als tuitgevels opgemetselde eindgevels, met rond raampje; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste en kapverdieping; kroonlijst; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	137	Winkelwoonhuis, uit 1927, drie ramen breed, in drie bouwlagen met plat dak met vlak uitstekend dakoverstek op gepaarde consoles; expressief behandeld gevelmetselwerk van donkere bruinrode baksteen, waarbij de kozijnen in verticale, verdiepte vlakken liggen; traditionele schuifraamkozijnen; moderne gevelpui.
Grote Houtstraat	139	In 1920 als centraal theater gebouwde bioscoop en variété-theater, ter plaatse van de panden Grote Houtstraat 139 en 141; expressionistische vormgegeven gevel met driezijdige erkers, veelhoekige topgevelvensters en bekroningen; eind- en middenpenanten met verticale accenten in reliëf.
Grote Houtstraat	143-145	Dubbel woonwinkelhuis, eind 19de – begin 20ste eeuw, in drie bouwlagen met schilddaken (no. 143 met kruispannen, no. 145 met shingels); traditionele schuifraamkozijnen met op de eerste verdieping spaarveldbogen met stucornament en op de tweede hanekammen; contrasterende natuurstenen speklagen en sluitstenen in het metselwerk; kroonlijst met consoles en paneelvulling in het fries; dakkapellen met timpaan en geornamenteerde klauwstukken en zijstijlen; moderne winkelpuien.
Grote Houtstraat	147	Woonwinkelhuis, 18de of 19de eeuw, in twee bouwlagen met hoger opgetrokken gevel met kroonlijst voor de zolderverdieping met mezzanino-kozijnen; eerste verdieping met traditionele schuifraamkozijnen; moderne gevelpui doorgetrokken voor de links naast het pand gelegen steeg.
Grote Houtstraat	153	Woonwinkelhuis, aangepat in 1934, architect Cornelis van Gelder, twee bouwlagen met dwarskap met tuile-du-nord dakpannen, voor een overigens plat dak; driezijdige erker op de eerste verdieping; pui-omlijsting vermoedelijk uit de bouwtijd, pui-invulling vernieuwd, achterhuis van twee lagen onder dwarse mansardekap met philibertspant.
Grote Houtstraat	159	Woonwinkelhuis uit 1901, architect S. Roog, in drie bouwlagen met door hoge topgevel afgesloten zadeldak; gevel vanaf de tweede verdiepingsvloer bij de zijpenanten uitgemetseld, even onder de dakvoet overgaand in een dubbele breedte als basis voor een boog over de volle breedte van de gevel; kozijnen van de kapverdieping als segmenten van de boogvulling behandeld boven en naast het spitse dak van de tweezijdige erker (in 2005 gereconstrueerd); erker geflankeerd door smalle schuiframen, op de eerste verdieping traditionele schuifraamkozijnen; rood metselwerk met details in natuursteen; moderne gevelpui. Achterhuis van twee lagen onder mansardekap met kruispannen.
Grote Houtstraat	161	Woonwinkelhuis uit 1897 in twee bouwlagen met met zolderverdieping; voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; gemetselde dakkapel ,met geprofileerde klauwstukken (bekroning ontbreekt); eerste en twee verdieping met breed, in drieën gedeeld raamkozijn, waarvan de bovendorpel van het raam op de eerste verdieping als kroonlijst is uitgewerkt en die van het raam op de tweede verdieping aansluit op de geprofileerde waterlijst, tevens de onderrand van het fries van de kroonlijst; rood metselwerk met contrasterende spekstenen, waterlijsten, consoles e.d. in natuur- of kunststeen; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	165	Klein, twee ramen breed, woonwinkelhuis, in twee bouwlagen met schilddak en wolfseind; baksteengevel met eenvoudige kroonlijst en dakkapel in het voorgeveldakschild; tradtionele schuifraamkozijnen met T-ramen; moderne gevelpui (smalle steeg rechts naast het pand is in de moderne pui opgenomen), tweelaags achterhuis onder mansardekap met gesmoorde OVH pannen.
Grote Houtstraat	169	Klein, drie ramen breed, woonwinkelhuis, in twee bouwlagen met schilddak; baksteengevel met kroonlijst en dakkapel in het voorgeveldakschild; traditionele schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpels; gevel verbreed voor de zuidelijk van het pand gelegen steeg; moderne gevelpui.
Grote Houtstraat	171	Winkelwoonhuis, drie ramen breed, drie bouwlagen hoog met omlopend schilddak met plat dak in het midden; bruinrood metselwerk met contrasterende natuursteendetails zoals spekblokken en sluitstenen; kroonlijst en gemetselde dakkapel (bekroning verdwenen); traditionele schuifraamkozijnen met, op de eerste verdieping, glas-in-lood in de bovenlichten; moderne winkelpui. tweelaags achterhuis onder zadeldak met kruispannen. Drielaags achterhuis, vm werkplaats uit 1931, twee dakschilden.
Grote Houtstraat	175	Winkelwoonhuis uit 1915, drie ramen breed, drie bouwlagen hoog met plat dak, vm werkplaatst van drie lagen achter huis , architect J.C. van den Berg; gevelmetselwerk met natuursteendetails zoals onderdorpels en sluitstenen; schuifraamkozijnen met vast kalf en middenstijl in het bovenlicht; kroonlijst op consoles; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	179	Twijfelgeval Winkelwoonhuis in drie bouwlagen met plat dak uit 1930, architect J.C. Slagter, in eenvoudige Amsterdamse schooltrant; gevelmetselwerk vlak gedekt met lichte verhoging in het midden, aansluitend op de positie van de eronder gelegen raampartijen; oorspronkelijke raamindeling en erker op de eerste verdieping verdwenen; moderne winkelpui met delen van de oorspronkelijke winkelpui in het bovenlicht.
Grote Houtstraat	183	Woonwinkelhuis, drie ramen breed, in twee bouwlagen met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; gepleisterd in blokverband met kroonlijst; bouwjaar onbekend, maar vermoedelijk in aanleg 17de-eeuws; schuifraamkozijnen met afgeronde raamhoeken; moderne winkelpui.

Grote Houtstraat	185	Woonwinkelhuis, vier ramen breed, twee bouwlagen hoog met schilddak; 18de of 19de eeuw; gepleisterde gevel met kroonlijst en met markante gevelindeling met geblokte pilasters, oorspronkelijk tot op het maaiveld doorlopend, in het fries en de kroonlijst omgekornist; vlakvulling met vernieuwde schijnpanelen; gemoderniseerde dakkapel en traditionele schuifraamkozijnen (oorspronkelijk met T-ramen); moderne winkelpui.
Kampervest	1-1a	Woonwinkelhuis, oorspronkelijk met werkplaats, in twee bouwlagen met zadeldak en flauw voorgeveldakschild, in 1924 verbouwd tot de huidige hoofdvorm, met gebruikmaking van oudere elementen; glad gepleisterde gevels met omlopende kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen en driehoekige erker met glas-in-lood in de bovenlichten; winkelpuien in Amsterdamse schooltrant met bovenlichten met horizontale roeden en glas-in-lood, in de langsgevel deels met portiek; bij no. 1A is de oorspronkelijke werkplaatsdeur vervangen door een raamkozijn met behoud van het bestaande bovenlicht.
Kampervest	3	Bedrijfspand uit 1899 met drie bovenwoningen in twee bouwlagen met mansardekap; kroonlijst met consoles t.p.v. de dakkapellen; twee dakkapellen met timpaan, twee met tentdak; gevel in rood metselwerk met contrasterende details van natuursteen of kunststeen (speklagen, sluitstenen e.d.); segmentbogen met rollaag boven de raam- en deurkozijnen; gecementeerd plint; traditionele schuifraamkozijnen; driezijdige erker bij de meest linkse bovenwoning (naast modern balkon); overige bovenwoningen met ijzeren balkon op dito consoles; kozijnen op de begane grond deels gewijzigd en vernieuwd.
Kampervest	5	Als bedrijfspand (werkplaats met pakhuis), gebouwd pand op perceel doorlopend tot de Patientiestraat, met links smalle steeg; begin 20ste eeuw; bakstenen tuitgevel voor twee bouwlagen met zadeldak; oorspronkelijke indeling met 2 pakhuisdeuren per verdieping gewijzigd in 3 raamkozijnen per verdieping; in de geveltop rond raam met vierpasindeling; begane grondkozijnen met getoogde bovendorpels.
Kampervest	7	In 1904 als café met twee bovenwoningen gebouwd pand in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor de zolderverdeiping met plat dak; gevels afzonderlijk vormgegeven met licht verspringende kroonlijst, verschillende dakkapellen e.d.; traditionele schuifraamkozijnen met zesruits bovenlicht; rechterbovenwoning met (vernieuwd) balkon; gekoppelde deuren voor de bovenwoningen; pui van het linker deel gewijzigd; metselwerk grotendeels met niet oorspronkelijke beschildering.
Kampervest	9-9a	In 1927 verbouwd en met het hoekpand 9a samengevoegd tot afzonderlijke onder- en bovenwoning, waarbij de gevel van 9 is opgetrokken tot twee bouwlagen met plat dak met eenvoudige gootlijst; het hoekpand 9a bestaat uit twee bouwlagen met mansardekap, drie ramen breed, getoogde houten kozijnen met vernieuwde indeling.
Kampervest	33	Hoekpand met langsgevel aan de Kampervest en korte gevel aan de Essenstraat in twee bouwlagen met zadeldak en eindschild (vóór 1967 met mansardekap); kroonlijst op beide gevels; korte gevel gepleisterd, langsgevel (grijs geschilderd) schoon metselwerk boven de pui; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping (in de korte gevel in 1967 toegevoegd); moderne winkelpui Vanwege: twee lagen met schilddak, lijstgevel met schuifvensters
Kampervest	35	Klein, ondiep woonhuis in twee bouwlagen met mansardekap, dwarsgeplaatst; gepleisterde voorgevel in blokverband, kroonlijst; dakkapel met timpaan; kozijnen gemoderniseerd; rechts van het huisje smalle steeg. Vanwege: twee lagen met langskap mansarde en kleine dakkapel (modern), wit gepleisterde lijstgevel in blokverband
Kampervest	39	In 1899 als woonhuis met bergplaats gebouwd pand, in twee bouwlagen met mansardekap, gedekt met shingles; gevel twee traveeën breed, in wit geschilderd metselwerk met kroonlijst, begane grond gewijzigd, moderne winkelpui; traditioneel schuifvensters op de eerste verdieping met glas-in-lood in de bovenlichten; vereenvoudigde dakkapel. Vanwege: twee lagen met mansardekap en kleine dakkapel; lijstgevel, gevelopeningen met segmentbogen
Kampervest BHV: hoog	41	Woonwinkelhuis uit 1918, aanpassing op bestaand, in twee bouwlagen met schilddak (met middenplat) gedekt met rode Tuiles du Nords; siertopgevel ter afsluiting van risaliserend voorgeveldeel; eenvoudige gootlijst op klossen tpv het linker voorgeveldeel; gevelmetselwerk in bruinrode baksteen, kruisverband, met (quasi) natuursteendetails (plint en borstwering, onderdorpels, spekblokken, lateien); winkelpui met centrale portiek, naar binnen buigend, onder korfboogvormige opening, entreedeur met halfronde bovendorpel, beide bovenlichten met roede-verdeling; (schuif-)vensters uit de bouwtijd. Vanwege: twee lagen met samengestelde kap, karakteristieke gevelopbouw en -indeling met o.a. winkelpui en woningentree
Kampervest	47	Vroeg negentiende-eeuws woonhuis, drie traveeën breed, in twee bouwlagen met dwars geplaatst zadeldak, in 1998 sterk vernieuwd, waarbij de achtergevel hoger werd opgetrokken en alle kozijnen vernieuwd zijn en de dakkapel werd toegevoegd; rood metselwerk met hanekammen boven de kozijnen; entreedeur met geprofileerde omlijsting; (vernieuwde) kroonlijst. Vanwege: twee lagen met dwarskap, lijstgevel met schoonmetselwerk en sierankers
Kampervest	49	Zeer smal negentiende-eeuws pand in twee-en-een-halve bouwlagen onder zadeldak. Sober gevelmetselwerk in bruinrode baksteen; flauwe tuitgevel afgesloten met rollaag en natuurstenen afdekplaat op de top; moderne houten pui; eenvoudig schuifvenster op eerste verdieping; zolderverdieping met vergroot draairaamkozijn. Vanwege: zeer smal pand van twee-en-een-halve laag onder zadeldak. Sobere gemetselde tuitgevel onder rollaag. Enkel schuifvenster op verdieping.

Kampervest / Turfmarkt	51-53 / 34	Langgerekt pand uit 1897 in twee bouwlagen met mansardekap. Ensemble van drie panden. Oorspronkelijk magazijn en winkel(s) op de begane grond met woningentrees centraal in de langsgevel aan de Kampervest. Thans doorgaande winkelpui met verdiepte dubbele deuren centraal in de gevel uit 1938; op de verdieping vernieuwde (kunststof) kozijnen met getoogde bovendorpels, afgewisseld met kozijnen van halve breedte; vernieuwde gootlijst. Dakkapellen uit 1897 vervangen door meerdere dakvensters. Vanwege: twee lagen met 3-zijdige mansardekap, winkelpui uit 1938, gevelindeling verdieping uit bouwtijd 1897. Ensemble met Turfmarkt 34
Klein Heiligland	1a	Woonhuis, drie ramen breed, in twee bouwlagen onder dwarsgeplaatst zadeldak (op dezelfde hoogte als het dak van Gedempte Oude Gracht 96); gevel in bruinrode baksteen met eenvoudige bakgoot op consoles; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen; voordeur met ruitvormig snijraam in het bovenlicht.
Klein Heiligland	2	Hoekpand, één geheel met Gedempte Oude Gracht 94, in 1900 gebouwd in drie bouwlagen en, aan de gracht, drie ramen breed; oorspronkelijk met asymmetrische topgevel, na 1984 gewijzigd met een toegevoegde verdieping en met een plat dak; in het paarsgeschilderde metselwerk zijn nog diverse details van de oorspronkelijke bouw herkenbaar zoals de uitgemetselde schoorstenen en gootlijst van de zijgevel en aan de voorgevel uitgemetselde segmentbogen die onder de oorspronkelijke topgevel zaten en spaarvelden in segmentbogen boven andere kozijnen; traditionele schuifraamkozijnen op de verdiepingen met driedeling in het bovenraam en tweedeling in het onderraam; grijs geschilderd hardstenen plint; winkelpuien op de begane grond zijn moderne ingrepen.
Klein Heiligland	4	Pand van drie ramen breed en drie bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst zadeldak; paars geschilderde bakstenen gevel met kroonlijst; (schuif)raamkozijnen, op de begane grond 8-ruits, op de 1ste verdieping 6-ruits en op de 2de verdieping 4-ruits; deurkozijn met bovenlicht met dezelfde breedte als de raamkozijnen.
Klein Heiligland	5	In 1897 tot 'brood en koekbakkerij' met bovenwoning verbouwd pand, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met geknikt schilddak, voorgeveldakschild met gemetselde dakkapel met klauwstukken en timpaan; symmetrisch opgezette gevel in rode baksteen, segmentboogvormige rollagen boven de kozijnen van de begane grond, hanekammen boven die van de verdieping, rijkelijk gebruik van contrasterende elementen zoals kroon- en frieslijsten, sluit- en spekstenen, hardstenen plint; verdieping met drie schuifraamkozijnen met T-ramen, daaronder in het midden het extra brede winkelraam (met latere indeling), ter weerszijden de deurkozijnen met bovenlichten en niet oorspronkelijke deuren.
Klein Heiligland	7 t/m 15	In 1954 en 1957 gebouwde expeditieruimte met dienstwoningen, architect K. Jonkheid, in de trant van de Bossche school; bebouwing bestaat uit twee hoofdgeledingen, nr. 7 t/m 11 en nr. 13 en 15; beide delen zijn twee bouwlagen hoog met een dwarsgeplaatst zadeldak tussen als tuitgevels behandelde zijgevels; gootlijst op consoles; nr. 7 t/m 11 symmetrisch opgezet met op de eerste verdieping een groepering van vier zesruits raamkozijnen geflankeerd door twee, veel kleinere draairaamkozijnen, die in één as staan met de voordeurkozijnen op de begane grond, ter weerszijden van een zeer brede, oorspronkelijk zesvleugelige bedrijfsdeur (thans met garagedeuren); nr. 13 en 15 licht asymmetrisch opgezet met de tot open poort verbouwde, oorspronkelijke bedrijfsdeur, met links en rechts hiervan twee zesruits schuifraamkozijnen, op de eerste verdieping rechts een groep van drie, en links een groep van twee zesruits schuifraamkozijnen, waartussen een klein draairaamkozijn; één dakkapel in het dakvlak van nr. 13 en 15 en twee dakkapellen in dat van nr. 7 t/m 11; de voordeuren en de tot poort verbouwde deur hebben een segmentboogvormige afsluiting met natuurstenen aanzet- en sluitstenen in de rollaag; hardstenen plint.
Klein Heiligland	17	Woonhuis, in 1956 verbouwd tot bedrijfspand met bovenwoning, van drie ramen breed en twee bouwlagen hoog, met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; bruinrood gevelmetselwerk met hanekammen boven de kozijnen, zware, houten kroonlijst; zesruits schuifraamkozijnen op de verdieping; voordeurkozijn met bovenlicht naast de garagedeur uit 1956 (op de plaats van oorspronkelijk twee schuifraamkozijnen.
Klein Heiligland	18-20	Vermoedelijk in 1903 gebouwd of verbouwd dubbel bedrijfspand met bovenwoningen, 6 ramen breed en twee bouwlagen hoog, met dubbele mansardekap in de voorgeveldakschilden omlopend; eenvoudige traditionele vormgeving met stenen dakkapellen, schuifraamkozijnen met roederamen in het bovenlicht; puien op de begane grond gewijzigd t.o.v. de oorspronkelijke situatie.
Klein Heiligland	19	Ouder, in 1925 verbouwd, bedrijfspand met bovenwoning, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak (inwendig met philibert-spanten) en voorgeveldakschild met dakkapel; metselwerk in bruinrode baksteen met hanekammen boven de kozijnen, houten kroonlijst; eerste verdieping met drie schuifraamkozijnen, begane grond met woningtoegangsdeurkozijn en een, in 1921 vergrootte, dubbele bedrijfsdeur.
Klein Heiligland	21	In 1896 naar ontwerp van W.F. Doeglas verbouwd pand van twee ramen breed en twee bouwlagen hoog, met mansardekap, in het voorgeveldakschild omlopend, met dakkapel (oorspronkelijk met klauwstukken en timpaan); gevel in rood metselwerk, kruisverband, met segmentboogrollagen boven de kozijnen en sierverband in de boogvelden; contrasterende sluit- en spekstenen, frieslijst e.d. van kunststeen, houten kroonlijst; laag, zwart geteerd plint; symmetrisch ingedeelde gevel met schuifraamkozijnen, op de begane grond gekoppeld met bewerkte middenstijl, ter weerszijden hiervan paneelvoordeuren (één met sierrooster) met bovenlicht.
Klein Heiligland	23	Woonhuis, vermoedelijk 19de eeuw, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; bruinrood metselwerk in kruisverband met hanekammen boven de kozijnen, houten kroonlijst, gecementeerd plint; traditionele zesruits schuifraamkozijnen; voordeur niet oorspronkelijk.
Klein Heiligland	29	In 1912 tot klein bedrijfspand met bovenwoning verbouwd pand op de hoek van de Omvalspoort, in 2000 gerestaureerd; twee ramen breed en twee bouwlagen hoog, met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; voorgevelmetselwerk met rollaag als waterlijst, kroonlijst; schuifraamkozijnen met 9-ruits ramen en voordeurkozijn en bedrijfsdeurkozijn op de begane grond.
Klein Heiligland	31	In 1891 tot woonhuis verbouwd pakhuis van drie ramen breed en twee bouwlagen hoog, met zadeldak en voorgeveldakschild en dakkapel; voorgevel van roodbruine baksteen met rijke kroonlijst met consoles; traditionele schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpels en T-ramen, voordeurkozijnen met bovenlicht.

Klein Heiligland	35-37	Dubbel woonhuis met poort en achtererfbebouwing; 3+4 vensterassen breed, twee bouwlagen hoog, met dwarsgeplaatst zadeldak, niet oorspronkelijke dakkapellen; in blokverband, met blindnissen en waterlijst, gepleisterde voorgevel met kroonlijst; voordeurkozijnen met gereconstrueerd ruitvormig snijraam in het bovenlicht, traditionele schuifraamkozijnen met bij nr. 37 roederamen en bij nr. 35 zesruiters; links in de voorgevel poortdoorgang met segmentboog.
Klein Heiligland	38	Woonhuis uit 1889, twee ramen breed en twee bouwlagen hoog, met op het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; gevelmetselwerk in bruinrode steen met wit geschilderde, contrasterende elementen van kunststeen (aanzetstenen, sluitstenen, speklagen), boven de kozijnen van de begane grond met segmentbogen met rollaag en boven de kozijnen van de verdieping met hanekammen; kroonlijst met consoles en dakkapel; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen, lood op bovendorpels met sierrand.
Klein Heiligland	39	In 1974 gerenoveerd pand van drie ramen breed en twee bouwlagen hoog, dwarsgeplaatst zadeldak met dakkapel; voorgevelbruinrood metselwerk en met kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen, voordeurkozijn met sierroosters in de deur; kozijn met dubbele deur niet oorspronkelijk.
Klein Heiligland	40	Voormalige gereformeerde kerk, in 1931 verbouwd tot garagebedrijf met bovenwoningen; vier ramen brede gevel, twee bouwlagen hoog, met dwarsgeplaatst lessenaarsdak; bruinrood metselwerk met doorgaande, ongeprofileerde, witgeschilderde witte band ter hoogte van de verdiepingsvloer; alle kozijnen dateren van 1931 of later: op de eerste verdieping schuifraamkozijnen, deels met roederamen; op de begane grond woningtoegangsdeuren en garagedeur.
Klein Heiligland	46	Woonhuis op de hoek van de Cornelissteeg, in 1919 tot winkelwoonhuis verbouwd; drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; dakkapel met timpaan, kroonlijst op voor- en zijgevel; traditionele schuifraamkozijnen met licht getoogde bovendorpels en T-ramen in voor- en zijgevel; winkelpui uit 1919 met afgeschuinde hoek en eenvoudige kroonlijst.
Klein Heiligland	45	Woonhuis met inpandige garage op de begane grond (oorspronkelijk een aparte woning), drie ramen breed en twee bouwlagen hoog, met hoger opgetrokken voorgevel voor de zolder, mansardekap omlopend in het voorgeveldakschild; voorgevel gepleisterd in blokverband en met kroonlijst met hijsbalk; zolderverdieping met drie draairaamkozijnen, eerste verdieping traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen, begane grond met nieuw garagedeurkozijn uit 1969 naast oorspronkelijk voordeurkozijn met bovenlicht.
Klein Heiligland	47-49	In 1984 tot woonhuis verbouwd pakhuis, waarbij alleen de contour van de voorgevel en de twee bouwlagen (ingekort) gehandhaafd bleven; voorgevel met eenvoudige gootlijst op consoles.
Klein Heiligland	51	Woonhuis, drie ramen breed, tweeëneenhalve bouwlaag hoog; zadeldak met voorgeveldakschild; zwart geschilderde voorgevel met kroonlijst; zolderverdieping met twee mezzanino-ramen met getoogde bovendorpel; eerste verdieping met drie traditionele schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel en T-ramen; kozijnen op de begane grond in 1939 gewijzigd met gekoppelde kozijn voor beide voordeuren en twee schuifraamkozijnen.
Klein Heiligland	52	Woonwinkelhuis uit 1897, drie ramen breed, twee bouwlagen met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; gevelmetselwerk met hanekammen boven de verdiepingskozijnen, kroonlijst, aan de rechterkant omgekornist, dakkapel met houten klauwstukken (oorspronkelijk ook met timpaan); traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen; gave winkelpui over de volle breedte van de begane grond met kroonlijst, gecanneleerde pilasters e.d., oorspronkelijk met één grote middenruit, die later in tweeën is gedeeld; ter weerszijden de toegangsdeuren.
Klein Heiligland	54-56	In 1894 verbouwd dubbel woonhuis, vijf ramen breed, twee bouwlagen met dwarsgeplaatst mansardedak; zwart geschilderd gevelmetselwerk en kroonlijst; eerste verdieping met traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen en blindnis; begane grond idem, maar alle kozijnen met segmentboogje in het metselwerk; hier tevens gekoppeld voordeurstel en enkele voordeur, waarvan het bovenlicht met ruitvormig snijraam.
Klein Heiligland	55	In 1921 verbouwd ouder woonwinkelhuis op de hoek van de Cornelissteeg, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak, voorgeveldakschild met dakkdapel; gevels gepleisterd in blokverband met hoge kroonlijst op de voorgevel; op de verdieping van de voorgevel traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen; in de zijgevel schuifraamkozijnen met 9-ruits, resp. 12 ruits roede-indeling; gekoppelde entreedeuren met bovenlicht en eenvoudige omlijsting; winkelpui met afgeschuinde hoek uit 1921.
Klein Heiligland	57	Dit huisnummer is vervallen en vormt één geheel met Ravelingsteeg 2
Klein Heiligland	59	Woonhuis, vermoedelijk 19de-eeuws, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst zadeldak met wolfseind; in blokverband gepleisterde gevel met eenvoudige gootlijst; tweelichts draairamen op de verdieping en traditionele schuifraamkzoijnen op de begane grond; voordeurkozijn met bovenlicht en moderne deur.
Klein Heiligland	61	Woonwinkelhuis, ca. 1900, twee ramen breed, één bouwlaag met zolderverdieping in het zadeldak; tot twee bouwlagen opgetrokken voorgevel in rode baksteen met gootlijst op consoles; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; gave winkelpui met paneeldeur met sierrooster; bovenlichten met getoogd raambovendorpel, randhout met kroonlijst, consoles e.d.
Klein Heiligland	63	Twee ramen breed 19^{de-}eeuws bedrijfspand met bovenwoning in twee bouwlagen met in het voorgeveldakschild omlopend mansardedak; kroonlijst en tweelichts dakkapel; traditionele schuifraamkozijnen in het roodbruine metselwerk van de verdieping; begane grond grotendeels met in 1989 gemoderniseerde pui.
Klein Heiligland	65	Drie ramen breed 19^{de-}eeuws woonhuis in twee bouwlagen met zadeldak, voorgeveldakschild met later toegevoegde dakkapel; gevelmetselwerk in bruinrode baksteen, kroonlijst, waterlijst onder de onderdorpels van de verdiepingskozijnen; traditionele schuifraamkozijnen (zes-ruits); voordeurkozijn met paneeldeur en bovenlicht.
Klein Heiligland	69	Vroeg 20ste-eeuws bedrijfspand met bovenwoning in twee bouwlagen met zolderverdieping achter voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; drielichts dakkapel; siermetselwerk ondr eenvoudige gootlijst; driezijdige erker op de eerste verdieping op uitgemetselde consoles; bedrijfsdeuren met deels vernieuwde invulling onder stalen latei; entreekozijn met paneeldeur en bovenlicht met roede-indeling.

Klein Heiligland	71	Woonhuis, 19de-eeuws, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; gevelmetselwerk in paarsbruine baksteen met contrasterende waterlijsten in kunststeen, rijke kroonlijst; traditionele zesruits schuiframen op de eerste verdieping, op de begane grond gekoppeld in één kozijn met geprofileerde middenstijl; entreedeurkozijn met bovenlicht en paneeldeur met sierrooster.
Klein Heiligland	72	Woonhuis (boven- en benedenwoning) twee ramen breed, twee bouwlagen met schilddak van onbekende, hoge ouderdom; eenvoudige, witgeschilderde, gevel met smalle gootlijst; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping met in de bovenramen nog een driedeling en in de benedenramen een vierdeling, op de begane grond gekoppeld dubbel deurkozijn met bovenlicht en raamkozijn met onduidelijke indeling.
Klein Heiligland	73	Bedrijfspand met bovenwoning uit 1903, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; kroonlijst en dakkapel; gevelmetselwerk in paarsrode baksteen met accenten in kunststeen; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; onderpui vernieuwd met behoud van details van de oorspronkelijke pui in de zijpenanten; links van het pand ter hoogte van de eerste bouwlaag dichtgezette steeg met siermetselwerk.
Klein Heiligland	74	Woonwinkelhuis met poort uit 1911 in twee bouwlagen met dwarsgeplaatst zadeldak met twee dakkapellen; gevelmetselwerk met contrasten in groene verblendsteen (waterlijst, spekblokken en aanzetstenen); traditionele schuifraamkozijn met vast kalf, bovenraam met vierdeling, balkondeuren met vernieuwd balkon; gekoppelde entreedeuren, vernieuwd raamkozijn en poortdeuren op de begane grond.
Klein Heiligland	75	Woonhuis, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog, zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met rollagen boven de kozijnen en accenten in kunststeen (aanzetstenen, waterlijsten, speklagen en sluitstenen); segmentbogen boven de kozijnen van de begane grond; op de verdieping traditionele schuifraamkozijnen, op de begane grond gekoppeld en entreedeur (vernieuwd) met bovenlicht.
Klein Heiligland	77	In 1912 en 1967 verbouwd bedrijfspand met bovenwoning; drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met voorgeveldakschild met tweelichts dakkapel voor een overigens plat dak; gevelmetselwerk in bruinrode baksten met op consoles uitgebouwde gootlijst; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; in 1912 en 1967 gewijzigde bedrijfsdeur onder stalen latei; entreedeur met bovenlicht en vroeg 20ste-eeuwse paneeldeur met sierrooster.
Klein Heiligland	79	In 1916 verbouwd woonhuis (boven- en benedenwoning), twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; gevelmetselwerk in bruinrode baksteen met hanekammen boven de kozijnen, grijs gecementeerde plint en kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen met op de verdieping (niet originele) voorzetramen voor het onderraam.
Klein Heiligland	(81-89)	Hoge tentoonstellingszaal,onderdeel van complex Frans Halsmuseum, Groot Heiligland 62. Eenlaagse, rechthoekige uitbreiding met langskap uit 1930 in sobere stijl, als onderdeel van voormalig oude mannenhuis uit de renaissance. Gemetselde, blinde gevel waarin meerdere herplaatste gevelstenen zijn verwerkt. Vanwege: bouwvolume van hoge opgaande blinde gevel en langskap, onderdeel van Rijksmonumentaal complex
Klein Heiligland	84	Gemeentelijk belastingkantoor uit 1914, in 1921 rechts van de ingang uitgebreid; kantoorgebouw in twee bouwlagen met zolderverdieping achter voorgveldakschild voor een overigens plat dak; zuidelijk deel van vier assen van gekoppelde vensters, noordelijk deel van drie vensterassen; middenrisaliet met ingangspartij met segmentboogvormige deur met bovenlicht in de vorm van een boogjesfries; op de verdiepingen hierboven met gekoppelde raampartijen van elk drie vensters met segmentbogen, op de bovenste verdieping in het midden opklimmend onder één grote segementboog; gevelmetselwerk met uitgemetseld plint met hardstenen waterlijst t.p.v. kozijnen overgaand in hardstenen onderdorpels; kunststofkozijnen in alle gevelopeningen (m.u.v. het middenrisaliet).
Klein Heiligland	88	Voormalig koetshuis van stalhouderij uit 1860 in één bouwlaag met mansardekap; classicistische lijstgevel met fronton op middenrisaliet met pleisterwerk in blokverband rond het rondboogkozijn van de centrale ingang; kroonlijst doorlopend over de bij de kap afgeschuinde linker en rechter bovenhoek van de gevel, waarvan de gepleisterde rand onder de waterlijst doorloopt in geblokte pilasters; begane grondkozijnen met rondbogen; verdiepingskozijnen met segmentbogen. Kandidaat Gemeentelijk monument
Klein Heiligland	90	Twijfelgeval Klein woonhuis van oorspronkelijk één bouwlaag; na 1931 verhoogd met verdieping op dezelfde hoogte als nr. 92, maar met zadeldak met voorgeveldakschild; op de verdieping kunststofkozijnen, op de begane grond oorspronkelijke kozijnen met voordeur midden tussen twee schuifraamkozijnen.
Klein Heiligland	92	Klein woonhuis van één bouwlaag, in 1915 verhoogd tot 2 bouwlagen met plat dak; op de begane grond met de kozijnen van vóór 1915, op de verdieping met kunststofkozijnen; moderne gootlijst.
Klein Heiligland	91-93	In 1923 als bergplaats met twee bovenwoningen gebouwd pand in drie bouwlagen met plat dak; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met iets uitspringende penanten omlopend als fries in verticaal verband onder de houten gootlijst op consoles; eerste verdieping met drielichtskozijnen met schuiframen; tweede verdieping met draairamen; deurkozijnen op de begane grond gewijzigd in (niet oorspronkelijk) wit geschilderd metselwerk.
Klein Heiligland	95	Klein woonhuis, 2 ramen breed, één bouwlaag met zolderverdieping onder zadeldak met borstweringen; hoger opgetrokken voorgevel met kroonlijst en wolfseind, waarop dakkapel met houten klauwstukken; traditionele schuifraamkozijnen boven de pandbrede pui uit 1924 van de begane grond.
Klein Heiligland	97	In 1992 grotendeels gereconstrueerd pand, 2 ramen breed, twee bouwlagen met zadeldak en voorgeveldakschild; gevel met kroonlijst en gereconstrueerde kozijnen met roederamen en pui op de begane grond.
Klein Heiligland	99	Bedrijfspand met bovenwoning in twee bouwlagen, op de begane grond gevel met stucwerk, op de verdieping schoon metselwerk, kroonlijst, zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping

Klein Heiligland	101	Woonhuis in 2 bouwlagen met deels gepleisterde, deels geschilderde voorgevel met kroonlijst met smalle consoles; zadeldak met voorgeveldakschild; traditionele schuifraamkozijnen op de verdieping; kozijnen op de begane grond vernieuwd.
Klein Heiligland	103	In 1991 tot woning verbouwde timmermanswerkplaats in één bouwlaag met zadeldak met borstweringen; tuitgevel in halfsteensverband met in 1991 vernieuwde kozijnen (op de plaats van de oude kozijnen).
Kleine Houtstraat	57	Zie Gedempte Oude Gracht 124
Kleine Houtstraat	59	Goed bewaard gebleven woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1898. In dat jaar werd het pand grotendeels herbouwd nadat de bestaande bakkerij door brand werd verwoest. Het pand bestaat uit drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De voorgevel met een kroonlijst op consoles heeft detailleringen speklagen, diamantkoppen en aanzet- en sluitstenen. Op de begane grond een houten pui die in hoofdopzet nog intact is, maar in de loop der tijd wel vereenvoudigd. Op de verdieping drie schuiframen met boven het middelste een fronton. In de kap een dakkapel met fronton.
Kleine Houtstraat	65	Woon-winkelpand daterend uit 1889, in hoofdopzet intact gebleven. Het pand heeft twee bouwlagen onder een mansardekap. De voorgevel heeft een fraaie kroonlijst. Het metselwerk is helaas overgeschilderd, waardoor detailleringen zijn verdwenen. Op de begane grond een winkelpui die in hoofdopzet nog overeenkomt met het oorspronkelijke ontwerp maar die qua detaillering sterk verarmt is. Op de verdieping drie schuiframen met glas-in-lood in de bovenlichten. In de kap een dakkapel met fronton.
Kleine Houtstraat	67	Woon-winkelpand daterend uit 1893 dat grotendeels overeenkomt met het naastgelegen pand nr. 65. Het was echter de bergplaats van deze woning die in 1893 werd verbouwd tot bergplaats met bovenwoning. W.F. Doeglas was de architect van deze verbouwing waarbij de gevel van het bestaande pand werd gekopieerd. Alleen de pui werd anders vormgegeven.
Kleine Houtstraat	69	Voormalig winkel-woonhuis tegenwoordig in gebruik als woonhuis. Twee bouwlagen onder een zadeldak. Aan de voorzijde gedeeltelijk een schermgevel en een voorgeveldakschild. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met een centrale ingang en twee ramen verbonden door houten lijstwerk. Op de verdieping twee vernieuwde ramen.
Kleine Houtstraat	71	Woon-winkelpand van twee bouwlagen onder een mansardekap. Voorgevel met lijst en drie schuiframen op de verdieping. De witte pui verhoudt zich slecht tot de rest van het pand.
Kleine Houtstraat	73	Goed bewaard gebleven statig winkel-woonhuis. Drie bouwlagen onder een schilddak. Opvallend zijn de kozijnen met afgeronde hoeken. Ook de rollaag volgt deze ronding. Op de eerste verdieping drie schuiframen. Op de tweede verdieping drie openslaande ramen Fraaie gelakte houten winkelpui uit 1931.
Kleine Houtstraat	75	Goed bewaard gebleven woon-winkelpand gebouwd in 1898 naar ontwerp van W.F. Doeglas. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Oorspronkelijke, maar iets vereenvoudigde dakkapel. Rijk uitgevoerde voorgevel in gele verblend(?)steen met detailleringen in donkere (kunst)steen. Fraaie symmetrische houten pui met aan weerzijden rusticablokken. Onder het pand is een overwelfde kelder aanwezig.
Kleine Houtstraat	78	Woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1912 toen het bestaande pand met klokgevel ingrijpend werd verbouwd. De pui bleef toen grotendeels gespaard net als de muren en de balklagen. Drie bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel is opgetrokken uit gele verblendsteen met detailleringen in een donkere steen. Schuiframen met glas-in-lood in de bovenlichten. De pui-invulling is op zeer armoedige wijze gewijzigd
Kleine Houtstraat	81	Woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1905. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De asymmetrisch ingedeelde voorgevel is opgetrokken in verblendsteen met op de tweede verdieping een Vlaamse gevel. Op de tweede verdieping oorspronkelijk een driezijdige erker. Deze is vervangen door een moderne, vlakke invulling. Ook de overige ramen zijn gemoderniseerd. De pui is ook gemoderniseerd.
Kleine Houtstraat	83	Eenvoudig woon-winkelpand gebouwd in 1933, naar ontwerp van architect A. Zanstra. Drie bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel is symmetrisch met drie vensterassen. De bovenzijde van de houten pui met glas-in-lood bovenlichten is intact gebleven. De rest van de pui is gewijzigd.
Kleine Houtstraat	84-86	Dubbel winkel-woonhuis, in ieder geval ouder dan 1905. In dat jaar werden de puien alsook de achterbouwen vernieuwd. Twee bouwlagen onder een samengesteld schilddak. Lijstgevel van vijf vensterassen breed. Op de verdieping ieder twee vensters met in het midden een blindnis. De puien komen nog grotendeels overeen met het ontwerp van 1905. De kozijnen zijn vernieuwd in kunststof.
Kleine Houtstraat	88	Gaaf bewaard gebleven woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1906. Twee bouwlagen onder een schilddak. De voorgevel is in baksteen, de zijgevel is gepleisterd in blokverband. Op de verdieping twee T-ramen. De houten winkelpui dateert waarschijnlijk eveneens uit 1906.
Kleine Houtstraat	90	Woon-winkelpand met wellicht oudere kern waarvan de voorgevel dateert van 1901. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een mansardekap. Karakteristiek is het topgeveltje dat door de lijst heen gaat. Door het overschilderen van de baksteen zijn diverse detailleringen in het metselwerk verdwenen. De Speklagen, aanzet- en sluitstenen zijn nog wel zichtbaar.

Kleine Houtstraat	100	In 1937 gebouwd als lijkenhuis van het St. Elisabeths of Groote Gasthuis te Haarlem, architect Ir. G. Friedhoff; op het binnenterrein gebouwd complex, bereikbaar door de Gasthuispoort, aansluitend op de bestaande bebouwing van het St. Elisabeths Gasthuis; traditioneel vormgegeven ensemble op u-vormige plattegrond, in één en twee bouwlagen met zadeldaken; sobere, voor het werk van Friedhoff kenmerkende detaillering, zoals de entreepartij. Zijvleugel van Rijksmonumentaal ziekenhuiscomplex Sint-Elisabeth Gasthuis, grenzend aan het Minderbroederspad, voorm. wasserij. Van belang vanwege bouwhistorische en gebruikshistorische waarden; ontwikkeling van het ziekenhuis in de 19de en 20ste eeuw, stedenbouwkundig onderdeel van complex. Negentiende eeuwse rechthoekige vleugel van twee lagen met plat dak, aan de zuidzijde grensend aan het gasthuis, aan de noordzijde aan het (voorm.) lijkenhuis, met gemetselde gevels, eenvoudige gevelritmiek. onderdeel van het RM
Kleine Houtstraat	102	18e of vroeg 19e eeuws eenlaags woonwinkelpand met lijstgevel onder mansardekap, op een kavel van voor 1832. De Gasthuispoort rechts van het pand heeft tot ong 1935 in de voorgevellijn tegen nr 102 aangestaan. Gemetselde en geschilderde lijstgevel in sobere stijl met gestyleerde winkelpui in neo-renaissancestijl. Met name vanwege de hoge bouwhistorische verwachting, hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Kleine Houtstraat	103	19e eeuws tweelaags woonwinkelpand met lijstgevel onder schilddak met philibertspanten, in combinatie met een dwars achterhuis, op een kavel van rond 1850. Gemetselde lijstgevel in sobere stijl met gestyleerde winkelpui. Met name vanwege de bouwhistorische verwachting, hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Kleine Houtstraat	105	18e eeuws tweelaags woonwinkelpand met 19e eeuwse lijstgevel onder schilddak, in combinatie met een achterhuis, op een kavel van voor 1823. Gepleisterde lijstgevel in sobere stijl. Met name vanwege de hoge bouwhistorische verwachting, hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Kleine Houtstraat	106	19e eeuws tweelaags pand met trapgevel onder samengesteld dak, op een kavel van voor 1832. Gemetselde trapgevel in neorenaissancestijl. Met name vanwege de gebruikshistorische waarden, de stedenbouwkundige opzet, het redelijk gaaf bewaarde karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Kleine Houtstraat	107	Tweelaags woonwinkelpand met rechte gevel (1925) onder platdak, op een kavel van na 1898. Gemetselde gevel in sobere Amsterdamse school stijl. Met name vanwege stedenbouwkundige opzet en gevel-architectuur, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Kleine Houtstraat	108	Tweelaags winkel-woonpand met laat 19e eeuwse tuitgevel onder gewigde mansardekap, op een kavel van na 1898. Gemetselde tuitgevel in neorenaissancestijl. Met name vanwege de stedenbouwkundige opzet, het redelijk gaaf bewaarde karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Kleine Houtstraat	110	Woonwinkelhuis in drie bouwlagen met plat dak, van onbekende ouderdom waar in de loop van de tijd de rechts van het pand gelegen steeg is ingebouwd; winkelpui uit 1897, aangepast in 1990; op de eerste en twee verdieping gekoppelde raamkozijnen; kroonlijst en ruitvormig snijraam in het bovenlicht van de rechterdeur.
Kleine Houtstraat	118	Winkelwoonhuis, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog, met zadeldak met voorgeveldakschild; eenvoudige kroonlijst, schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; later sterk vereenvoudigde, winkelpui uit 1919 in de stijl van de Amsterdamse school, architect J.H. Rademaker.
Kleine Houtstraat	120	Winkelwoonhuis, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog, met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap, dakkapel met klauwstukken en timpaan; eenvoudige kroonlijst, schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; winkelpui 1889, aangepast in 1903.
Kleine Houtstraat	121	In 1906 verbouwd, gaaf bewaard, winkelwoonhuis op de hoek van de Patientiestraat met oudere kelder, architect M. van Gasteren; pand van twee bouwlagen met dakschilden en plat dak, op de hoek afgeschuind; houten gootlijst met consoles, stenen dakkapel met timpaan op de hoek; gevel in verblendsteen (zwart geschilderd) met hanekammen, met sluit- en aanzetsteen, en segmentboogvormige rollagen boven de kozijnen; gevel Kleine Houtstraat met schuifraamkozijnen met roedeverdeling in het bovenraam (vier op de verdieping en twee op de begane grond) deurkozijn met idem; gevel Patientiestraat met één schuifraamkozijn op de verdieping en gekoppeld deur-raamkozijn op de begane grond met paneeldeur en zesruits schuifraam, vast kalf; winkelpui met deur op de hoek en ventilatiestrookopeningen in de bovenrand van het raamhout van beide etalageramen; balkon met dubbele deuren op de hoek; overige dakkapellen later toegevoegd.
Kleine Houtstraat	123	Hoekwinkelwoonhuis, bouwjaar onbekend, in twee bouwlagen met zadeldak met voorgeveldakschild (in 1973 vernieuwd); gevel Kleine Houtstraat twee ramen breed, schuifraamkozijnen met T-ramen, wit geschilderd metselwerk en kroonlijst, symmetrisch geplaatste toegangsdeuren en centraal winkelraam; langsgevel aan de Patientiestraat gepleisterd in blokverband, diverse raamkozijnen van verschillende ouderdom, deels met de oorspronkelijke roede-indeling.

Kleine Houtstraat	125	Winkelwoonhuis met vrij gave voorgevel uit 1895; drie ramen breed, schuifraamkozijnen, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap, dubbele dakkapel (waarvan de klauwstukken en het timpaan zijn verdwenen); boven de winkelpui roodbruin metselwerk met contrasterende speklagen en sluitstenen, kroonlijst; winkelpui met, later, verdiept portiek, en tot deur met zijlicht gewijzigd linker vak; oorspronkelijke indeling met T-ramen is uit de winkelpui en de verdiepingskozijnen verdwenen.
Kleine Houtstraat	126	Winkelhuishuis met vrij gave voorgevel uit 1903; twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap, dakkapel met klauwstukken en timpaan; metselwerk in paarsbruine baksteen met contrastbanden en sluitstenen in de segmentboogvormige rollagen boven de verdiepingskozijnen; traditionele schuifraamkozijnen; gave winkelpui, waar in 1965 de rechter deur werd toegevoegd met gestileerd classicistische aftimmering.
Kleine Houtstraat	132	Pand met in 1889 vernieuwde voorgevel van drie ramen breed, twee bouwlagen hoog, met vanuit de voorgevel in steen opgetrokken dakkapel (bekroning vernieuwd); voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; in tweeën gedeelde kroonlijst op consoles; winkelpui uit 1905 met eenvoudige aftimmering.
Kleine Houtstraat	136	Woonwinkelhuis met in 1889 vernieuwde, gaaf bewaarde symmetrisch opgebouwde voorgevel; drie ramen breed, twee bouwlagen hoog, met zadeldak met voorgeveldakschild met dakkapel met eenvoudige omlijsting; gevelmetselwerk in rode baksteen met afgeschuinde rollagen boven de verdiepingskozijnen, houten kroonlijst; raamkozijnen met getoogde bovendorpel, schuiframen met glas-in-lood in het bovenraam; winkelpui met deuren links en rechts, puiaftimmering met sierlijsten en vakverdeling.
Kleine Houtstraat	138	Groot hoekpand in 1906 gebouwd als winkelhuis met magazijn, pakhuis woning en twee bovenwoningen. architect J.A. Traanberg . Opvallend is de grote schaal van het complex dat goed aansluit bij het Elizabeth Gasthuiscomplex, maar niet bij de tussengelegen pandjes. Drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Het pand heeft een karakteristieke 19de eeuwse hoekoplossing met op de begane grond een afgeschuinde hoek, op de verdieping een tweelaagse erker en op de zolderverdieping een topgeveltje. Aan de Gasthuisvestzijde eveneens een topgeveltje. Goed geconsolideerd (m.u.v. de kozijnen op de eerste verdieping), oudere kelder aanwezig, Kleine Houtstraatgevel twee ramen breed, Gasthuisvestgevel zeven ramen breed, met twee smalle blindnissen; gevelmetselwerk in rode baksteen in kruisverband met siermetselwerk in het fries onder de gootlijst en contrasterende, grijs geschilderde, speklagen, waterlijsten, sluitstenen e.d., rollagen en hanekammen in korfboog- en segmentboogvorm ; geveldeel van Gasthuisvest 51 symmetrisch behandeld met centraal balkon op de eerste verdieping en in de as hiervan vanuit de gevel opgetrokken, op consoles uitgemetselde dakkapel met tuitgevel met hijsbalk; in dakschilden met kruispannen kleine houten dakkapellen met zadeldakjes en schoorstenen; sobere winkelpui, in 1909 vergroot, onder doorgaande latei, met (vernieuwde) winkeldeur op de afgeschuinde hoek, Gasthuisvest 51 met centraal bedrijfsdeuren en links en rechts woningtoegangsdeuren.
Lange Hofstraat	2	19de eeuws voorm. achterhuis bij Kleine Houtstraat 111 van een bouwlaag onder een zadeldak. Rechter zijgevel als tuitgevel, witgestuucte gevels, gesmeede rechte balkankers. Met name vanwege de hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, sober 19e eeuws gevelbeeld en materialisering. Hoge bouwhistorische verwachting.
Lange Hofstraat	2C	Vermoedlijk 18de eeuws ondiep woonhuis op binnenterrein van drie bouwlagen onder een zadeldak. Gestuucte gevels, gesmeede rechte balkankers. Met name vanwege de hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, sober 18e of 19e eeuws gevelbeeld en materialisering. Hoge bouwhistorische verwachting.
Lange Hofstraat	2E	19de eeuws voorm. achterhuis bij Kleine Houtstraat 111 van een bouwlaag onder een zadeldak. Rechter zijgevel als tuitgevel, witgestuucte gevels, gesmeede rechte balkankers. Met name vanwege de hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, sober 19e eeuws gevelbeeld en materialisering. Hoge bouwhistorische verwachting.
Lange Hofstraat	4	twee-laags woonpand met driezijdige mansardekap, 19de eeuwse sobere neorenaissance lijstgevel, pand met mogelijk hogere ouderdom. Met name vanwege de hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Lange Hofstraat	6	Twee-laags woonpand met driezijdige mansardekap, vroeg 19de eeuwse sobere neorenaissance lijstgevel met deuromlijsting (1979), pand met mogelijk hogere ouderdom. Met name vanwege de bouwhistorische verwachting, hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Lange Hofstraat	8	Drielaagse woning onder platdak met voorgeveldakschild (schijnkap). 19de eeuwse gemetselde lijstgevel in sobere neo-renaissancestijl in rood metselwerk en voordeuromlijsting, pand met mogelijk hogere ouderdom. Met name vanwege de bouwhistorische verwachting, hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld en materialisering.
Lange Hofstraat	12A	twee-laags woonpand met driezijdige mansardekap, laat 19de eeuwse gemetselde lijstgevel in sobere neo-renaissancestijl. Met name vanwege stedenbouwkundige opzet en gevel-architectuur, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Hofstraat	13	Vroeg 20e eeuws twee-laags woon-werkpand met driezijdige mansardekap, gepleisterde gevel in eenvoudige neo-renaissancestijl. Met name vanwege stedenbouwkundige opzet en gevel-architectuur, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Lange Hofstraat	14	Werkplaats met bovenwoning van twee lagen met driezijdig schilddak. Laat 19de eeuwse gemetselde lijstgevel in sobere neo-renaissancestijl. Met name vanwege de hoofdvorm en stedenbouwkundige opzet, redelijk gaaf karakteristiek 19e eeuws gevelbeeld.

Nieuw Heiligland	1	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning in twee bouwlagen met mansardekap (uit 1955) in het voorgeveldakschild omlopend, met dakkapel en kroonlijst; op de begane grond met bedrijfsdeuren in het midden en symmetrisch geplaatste toegangsdeuren; het tegen de gevel geplaatste beeld van Sint Servatius is een toevoeging van de eigenaar uit 1967.
Nieuw Heiligland	3	Pakhuispand met mansardekap, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met tuitgevel die de kapvorm volgt; symmetrische gevelindeling met kozijnen met getoogde bovendorpels en roederamen, in de as van de hijsbalk pakhuisdeuren op de eerste en tweede verdieping, op de begane grond merkwaardige asymmetrische entreepartij.
Nieuw Heiligland	5	Bedrijfspand met bovenwoning waarvan in 1955 het oorspronkelijke zadeldak werd vervangen door een plat dak en de gevel hierop werd aangepast; begane grond met bedrijfsdeuren, verdieping met raamkozijnen met tussen de ramen een (herplaatste) gevelsteen met afbeelding van een bel.
Nieuw Heiligland	7	Gaaf woonhuis met bovenwoning, eind 19de eeuw, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel, kroonlijst; paarsrood metselwerk met hanekammen en contrasterende waterlijst, samenvallend met de onderdorpels van de verdiepingskozijnen; schuifraamkozijnen met slanke middenroede, vernieuwde entreedeuren; merkwaardige verheling van het metselwerk met dat van no. 5 in het linker penant.
Nieuw Heiligland	8	Oorspronkelijk woonhuis van onbekende ouderdom van één bouwlaag met een zadeldak, in 1928 verbouwd tot een pakhuisje met mansardekap, in 1985 tot woonhuis verbouwd; zeer eenvoudige architectuur, goed passend in de schaal van de straat, maar met kunststofkozijnen in de oorspronkelijke openingen.
Nieuw Heiligland	9	Bedrijfspand met bovenwoning van twee bouwlagen met een mansardekap, in 1990 ingrijpend gerenoveerd waarbij een deel van de kap plaats moest maken voor een oneigenlijk terras op het voorste deel; het pand werd in 1892 als bakkerij met bovenwoning gebouwd; karakteristieke gevel met hanekammen en kroonlijst, indeling schuifraamkozijnen en bedrijfsdeuren gewijzigd.
Nieuw Heiligland	11	Karakteristiek pakhuis uit 1925 met brede gevel voor een ondiep pand van twee bouwlagen met plat dak en aan de achterkant een dakschild; gave symmetrische gevel in bruinrode baksteen met tuitbeëindiging op de zijpenanten en als afsluiting van de naar het midden oplopende dakrand, raamkozijnen met 9-ruits roederamen en in het midden pakhuisdeuren op de begane grond en de verdieping.
Nieuw Heiligland	15	Klein huisje uit 1889 van één bouwlaag met zadeldak parallel aan de straat; gaaf bewaard voorbeeld van kleinschalige bebouwing in de Heiliglanden: voorgevel met kroonlijst, dakkapel met tumpaan, schuifraamkozijnen met T-ramen en paneeldeur met bovenlicht.
Omvalspoort	2	Klein bedrijfspand met bovenwoning met terugspringende gevel, onder één kap met de aangrenzende monumentale bebouwing; eerste verdieping met 12-ruits roedeschuiframen, begane grond met bedrijfsdeur; bijzonder waardevol als aanvulling op de monumentale bebouwing van de Omvalspoort.
Patiëntiestraat	4	zie Kampervest 3. Tweelaagse langwerpige werkplaats met een dakschild (schijnkap) uit 1922, als achteraanbouw tbv Kampervest 1A-3 gerealiseerd. Onderdeel van dit Orde-2 object.
Patiëntiestraat	3 en 5	twee-laags pakhuis met woning onder asymmetrisch schilddak uit 1929, in strakke rationalistische gevelopzet uit de bouwtijd, oudere oorsprong. Met name vanwege stedenbouwkundige opzet en gevel-architectuur, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Patiëntiestraat	7	Drielaags pakhuis met bovenwoning uit 1909 met voorgeveldakschild (schijnkap). Met name vanwege stedenbouwkundige opzet en gevel-architectuur, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld, massa-opzet en gevelindeling intact.
Patiëntiestraat	9 en 9a	Serie van twee laat negentiende-eeuwse woonhuizen uit twee lagen en haakse mansardekappen in neo-renaissancestijl. Met name vanwege stedenbouwkundige opzet en gevel-architectuur, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld, massa-opzet en gevelindeling intact. Oudere oorsprong onbekend.
Patiëntiestraat	20	Omstreeks 1920 gebouwd een-laags woonhuis met asymmetrische mansardekap, heldere gevelopzet en bescheiden metselwerkornamentiek. Met name vanwege stedenbouwkundige opzet en gevel-architectuur, redelijk gaaf karakteristiek vroeg 20e eeuws gevelbeeld.
Ravelingsteeg	1	In 1987 gerestaureerd pand van twee bouwlagen met dwarsgeplaatst zadeldak, kroonlijst; schuifraamkozijnen met roederamen conform de aangetroffen indeling; op de begane grond deurkozijn gekoppeld met raamkozijn; gecementeerd, zwart geschilderd plint.
Ravelingsteeg	2	In traditionele stijl gebouwd bedrijfspand met bovenwoningen op de hoek van het Klein Heiligland, met hoge asymmetrisch ingedeelde klokgevel aan deze straat; twee bouwlagen met hoog zadeldak; aan de steegzijde op de verdieping gepaard geplaatste schuifraamkozijnen en twee kleinere draairaamkozijnen in de as van de eronder gelegen voordeurkozijnen; garagedeuren met getoogde bovendorpel en rollaag; overige kozijnen met hanekam; alle rollagen met natuurstenen aanzetstenen; natuurstenen afwerking op de klokgevel en bij details als lekdorpels en duimblokken.
Ravelingsteeg	3	Klein huisje, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog, met dwarskap, in 1987 gerestaureerd; gepleisterde gevel met kroonlijst; schuifraamkozijnen met historiserende roede-indeling; typische plaatsing uiterst links van het voordeurkozijn
Ravelingsteeg	4	In 1939 sterk verbouwd woonhuisje, toen de deur- en raamkozijnen werden vervangen door de huidige kozijnen met dubbele deuren en de gevelindeling werd gewijzigd.
Ravelingsteeg	5	In 1986 gerenoveerd woonhuis, twee ramen breed, twee bouwlagen met mansardekap in het voorgeveldakschild omlopend; traditionele schuifraamkozijnen en op de begane grond kozijnen van de renovatie van 1986.
Ravelingsteeg	6	Woonhuis, ca. 1900, met mogelijk oudere kern, van drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met schilddak; licht bruinrood metselwerk, houten kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen, op de begane grond gekoppeld, en deurkozijnen met bovenlicht.

Ravelingsteeg	7	In 1986 gerenoveerd woonhuis, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; traditionele schuifraamkozijnen, op de begane grond met voordeur met zijlicht van de renovatie van 1986.
Ravelingsteeg	8	Dubbel woonwinkelhuis, vermoedelijk begin 20ste eeuw, van vier ramen breed en twee bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst geknikt schilddak, houten kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen, op de begane grond historiserend aangevuld met raamkozijn t.p.v. vroegere winkeldeur.
Ravelingsteeg	10	In 1976 historiserend verbouwd pand met roederamen en pleisterwerk in blokverband, waarvan in 1957 het zadeldak met de historische kapconstructie verdween en een plat dak werd gemaakt; oorspronkelijk had dit pandje één bouwlaag met een hoge zolder in de kap; gevel met kroonlijst.
Ravelingsteeg	11	In 1984 gerenoveerd pand van één bouwlaag met dwarsgeplaatst zadeldak; houten bakgoot op consoles; symmetrisch ingedeelde gevel met de voordeur in het midden met ter weerszijden gekoppelde 6-ruitskozijnen met vast kalf en kleppend bovenlicht; oorspronkelijke twee-lichts dakkapel.
Ravelingsteeg	13	In 1983-1984 gerenoveerd woonhuis van onbekende ouderdom; drie ramen breed en twee bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst zadeldak, houten bakgoot op klossen; symmetrisch ingedeelde gevel met voordeurkozijn met geprofileerde omlijsting; op de verdieping drie tweelichtskozijnen met draairamen, op de begane grond schuifraamkozijnen met T-ramen en links klein kelderkozijntje (bij de renovatie verdwenen 2 panden die parallel achter dit pand gesitueerd waren).
Ravelingsteeg	14	Als tehuis voor ouden van dagen gebouwd in 1935 i.o.v. het R.K. Wees- en Armenhuis “St. Jacob”; traditioneel vormgegeven pand in twee bouwlagen met dwarsgeplaatst zadeldak tussen de hoger opgetrokken zijgevels met schoorsteen; symmetrische voorgevel met voordeurkozijn met hoog bovenlicht, kalf met korfboog bovendorpel met profiellijst, geflankeerd door kleine éénlichtsvensters, resp. tweelichtsvensters, laatstgenoemde eveneens op de eerste verdieping; gevelsteen in de as van de voordeur.
Turfmarkt	8	Gaaf bewaard winkelhuis met twee bovenwoningen uit 1899, architect A.F. Captein; 4 ramen brede gevel, twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; dakschild met kruispannen, rijk geornamenteerde, stenen dakkapellen; rood gevelmetselwerk met iets uitgemetselde midden- en eindpenanten, segmentboogrollagen boven de raamkozijnen en siermetselwerk met consoles onder de gootlijst; contrasterende sluit-, aanzet en spekstenen in kunststeen; vier schuifraamkozijnen; winkelpui uit de bouwtijd met houten kroonlijst met kleine consoles gevat tussen de plastische bekroning van de eindpenanten in donkere natuursteen; penanten en stijlen tussen en naast de drie toegangsdeuren en etalage eveneens plastisch vormgegeven.
Turfmarkt	10	In 1906 verbouwd pand met boven- en benedenwoningen; drie ramen breed, drie bouwlagen hoog met plat dak; lichtrood metselwerk met opengewerkte kanteelachtige bekroning tussen contrasterende balusters; elementen van kunststeen als contrast (u-vormige omlijsting van de ramen op de twee verdieping, sluitstenen en waterlijsten; traditionele schuifraamkozijnen, op de tweede verdieping met een 8-ruits bovenraam en op de eerste verdieping met een 3-ruits bovenraam; bedrijfs- en toegangsdeuren en twee schuifraamkozijnen op de begane grond met sobere vormgeving uit de bouwtijd.
Turfmarkt	dec-14	Gaaf woningenblok uit 1933, op de hoek van de Burretstraat, architect Henri Klein Schiphorst; aan de Turfmarkt 8 ramen breed, twee bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst zadeldak en topgevel aan de Burretstraat; gevelmetselwerk zwart geschilderd, met horizontale gootlijst op consoles aan de Turfmarkt en klein dakoverstek op consoles aan de zijgevel; zijgevel met kleine uitbouw in één bouwlaag met viervleugelige werkplaatsdeur; alle kozijnen, deuren en dakkapellen uit de bouwtijd (drieraams dakkapellen, pseudo-kruiskozijnen, voordeuromslijstingen en kleine luifel); oorspronkelijk waren diverse raamvakken met glas-in-lood bezet (bovenlichten, dakkapellen).
Turfmarkt	18	In 1921 verbouwd bedrijfspand met bovenwoning, architect J.J. Verhage jr.; twee bouwlagen met zolderverdieping onder mansardekap; topgevel in eclectische stijl; begane grond in 2011 opnieuw opgemetseld met verdiepingshoge glazen pui achter rondboog openingen afgewerkt met hardsteen. Verdieping gevelmetselwerk met spekbanden, segmentbogen met aanzet- en sluitstenen en betegelde boogvelden boven de vensters. Rechte hanekammen met hijsbalken boven de zoldervensters. Kozijnen recent vervangen. **Vanwege:** woon-werkpand uit 1921 van twee lagen met mansardekap achter topgevel in eclectische stijl, gevelopzet verdiepingen uit de bouwtijd
Turfmarkt	20	Ouder woonhuis in 1892 tot bergplaats met bovenwoning verbouwd; 2 bouwlagen met schilddak; 2 assen brede gepleisterde gevel met kroonlijst; oorspronkelijk met 2 zesruits schuifvensters op de verdieping en 2 8-ruits schuifraamkozijnen naast de entreedeur op de begane grond; daarvan zijn alleen de kozijnen op de verdieping en die van de deur op hun plaats gebleven (zonder de oorspronkelijke indeling). **Vanwege:** twee lagen met schilddak, lijstgevel met vroeg 20e eeuwse gevelopeningen op begane grond en 19de eeuwse gevelindeling op de verdieping
Turfmarkt	22	In 1888 vernieuwd ouder, smal en ondiep drielaags pakhuis op historisch kavel (kadastrale minuut 1811-1832). Kavel is onderdeel van Turfmarkt 20 Vanwege: drielaags pakhuisje op kleine kavel met hoge bouwhistorische verwachting (buitenmuren)
Turfmarkt	26	In 1888 tot pakhuis met bovenwoning verbouwd ouder pakhuis; twee bouwlagen hoog, waarvan het oorspronkelijke zadeldak in 1902 werd vervangen door een dwarsgeplaatste mansardekap, in 1926 vereenvoudigd tot een schijnkap (doorlopend bij nr. 28) met een plat dak daarachter; dakschild met kruispannen en dakkapellen met dakschild uit 1902; gevel drie assen breed, wit geschilderd metselwerk met houten kroonlijst; begane grond met een vergrootte garagedeur en een deurkozijn rechts i.p.v. een oorspronkelijk raamkozijn; deurkozijn links origineel. Vanwege: tweelaags pand met schildkap, 19de eeuwse lijstgevel

Turfmarkt	28	Smal woonhuis van twee bouwlagen, oorspronkelijk met zadeldak en voorgeveldakschild, dat in 1938 werd aangepast tot een voorgeveldakschild (in één vlak met dat van de rechter buurman), later van een moderne dakkapel voorzien; twee assen breed, sobere gevel met hanekammen boven de kozijnen en houten kroonlijst; moderne kozijnen; voordeur 30-er jarenstijl. Gevelsteen met inscriptie naast de voordeur Vanwege: smal 19de eeuws pand van twee lagen met schildkap en lijstgevel
Turfmarkt	30	Goed geconsolideerde, in 1929 gebouwde bergplaats met bovenwoning, architect J.H. Welsenaar; drie bouwlagen met plat dak; opvallend dakoverstek met de houten daklijst op consoles; markante driezijdige erker op de eerste verdieping, op de eerste verdieping breed drielichts raam, op de begane grond dubbele bedrijfsdeur en woningtoegangsdeur met bovenlicht (vermoedelijk met alle oorspronkelijke deuren).
Turfmarkt	32	Met uitzondering van de benedenpui goed bewaard gebleven laat 19de-eeuws pand van drie ramen breed en drie bouwlagen hoog, met opvallend lage benedenverdieping en zadeldak met voorgeveldakschild; rijke houten kroonlijst met tandlijst en fries en consoles; contrasterende waterlijsten onder de kozijnen; gevelmetselwerk met segmentboogvormige rollagen en sluitsteen; schuifraamkozijnen met T-ramen en glas-in-lood in de bovenramen; benedenpui in 1927 gewijzigd.
Turfmarkt / Kampervest Kwaliteit: +/-	34 / 51-53	Langgerekt pand uit 1897 in twee bouwlagen met mansardekap. Ensemble van drie panden. Oorspronkelijk magazijn en winkel(s) op de begane grond met woningentrees centraal in de langsgevel aan de Kampervest. Thans doorgaande winkelpui met verdiepte dubbele deuren centraal in de gevel uit 1938; op de verdieping vernieuwde (kunststof) kozijnen met getoogde bovendorpels, afgewisseld met kozijnen van halve breedte; vernieuwde gootlijst. Dakkapellen uit 1897 vervangen door meerdere dakvensters. Vanwege: twee lagen met 3-zijdige mansardekap, winkelpui uit 1938, gevelindeling verdieping uit bouwtijd 1897. Ensemble met Kampervest 51-53

Bijlage 6 Inventarisatie horeca

NAAM	Nr	VIGEREND	NIEUW	Opmerking
Botermarkt	22		H1	Nieuw
Botermarkt	27	H	H3	horecafout bestemmingsplan Oude Stad
Botermarkt	29		H3	Nieuw
Breestraat	11	h1	H3	
Breestraat	23		H1	Nieuw
Breestraat	24	H2	H2	terras op 1ste verdieping
Breestraat	34	H3	H1	
Doelstraat	29	H1	H3	coffeeshop
De Witstraat	1			Tijdelijke vergunning voor 10 jaar
Gasthuisvest	15 A	H1	H3	
Gasthuisstraat	46		H2	Nieuw
Gasthuisstraat	48		H1	Nieuw
Gedempte Oude Gracht	94	H2	H2	
Gedempte Raamgracht	25	H2	H2	op dit moment geen horeca, wel aanvraag
Gedempte Raamgracht	68	H2		Wegbestemd
Gedempte Raamgracht	78	H1	H3	Alleen in kelder
gierstraat	4		h1	Nieuw
Gierstraat	39		h1	Nieuw
Gierstraat	49	H3	H1	
Gierstraat	66	H2	H2	
Gierstraat	69	H2	H2	
Gierstraat	78	H1	H3	
Grote Houtstraat	73-75	H2	H2	Let op ook op verdieping
Grote Houtstraat	91	H2	H2	
Grote Houtstraat	126	H3	H1	
Grote Houtstraat	129		H1	Nieuw
Grote Houtstraat	140	H2	H2	
Grote Houtstraat	142 A	H3	H1	
Grote Houtstraat	146	H2	H2	
Grote Houtstraat	161		H1	Nieuw
Grote Houtstraat	165	H3	h1	
Grote Houtstraat	150	H2	H2	
Grote Houtstraat	170	H3	H1	
Grote Houtstraat	179	H3	H1	
de Haasstraat	14	H2	H2	
Klein Heiligland	72	H3		Wegbestemd
Keizerstraat	10	H2	H2	
Kleine Houtstraat	65	H1	H3	
Kleine Houtstraat	74		(vl)	
Kleine Houtstraat	76	H1		Wegbestemd
Kleine Houtstraat	78	H1		Wegbestemd
Kleine Houtstraat	70	H2	H2	
Kleine Houtstraat	81	H1	H3	
Kleine Houtstraat	86	H1	H2	

Kleine Houtstraat	90	H2	H2	
Kleine Houtstraat	105	H2	H2	
Kleine Houtstraat	106	H1	H3	
Kleine Houtstraat	118	H3		Wegbestemd
Korte Houtstraat	1	H2	H2	
Lange Annastraat	33	H1	H3	
Lange Annastraat	56	H2	H2	Let op ook op verdieping
Lange Bogaardstraat	11 en 13	H1		Wegbestemd
Nieuwstraat	2	H3	H1	
Nieuwstraat	6	H3	H1	
Nieuw Heiligland	3	H2		Wegbestemd
Nieuw Heiligland	10	H2		Wegbestemd
Turfmarkt	2	H1	H3	
Turfmarkt	20	x	H2	
Turfmarkt	26	x	H2	
Turfmarkt	30	x	H1	
Wolstraat	2	H2	H2	
Wolstraat	20	H1	H3	

rood=heiliglanden - de kamp

Bijlage 7 Onderzoeken ontwikkeling Essenstraat/ Haasstraat

Onderzoeken tbv bouwmogelijkheid Essenstraat/ Haasstraat

Milieuzoneringen

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Essenstraat 18-22 is getypeerd als stedelijk centrum. De maximaal toegestane milieucategorie is C (3.1). In het plangebied kunnen verschillende milieucategorieën worden toegewezen afhankelijk van de gewenste invulling. Aangezien binnen het plangebied er overwegend een woonfunctie is wordt voorgesteld maximaal bedrijven met categorie A toe te staan.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied zijn een café (Haasstraat 14) en een parkeergarage (de Witstraat) vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) gelegen. Zowel het café (categorie A) en de parkeergarage (categorie B) past binnen het stedelijk centrum gebied.

Voor de parkeergarage geldt dat de meest bepalende milieucomponent geluid is waar een afstand van 30 meter voor gehanteerd wordt. Voor de parkeergarage zijn, na het uitvoeren van een akoestisch onderzoek, in 2005 geluidschermen aangebracht om te voldoen aan de geluidvoorwaarden. Bovendien zijn er geen klachten bekend. Overigens wordt er geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd zodat er sprake is van en bestaande situatie.

Conclusie

De bedrijven in de directe nabijheid van het plangebied passen qua milieuzonering binnen het type stedelijk centrum dat voor dit gebied geldt. Voor het plangebied zelf wordt voorgesteld uit te gaan van maximaal categorie B bedrijven.

Geluid

In de Wet Geluidhinder zijn normen voor weg- rail- en industrielawaai opgenomen om geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen en scholen) te beschermen tegen geluidhinder. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of de aanleg van een nieuwe bron mogelijk is moet er getoetst worden aan deze normen.

De wijziging in bestemmingsplan Essenstraat 18-22 geeft de mogelijkheid om op de begane grond (kleine) bedrijvigheid te realiseren. Dit betekent dat er in planologische zin geen nieuwe geluidgevoelig bestemmingen toegevoegd worden en er geen akoestisch onderzoek nodig is.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Gedempte Oude Gracht, de Turfmarkt en de Kampersingel. Het geluid van het verkeer op deze wegen wordt t.g.v. de afstand en de afscherming dermate gereduceerd dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder.

Railverkeerslawaai en industrielawaai

Railverkeerslawaai en industrielawaai zijn voor dit bestemmingsplan niet relevant.

Conclusie

Voor het plangebied Essenstraat 18-22 geldt dat er geen geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd. Verder onderzoek in het kader van de Wet Geluidhinder is dan niet nodig.

Bodemparagraaf

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. De locatie Essenstraat 18-22 is gelegen in de bodemkwaliteitszone 1.

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

Bodemkwaliteitszone 1

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

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

Grondverzet

Voor grondverzet binnen bodemkwaliteitszone 1 en voor toepassing van grond uit bodemkwaliteitszone 1 in andere bodemkwaliteitszone dient op basis van het Bodembeheerplan van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring. Grondverzet op de locatie of binnen bodemkwaliteitszone 1 waar geen gevoelige functie wordt gerealiseerd is mogelijk op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Bodemonderzoek

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

Indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden wanneer ter plaatse grondverzet plaats vindt en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

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

De P95 waarden geven aan dat in de bodemkwaliteitszone overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. De achtergrondverontreinigingen inde bodemkwaliteitszone 1 vormen geen belemmering voor de toekomstige functie.

In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m^3 grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

Op de locatie zijn drie verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd in de jaren 1994, 1998 en 2008. De houdbaarheidsdatum om met de onderzoeken een bouwvergunning aan te vragen is verstreken.

In het verkennend bodemonderzoek Essenstraat 20/22 (Gewestelijk Milieubureau, rapportnummer CH94.07.1052/3B, d.d. 31 juli 1994) zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met koper, kwik, minerale olie en PAK en een matige verontreiniging met zink aangetoond. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met koper en minerale olie en een matige verontreiniging met lood aangetoond.

In het verkennend bodemonderzoek Essenstraat 18, 20 en 22 (Gewestelijk Milieubureau, rapportnummer SC98122330.1, d.d. 2 december 1998) zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood, minerale olie en PAK en een matige verontreiniging met zink aangetoond. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen met de geanalyseerde stoffen aangetoond.

In het verkennend bodemonderzoek Essenstraat 20-22 (afdeling Milieu, bureau Bodem, rapportnummer 809558, d.d. 30-07-2008) zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met koper, kwik, zink en PAK en een matige verontreiniging met lood aangetoond. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met kobalt, kwik en lood en een matige verontreiniging met koper aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van de onderzoeken passen in het beeld van de bodemkwaliteitskaart en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie

Op de locatie Essenstraat 18-22 vormt de huidig bekende bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een nieuw verkennend bodemonderzoek worden verlangd, omdat de houdbaarheidstermijn voor het eerdere bodemonderzoek is verstreken.

Waterparagraaf

De oppervlakte van de drie percelen zijn gezamenlijk 121,7 m2

Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m2 onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

<u>Afkoppeling verhard oppervlak</u>

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

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling en de bedrijvigheid die zal worden toegelaten is kleinschalig. Het is voldoende evident dat er sprake is van een Niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit. De concentraties van relevante stoffen in de lucht direct langs drukkere verkeerswegen in de omgeving liggen voorts zeer ruim beneden de grenswaarden (zie de publieke site www.nsl-monitoringtool.nl).

De locatie zelf ligt op ruime afstand van deze wegen zodat de luchtkwaliteit daar nog ruimer beneden de grenswaarden ligt. Ook om die reden is er geen bezwaar vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening met betrekking tot luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Externe veiligheid

Voor het beschouwen van de Externe veiligheid is een tweetal AMvB's relevant, te weten het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen. Daarnaast is een AMvB Besluit Transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. In deze AMvB's staan normen en beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt alsmede de verplichting voor de planvoorbereidingsfase.

Risicobronnen die van invloed kunnen zijn op een bouwplan kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Binnen en in de naaste omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er is in de nabijheid van het plangebied geen sprake van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich derhalve niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

Natuurwaarden

De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen: via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet, de soortenbescherming via de Flora- en faunawet.

In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur. Het plangebied maakt geen deel uit van deze beschermingsgebieden en ligt er ook niet in de buurt. Het bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het onderdeel van de ecologische gebiedsbescherming.

Voor het plangebied geldt bovendien dat het reeds bebouwd kan worden. 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.

Cultuurhistorie

De noord-zuid straten Grote Houtstraat, Klein Heiliglanden, Groot Heiligland en Kleine Houtstraat verdelen dit deel van het plangebied in stroken van 55-95 meter breed. Deze grote bouwblokdiepten zorgden ervoor dat veel van de binnenterreinen reeds zijn volgebouwd. Niet alleen met grote elementen , maar ook met achterhuizen

en hofjes. Zo onstond ook de bebouwing langs de oost-west straten of zelfs daar weer loodrecht op.

In het gehele plan gebied is de parcellering langgerekt, waarbij de noklijnen van de historische bebouwing overwegend haaks op de hoofdstructuur staan. Aan de stegen en dwarsstraten is soms nog historische bebouwing te vinden die dezelfde structuur volgt en de noklijnen parallel aan de steeg of dwarsstraat heeft. In enkele gevallen komt de dwarskap ook in de hoofdstraten voor. De voormalige Bank van Lening, oorspronkelijk een burgemeestershuis, aan de Kleine Houtstraat is daar een voorbeeld van. OP plaatsen waar grotere eenheden zijn ontstaan door samenvoeging van panden of waar mende bouw van hofjes vanouds van de hoofdstructuur werd afgeweken, is het kappenplan gemodelleerd naar de onderliggende structuur.

Panden gelegen aan de Grote Houtstraat en Gedempte Oude Gracht bestaan in de meeste gevallen uit 3 bouwlagen en een kap. Hieraan werden de voornaamste huizen gerealiseerd, soms in combinatie met een koetshuis aan de achter gelegen straat. In enkele gevallen zijn die combinaties uitgegroeid tot een bedrijf met een stalhouderij en rijtuigstalling. Nog later werd dit soms een garagebedrijf of zelfs een bioscoop. Ook winkelbedrijven waren het eerst te vinden aan deze hoofdstraten. Aan de Turfmarkt bevinden zich panden met 2 of 3 lagen en een kap. Ook hier waren neringdoenden. Door de uitgroei tot grotere bedrijven ontstonden tevens pakhuizen (ook aan de Gedempte Oude Gracht). Azijnmakerij 'De Boog' , later 'Het Haasje', bestond al in de 16de eeuw en kreeg diverse pakhuizen in De Kamp. Opmerkelijk is verder het landelijke karakter dat DE Kamp tot ver in de 20ste eeuw heeft weten te behouden , waarbij er bijvoorbeeld nog varkenstallen bij huizen waren. De panden aan de Vesten en de binnenstraten hebben 1 of 2 bouwlagen en een kap. In de kleinere straten en stegen waren de kleinere en soms zeer kleine woningen waar o.a. veel textielwerkers woonden. Uitzonderingen hierop zijn enkele hoekbebouwingen zoals die aan Nieuw Heiligland /Groot Heiligland en Gasthuisvest/ Kleine Houtstraat, die hoger zijn dan hun directe omgeving. Aan de Witstraat en Lange Hofstraat bevindt zich veelal nieuwbouw bestaande uit 3 lagen. Daarnaast zijn er nog een aantal grotere gebouwen: Egelantier (Gasthuisvest/ Groot Heiligland), Frans Hals museum (Groot Heiligland), Kantoorpand aan Klein Heiligland 84, Schoolgebouw aan de Gedempte Oude Gracht, en de parkeergarage De kamp.

Ook zijn er in het plangebied in de loop der eeuwen instellingen ontstaan die vanuit hun oorspronkelijke vestiging op het binnenterrein zich gaandeweg zijn manifesteren in de gevelwand. Het Elisabeth 's Gasthuis is daar het duidelijkste voorbeeld van, maar ook het Frans hals museum en enkele hofjes beantwoorden aan dat idee. Het gevolg was dat soms werd afgeweken van de rooilijn zoals bij de bouw van het 'Joles ziekenhuis' aan het Groot Heiligland en het Elisabeth 's Gasthuis aan de Gasthuisvest. Het uit de rooilijn herbouwen van de Gasthuispoort aan de Kleine Houtweg heeft als prozaïsche reden dat de auto dan de bocht kon maken voor het mortuarium op het binnenterrein. Opvallend is de sprong die de rooilijn maakt bij de kruising van de Kleine Houtstraat met de Gedempte Oude Gracht. De oostelijke straathoek steekt veel verder door dan de westelijke. Het is ook het punt waar de relatief brede gracht overging in een smaller deel. Jarenlang heette de Oude Gracht tussen de Kleine Houtstraat en Spaarne, de Smalle Oude Gracht. Ook in De Kamp zijn al 19de eeuw gebouwen gerealiseerd die niet in de rooilijn stonden. Bij het Guurt Burretshofje uit 1859 werd dat opgelost door stoeppalen voor de voorgevel met

daarnaast hoge hekken te plaatsen. Het hierachter gelgen woningcomplex ' Fonds van wijlen Abraham de Haas' vormt een wereld op zich.

Archeologie

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

Archeologische verwachting plangebied

Categorie 1b.

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

Categorie 1b: Voor de historische stadskern van Haarlem hebben archeologische waarnemingen en opgravingen aangetoond dat de stadskern vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevat die teruggrijpen op resten van het prehistorische, pre-stedelijke en stedelijk leven. Het betreft onder meer fundamenten van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen, gereedschappen en beerputten. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor werken en/of voor bouwen bij bodemroerende activiteiten dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is. Dit geldt ongeacht de oppervlakte van het te roeren gebied.

Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er liggen blijkens de kaart “milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur” behorend bij de provinciale verordening geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Bijlage 8 Bouwhistorische verkenning Egelantier

Bouwhistorische verkenning

Voormalig St. Elisabethgast- en ziekenhuis

Gasthuisvest 47

te Haarlem

Enderman, bureau voor bouwhistorie

In opdracht van:
Gemeente Haarlem
Dienst Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Bouwhistorische verkenning

Voormalig St. Elisabethgast- en ziekenhuis

Gasthuisvest 47

te Haarlem

Nieuwkoop, november 2008

Onderzoeksperiode: november 2008

Uitvoerend bureau:
Enderman, bureau voor bouwhistorie
Zuideinde 91
2421 AC Nieuwkoop
0172 570572 / 06 36315078
mwenderman@wanadoo.nl

In opdracht van:
Gemeente Haarlem
Dienst Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Postbus 511
2003 PB Haarlem
023 5113000

Copyright © 2008 Enderman, bureau voor bouwhistorie

Auteursrechten voorbehouden.
Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van deze uitgave, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen door de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Afbeelding omslag: de middenrisaliet van de voorgevel van het hoofdgebouw uit 1871 aan de Gasthuisvest met ingangsportaal uit 1981.

INHOUD

Voorwoord 3

Samenvatting 4

Waardering in geschematiseerde plattegronden 7

Historische gegevens 10

Beschrijving en analyse

Hoofdgebouw:	algemeen	13
	exterieur	13
	interieur	15
Keuken- en regentenvleugel:	algemeen	18
	exterieur	18
	interieur	19
Klassevleugel:	algemeen	23
	exterieur	23
	interieur	24
Zustervleugel:	algemeen	25
	exterieur	25
	interieur	27
Wasserij en fietsenstalling:	algemeen	29
	exterieur wasserij	29
	interieur wasserij	29
	exterieur fietsenstalling	29
	interieur fietsenstalling	30

Conclusie 31

Waardering en advies 33

Advies 37

Geraadpleegde literatuur en instellingen 38

Afbeeldingen 39

VOORWOORD

In november 2008 is namens Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de Gemeente Haarlem aan *Enderman, bureau voor bouwhistorie* opdracht verleent voor een bouwhistorische verkenning met waardestelling van een gedeelte van het voormaling St. Elisabethgast- en ziekenhuis aan de Gasthuisvest 47 te Haarlem. Dit gedeelte betreft de gebouwen die thans dienst doen als cultureel centrum De Egelantier en de Muziekcentrum Zuid-Kennemerland (fig. 1). Het doel van het onderzoek is om in verband met de verkoop van het grotendeels als Rijksmonument aangemerkte complex inzicht te krijgen in de historische ontwikkeling en de daarmee samenhangende monumentale waarden. Zodoende kan voorkomen worden dat door onbekendheid bij een eventuele verbouwing historisch waardevolle elementen verloren gaan.

De verslaglegging in dit rapport berust in de eerste plaats op een analyse van het complex zelf. Door de huidige functie was het niet mogelijk om elke ruimte te bezichtigen. Ter ondersteuning van het onderzoek is gebruik gemaakt van door de Gemeente Haarlem aangeleverde bouwtekeningen en informatie uit de panddossiers van Monumentenzorg. In het Noord-Hollands archief is een beperkt historisch onderzoek uitgevoerd.

Vanwege de omvang van het complex en voor de duidelijkheid is de beschrijving in verschillende bouwdelen opgesplitst (afb. 3). De inventarisatie van de historische gegevens heeft zich eveneens beperkt tot de vleugels en gebouwen die voor het onderzoek zijn geselecteerd.

Zonder nadere vermelding zijn de afbeeldingen, zowel foto's als tekeningen, afkomstig van *Enderman, bureau voor bouwhistorie*.

Maarten Enderman
Nieuwkoop, november 2008

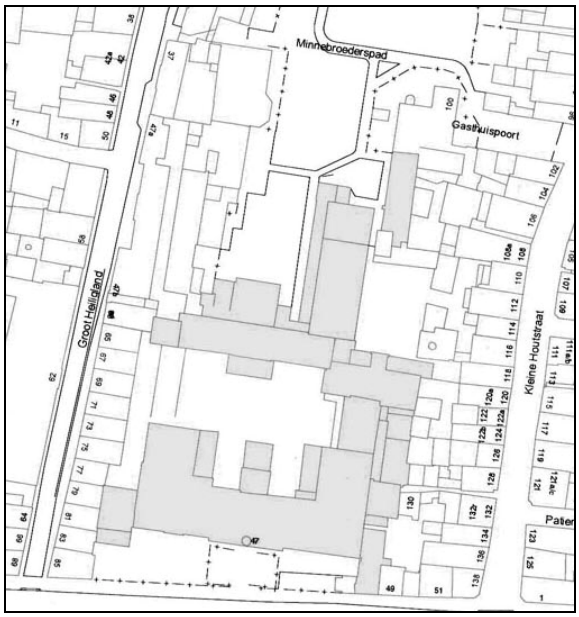


Fig. 1) Kadastrale kaart waarop in grijs het onderzochte complex is gemarkeerd. Noord is boven.

SAMENVATTING

Gasthuisvest 47 te Haarlem

Kadastrale aanduiding:	Haarlem, Sectie D 9362
Monumentstatus:	Rijksmonument 19096
Redegevende omschrijving:	St. Elisabeth gasthuiscomplex: ZIEKENHUIS neo-classieke strakke gevel aan de Gasthuissingel, 1871 gevels met zandstenen pilasters, rechte daklijsten hogere middenpartij met klokkentorentje; het moderne ziekenhuis blijft buiten beschouwing. Oude delen van het gasthuiscomplex: behalve op binnenplaats.

Samenvatting bouwgeschiedenis

Fase 1: tussen 1576 en 1871

Het St. Elisabeth of Groote gasthuis vestigt zich in 1576 in het minderbroederklooster tussen de Kleine Houtstraat en het Groot Heiligland. De instelling groeit uit tot een aanzienlijk complex, waarvan thans nog delen in de regenten- en keukenvleugel aanwezig zijn en in de zustervleugel.

Fase 2: 1871

Aan de Gasthuisvest wordt in 1871 een door stadsarchitect J.E. van den Arend symmetrisch ontworpen ziekenhuis gebouwd, volgens het dan gangbare corridorstelsel, waarin zich twaalf zalen bevinden met nevenruimten en een operatiekamer. Voor de bouw wordt een deel van de regentenvleugel afgebroken. De hier aanwezige 17de-eeuwse interieurelementen worden herplaatst in de regentenvleugel en de zustervleugel. Deze laatste vleugel wordt gemoderniseerd en voorzien van een nieuwe zuidgevel.

Fase 3: rond 1905

Rond 1905 vinden zowel verbouwingen plaats als nieuwbouw. Nieuw wordt de klassevleugel gebouwd (dan nog zusterhuis). Aan de bestaande zustervleugel wordt een ketelhuis gebouwd en op de vleugel een zolderverdieping. Ook boven de regentessenkamer wordt een verdieping gemaakt.

Fase 4: rond 1920

Verschillende aanpassingen vinden rond 1920 plaats, zoals het maken van extra toiletten aan het hoofdgebouw in 1917, het ver- en vervolgens herbouwen van de fietsenstalling in 1919 en 1923 en het maken van een zolderverdieping met nieuw trappenhuis bij de klassevleugel in 1921. In 1924 worden balkons tegen de zijvleugels van het hoofdgebouw gemaakt en een kinderzaal boven de regentessenkamer uitgebreid.

Fase 5: rond 1930

Deze periode van grootschalige verbouwingen neemt een aanvang in 1928 met de herinrichting van de zolder van de zustervleugel en de bouw van een trappenhuis aan de westzijde van het bouwdeel. Gelijktijdig wordt de begane grond van de klasse vleugel ingericht voor 1^{e} klas patiënten. In 1929 wordt de regenten- en keukenvleugel op de regentenkamers na herbouwd. Twee jaar later verrijst een

nieuwe vleugel aan de westzijde, achter de 'Gasthuisjes', waarbij het hoofdgebouw aan de westzijde wordt verlengd.

Fase 6: derde kwart 20ste eeuw

In 1954 wordt de westelijke zolder van het hoofdgebouw verbouwd voor de afdeling oogheelkunde. Enkele kleine verbouwingen vinden plaats in de jaren zestig, zoals aan de fietsenstalling in 1963 en aan de keuken in 1965.

Fase 7: laatste kwart 20ste eeuw

Na het vertrek van het ziekenhuis in 1972 wordt in 1976 de klasse- en zustervleugel verbouwd voor het 'Muziekcentrum Zuid-Kennemerland'. De oostelijke helft van het hoofdgebouw wordt in 1981 aangepast voor het cultureel centrum 'De Egelantier'.

Samenvatting waardering

Bouwmassa

De bouwmassa van het hoofdgebouw uit 1871 heeft een hoge monumentwaarde. Voor latere aanbouwen geldt een positieve en indifferente monumentwaarde.

De bouwmassa van de regenten- en keukenvleugel heeft een positieve monumentwaarde, behalve het gedeelte uit de 17de-eeuw, aan de westzijde op de begane grond, dat een hoge monumentwaarde heeft.

De bouwmassa van de klassevleugel heeft een positieve monumentwaarde op de tweede verdieping uit 1976 na, waarvoor een indifferente monumentwaarde geldt.

De bouwmassa van de zustervleugel heeft een hoge monumentwaarde. Voor het ketelhuis, de uitbouw van de zustereetzaal, het trappenhuis aan de westzijde, en de tweede- of zolderverdieping geldt een positieve monumentwaarde, waarbij de noordzijde van de zolderverdieping uit 1976 een indifferente monumentwaarde heeft.

Voor de bouwmassa van de wasserij en de fietsenstalling geldt een positieve monumentwaarde.

Draag- en kapconstructies

De draagconstructie van het hoofdgebouw uit 1871 heeft een positieve monumentwaarde, de kapconstructie een hoge monumentwaarde. De draagconstructie van de aanbouw uit 1931 heeft een indifferente monumentwaarde.

De draagconstructie in de regenten- en keukenvleugel ter plaatse van de regentenkamers heeft een hoge monumentwaarde. Voor de betonnen gewelfconstructie boven de keuken geldt een positieve monumentwaarde. Voor de overige draagconstructies geldt een indifferente monumentwaarde.

De draag- en kapconstructie van de klassevleugel hebben een indifferente monumentwaarde.

De draagconstructie van de eerste en tweede verdieping van de zustervleugel heeft een hoge monumentwaarde. De constructie van de zolderverdieping heeft een indifferente monumentwaarde.

De draag- en dakconstructies van de wasserij en fietsenstalling hebben een indifferente monumentwaarde.

Exterieur

De uit 1871 daterende voor- en achtergevel van het hoofdgebouw hebben een hoge monumentwaarde, de gevel van de aanbouw uit 1931 heeft een positieve

monumentwaarde. Die waardering geldt ook voor de vooroorlogse uitbreiding aan de achterzijde. Voor de naoorlogse aanbouwen geldt een indifferente monumentwaarde.

De uit de 17de-eeuw daterende gevels van de regentenkamers hebben een hoge monumentwaarde, evenals de noordgevel uit 1929. Voor de overige gevels geldt een positieve monumentwaarde. De invulling uit het derde kwart van de 20ste eeuw heeft een indifferente monumentwaarde.

Voor de gevels van de klassevleugel geldt een positieve monumentwaarde, behalve waar deze in 1976 zijn vervangen. Daar is een indifferente monumentwaarde op van toepassing.

De zuidgevel van de zustervleugel heeft een hoge monumentwaarde. Voor de gevel van het trappenhuis geldt een positieve monumentwaarde.

De gevels van de wasserij en fietsenstalling hebben een positieve monumentwaarde.

Interieur

De indeling van het hoofdgebouw uit 1871 heeft met de uit die tijd en uit ca. 1930 daterende interieurelementen en afwerking een hoge monumentwaarde. Voor de indeling en afwerking van de zolder en de invullingen uit 1981 geldt een indifferente monumentwaarde.

De 17de-eeuwse indeling en de afwerking van de regentenkamers in de regenten- en keukenvleugel heeft een hoge monumentwaarde. De indeling en afwerking uit 1929 heeft een positieve monumentwaarde.

De indeling van de klassevleugel op de begane grond en de verdieping heeft een positieve monumentwaarde evenals de oorspronkelijke interieurafwerking. Voor de indeling en afwerking uit 1976 geldt een indifferente monumentwaarde.

De indeling van de zustervleugel heeft op de begane grond en verdieping overwegend een hoge monumentwaard. Die geldt ook voor de 17de-eeuwse schouw. Voor de invulling van het ketelhuis, het trappenhuis en voor de interieurafwerking uit 1922 geldt een positieve monumentwaarde. Voor de indeling en afwerking van de tweede verdieping geldt een indifferente monumentwaarde.

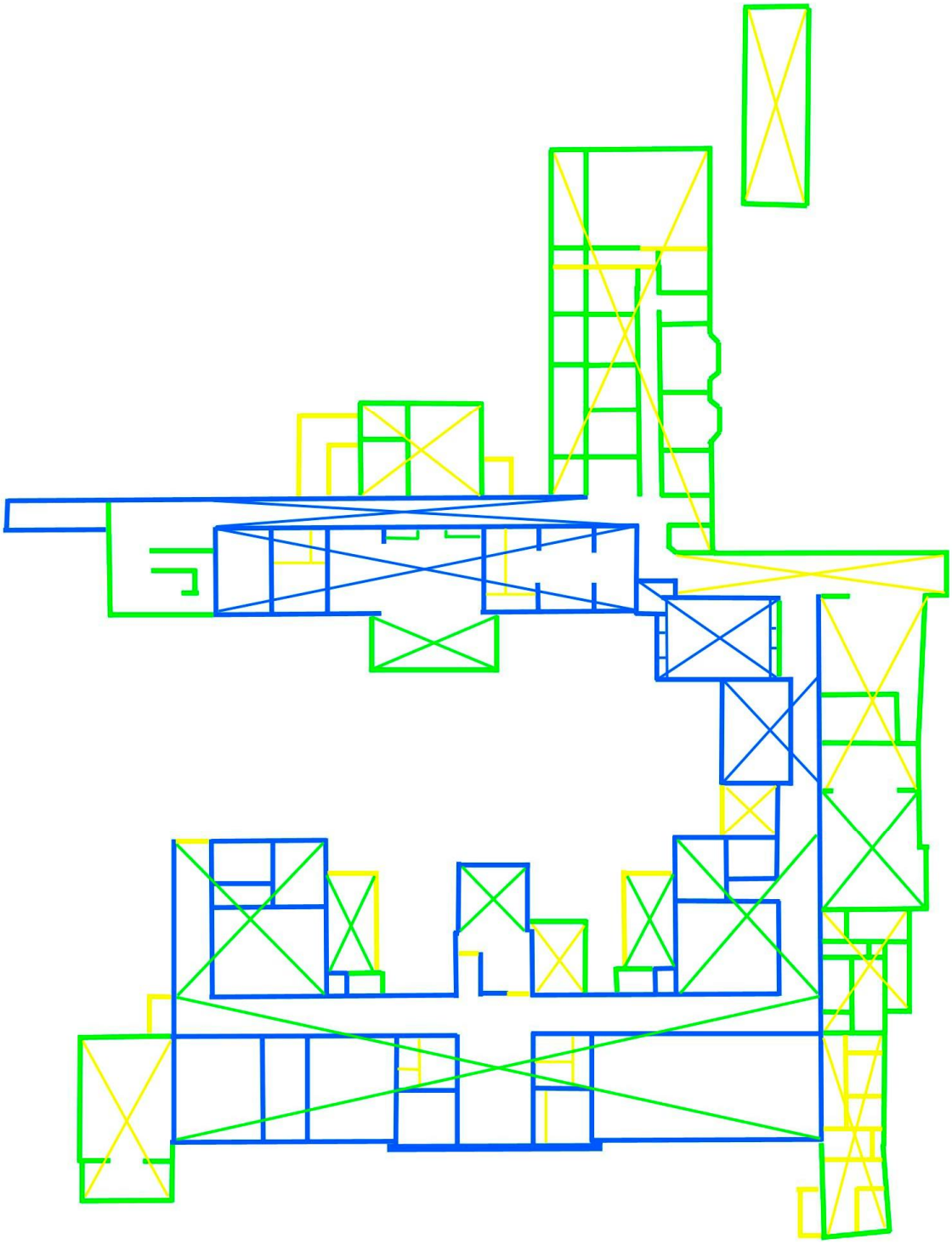
Voor de indeling en afwerking van de wasserij en de fietsenstalling geldt een indifferente monumentwaarde.

Samenvatting advies

- Herstel hoofdtrappenhuis en trap in westelijke zijvleugel van het hoofdgebouw.
- Het als beeld aan de gangen herstellen van de puienstructuur, ter plaatse van de (voormalige) ruimten tussen de zalen.
- Onderzoek bij verbouwing van het hoofdgebouw en de zustervleugel met aandacht voor indeling, installaties en kleurgebruik.
- Kleurhistorisch onderzoek aan de voorgevel.
- Aanpassen van de toegang tot het hoofdgebouw.
- Archeologische begeleiding bij grondwerkzaamheden op het terrein en in de gebouwen is noodzakelijk.

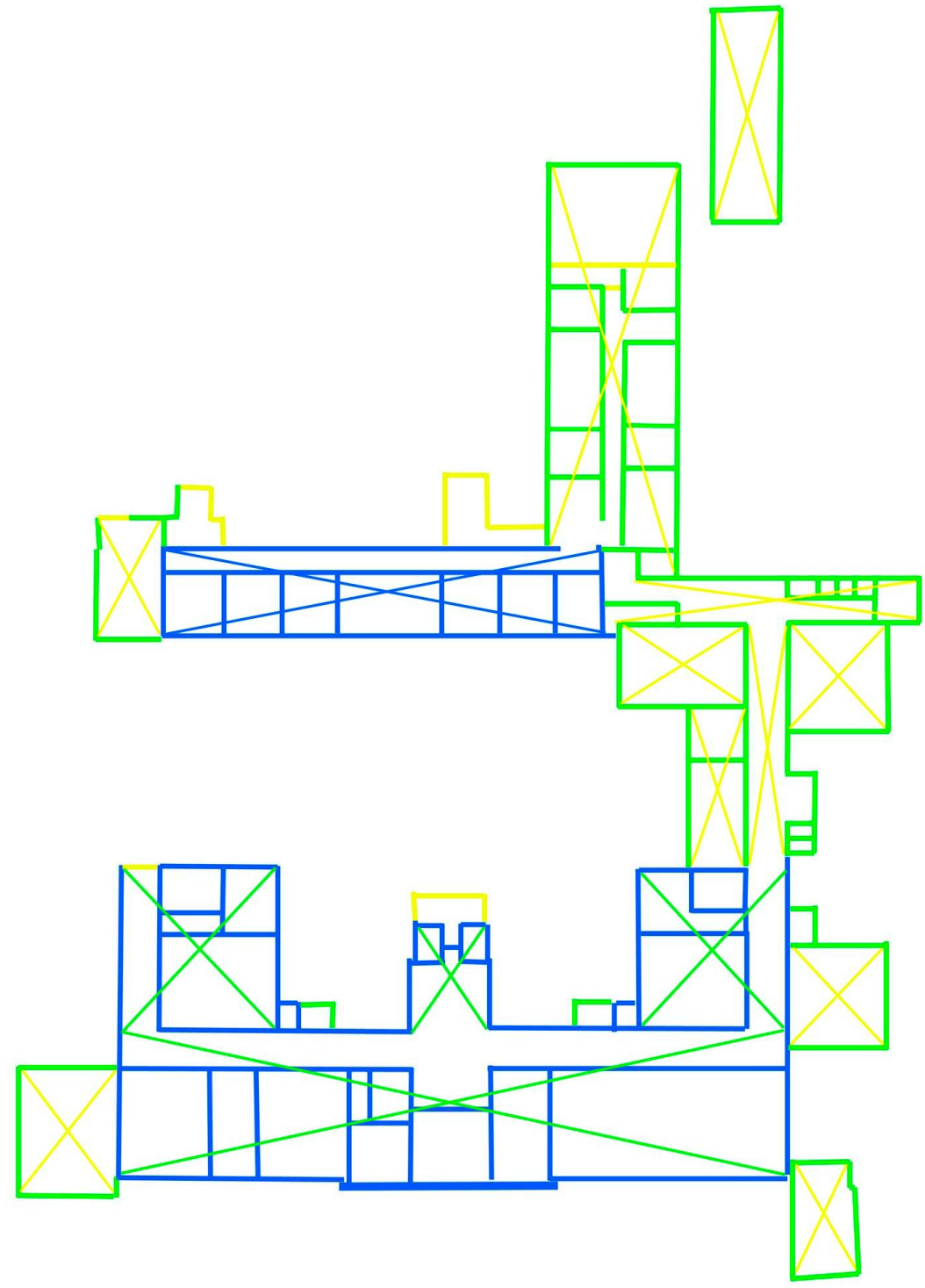
WAARDERING IN GESCHEMATISEERDE PLATTEGRONDEN

Gewaardeerd zijn de bouwmassa, de draagconstructie en de indeling. Noord is boven.



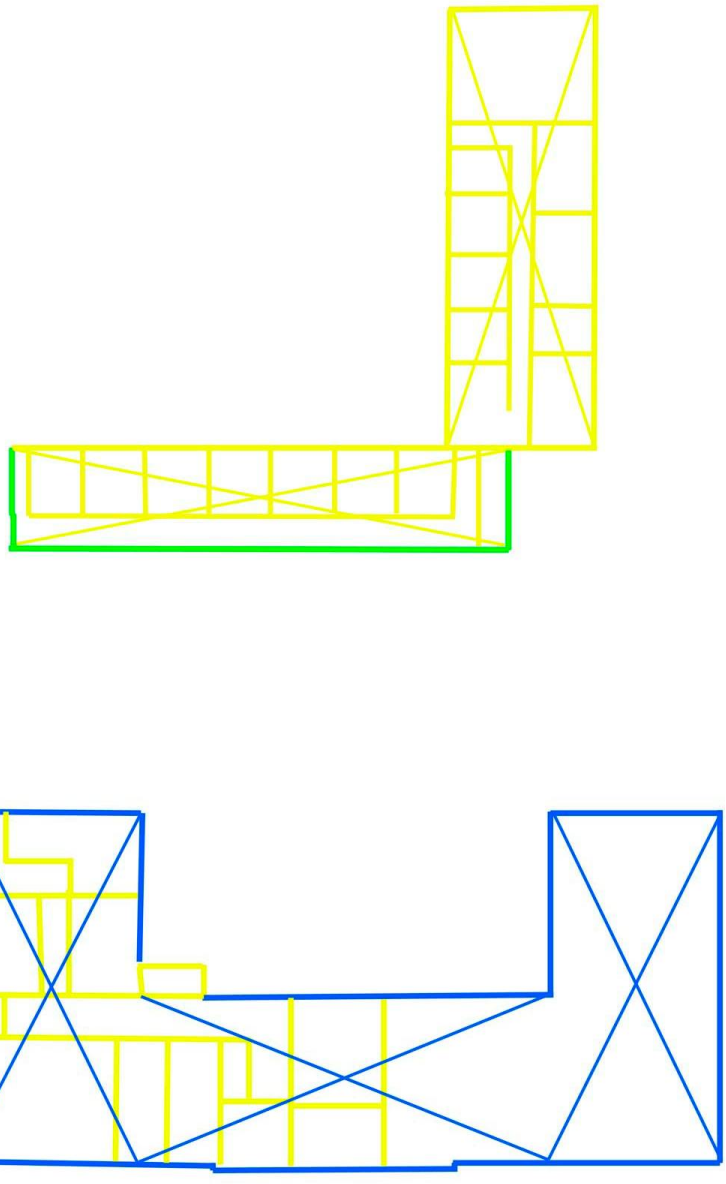
BEGANE GROND

- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- Indifferente monumentwaarde, aangepaste vervanging mogelijk
- Balklaag of kapconstructie



EERSTE VERDIEPING

Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
Indifferente monumentwaarde, aangepaste vervanging mogelijk
Balklaag of kapconstructie



TWEEDE- OF ZOLDERVERDIEPING

Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
Indifferente monumentwaarde, aangepaste vervanging mogelijk
Balklaag of kapconstructie

HISTORISCHE GEGEVENS

Het St. Elisabeth of Groote Gasthuis is gesticht in de 14de eeuw. De toenmalige instelling was gehuisvest aan het Verwulf. Nadat de gebouwen bij de stadsbrand van 1576 waren vernietigd, verhuisde het Gasthuis naar het Minderbroederklooster, gelegen in het huidige bouwblok tussen de Kleine Houtstraat, Gashuisvest, Groot Heiligland en Gortestraat.[1] Over de omvang van dit kloostercomplex is niets bekend.

Een eerste indruk van de grootte van het gasthuis geeft een plattegrond die in 1754 door L. Overveen werd gemaakt (afb. 1). De hierop weergegeven contour van de bebouwing komt vrijwel overeen met de situatie die het kadastraal minuutplan uit 1822 laat zien (afb. 2).

In 1871 werd aan de Gasthuisvest een nieuw ziekenhuis gebouwd, naar ontwerp van stadsarchitect J.E. van der Arend, volgens het dan al oude, maar nog gangbare corridorstelsel. Hierbij werden aan één of beide zijden van een gang de verschillende zalen en behandelkamers aangelegd. Voor de bouw werden de huizen langs de Gasthuisvest gesloopt, tussen de bebouwing aan de Kleine Houtstraat en het Groot Heiligland. Ook een gedeelte van de vleugel van het gasthuis aan de zuidoostzijde, waarin de regentenkamers waren ondergebracht, moest wijken. Helaas zijn van het ziekenhuis de oorspronkelijke bouwtekeningen niet bewaard. Over de inrichting van het gebouw is bekend dat de vloeren van de zalen van wit geschuurd hout waren. De verdeling van de ruimten was volgens het zogenaamde 'hofbouwtype', waarbij de zalen voor de mannen aan de ene zijde waren gesitueerd (in dit geval de oostzijde) en voor vrouwen aan de ander (west)zijde. Aan de kant van de mannen bevond zich ook de operatiekamer. Naast de zalen voor de vrouwen was de kraamafdeling.[2] Deze afdeling zal vermoedelijk in de zaal in de zijvleugel ingericht zijn geweest. Dat niet iedereen even gecharmeerd was van het nieuwe ziekenhuis (afb. 20), blijkt wel uit de opmerking die de 19de-eeuwse geschiedschrijver F. Allan er over maakt. Hij schrijft dat over het gebouw: "*valt, naar ons oordeel, weinig of niets te zeggen, tenzij men de omstandigheid, dat dit uitgebreide gebouw hoegenaamd geen eigenaardig karakter heeft en te eenemale elk streven naar iets monumentaals mist, als eene bijzonderheid mocht willen beschouwen*."[3]

De eerste gegevens met betrekking tot verbouwingen nadien dateren uit 1897, wanneer een vergunning wordt gevraagd voor het uitbreiden van de wasserij met een stoommachine en ketel. Het gebouw met een schoorsteen van 12 meter bevond zich in de nabijheid van de gasthuispoort. Waarschijnlijk gaat het om hetzelfde gebouw dat ten zuiden van het in 1938 gebouwde lijkenhuis staat, en op de bouwtekening daarvan als zodanig wordt vermeld.

In 1905 wordt de kap van de zustervleugel vernieuwd, om er slaapplaatsen voor het vrouwelijk personeel in te kunnen richten (afb. 4).

---

[1] Het gebied waarin dit bouwblok zich bevindt is rond 1400 bij de stad gevoegd. De kloosterorde vestigde zich hier in 1456. De enige tastbare herinnering aan het klooster is de zogenaamde Gashuispoort aan de Kleine Houtstraat uit ca. 1500.

[2] NHA, Jubileumbundel uit 1931 ter herdenking 350 jarig bestaan van het EG.

[3] Allan (1888), blz. 47.

De sanitaire voorziening van het hoofdgebouw wordt in 1917 verbeterd, door tegen de bestaande toiletten, in de oksel van de hoofdvleugel met de zijvleugels, een aanbouw te maken met ondermeer een wasbak en een kast (afb. 5).

In 1919 is er een plan voor het vergroten van de fietsenstalling naast het hoofdgebouw aan de Gasthuisvest, door de achterliggende binnenplaats grotendeels te overkappen. Blijkbaar levert dit nog niet de gewenste ruimte op, want in 1923 wordt besloten de stalling te herbouwen met een verdieping (afb. 7).

De klassevleugel krijgt in 1921 een zolderverdieping op het platte dak (afb. 6). Het gebouw dat in 1921 wordt aangeduid met zusterhuis, is vermoedelijk rond 1905 gebouwd, aangezien het op de eerder genoemde tekening uit dat jaar wordt aangeduid als 'nieuw bouw' (afb. 4). Ter ontsluiting van de nieuwe bouwlaag wordt ook een nieuwe trap op de zuidwesthoek gemaakt.

Volgens het jaarverslag van het ziekenhuis uit 1922, wordt in dat jaar de eetzaal van de zusters uitgebreid. Waarschijnlijk gaat het daarbij om de uitbouw die centraal tegen de zuidzijde van de zustervleugel is gebouwd.

In 1924 wordt op de verdieping van de regenten- en keukenvleugel een eerste klas kamer verbouwd tot kinderzaal (afb. 8). Deze verbouwing wordt niet genoemd in het jaarverslag van 1924, dat wel vermeld dat twee kinderzalen boven twee tuberculose zalen worden gemaakt. Opmerkelijk is dat een jaar later in het jaarverslag staat dat de kinderzalen beneden in gebruik zijn genomen en de tuberculose zalen erboven voorzien zijn van balkons. Het gaat hier om de twee balkons die in 1924 tegen de binnenzijde van de zijvleugels van het hoofdgebouw zijn gemaakt (afb. 9).

Grote plannen worden in 1927 gemaakt en in 1928 uitgevoerd. Op de zolder van de zustervleugel worden 25 zusterkamers gemaakt door de indeling uit 1905 aan te passen (afb. 10). Ter ontsluiting wordt op de hoek met de polikliniek aan het Groot Heiligland een nieuw trappenhuis gemaakt. Het oude ketelhuis, dat blijkens de tekening uit 1905 kort daarvoor tegen de noordzijde van de zustervleugel was gebouwd (afb. 4), wordt verbouwd tot eetkamer voor meisjes en waslokaal. Op de begane grond van de klassevleugel worden de ruimten aan de westzijde uitgebouwd om er 6 eerste klas kamers van te maken. Langs de oostzijde worden eveneens, binnen de bestaande structuur, bijbehorende ruimten als een badkamer en zitkamers ingericht (afb. 11).

De periode rond 1930 is er een van grote verbouwingen aan het ziekenhuis. Deze nemen in 1929 een aanvang met het vernieuwen van de keuken en het vergroten van de kinderafdeling. De keuken in de regentenvleugel had blijkens een foto tot dan toe zijn 17de-eeuwse karakter niet verloren.[4] Het éénlaags bouwdeel onder een oost west georiënteerd zadeldak, waarvan deze ruimte en de regentenkamer deel uitmaakten (afb. 12), zal in zijn geheel nog uit die tijd hebben gedateerd en herbergde ook nog een eikenhouten spiltrap naar de zolder en vermoedelijk onder de regentenkamer een kelder met gewelven. Op de regentenkamer na wordt dit gebouw afgebroken. Op de open ruimte ten oosten van de regentenvleugel en naast het hoofdgebouw uit 1871 verrijst een nieuw en geheel onderkelderd gebouw van twee bouwlagen onder platte daken en op de regentenkamer wordt een verdieping gemaakt (afb. 13). De kelder en begane grond van de nieuwbouw zijn geheel ingericht voor de keukenfunctie. De zalen op de verdieping zijn voor kinderen.

[4] Kersbergen (1931), blz. 326.

In 1931 wordt begonnen met een nieuwe vleugel aan de westzijde, tussen het hoofdgebouw en de zustervleugel (afb. 14). De 'Gasthuisjes' aan het Groot Heiligland worden daarvoor tot aan de voorgevel afgebroken. Tegen het hoofdgebouw wordt een gedeelte gerealiseerd van twee bouwlagen met een balkon en een platdak dat als zonneterras dienst kan doen. Gelijktijdig krijgt de entree aan de Gasthuisvest een nieuw aanzien, wordt de voorliggende tuin gereorganiseerd en het hek verplaatst.

De jaarverslagen van het ziekenhuis tussen 1936 en 1946 vermelden geen verbouwingen, enkel voornemens. In 1954 wordt het westelijk deel van de zolder verbouwd en ingericht voor de afdeling oogheelkunde (afb. 15). Vijf jaar later wordt tegen de noordgevel van de klassevleugel een transformatorhuis gebouwd.

In 1962 worden de eerste plannen gemaakt voor een verhuizing van het ziekenhuis. Voordat het in 1972 zover is, vinden nog kleine aanpassingen aan het oude gebouw plaats, zoals de bouw van een 'proefkamer voor zusters' in 1963, op de verdieping tegen de noordgevel van de zustervleugel. Een jaar later wordt de fietsenstalling uit 1923 aan de Gashuisvest verbouwd voor het opnemen van nieuwe patiënten (afb. 16). Tegen de westgevel wordt daarbij een portiek gemaakt. De keukenafdeling wordt in 1965 verbouwd (afb. 17). De spijskamer en dieetkeuken worden met de aangrenzende dienstgangen samengevoegd tot één vertrek en de open plaats ten zuiden daarvan wordt overkapt voor het maken van een administratieve ruimte. In 1968 wordt de tot dan toe ongedeelde verdieping van de wasserij verdeeld in twee vertrekken met langs de achtergevel een smalle gang. De verdieping staat al sinds 1937 in verbinding met de verdieping van het toen tegen de noordzijde gebouwde mortuarium, waar zich vanaf dat moment de linnenkamer bevindt. De linnenkamer dient in 1968 als naaikamer.

Na het vertrek van het ziekenhuis worden in 1976 de verdiepingen van de zustervleugel en de klassevleugel verbouwd ten behoeve van het Muziekcentrum Zuid-Kennemerland (afb. 18). De verbouwing is met name voor de zolderverdiepingen ingrijpend, die geheel worden herbouwd. In 1981 vindt een verbouwing plaats van het oostelijk deel van het hoofdgebouw, om het gedeelte geschikt te maken voor het cultureel centrum De Egelantier. Uit de tekening van de bestaande toestand blijkt dat de daar aanwezige oorspronkelijke zalen met de tussenruimte al zijn samengevoegd (afb. 19). Het plan voorziet in het maken van tussenverdiepingen op verschillende plaatsen, waaronder de centrale hal. Hier wordt de oostelijke steek van de hoofdtrap naar de verdieping verwijderd en de ruimte samengevoegd met de achterliggende kamer tot één vertrek. De luifel voor de ingang uit 1931 wordt afgebroken en vervangen door een transparant eigentijds portaal. Op de zolder wordt in verband met een nieuwe overloop boven het centrale deel van de vleugel een scheidingswand geplaatst voor de lege, oostelijke helft.

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Hoofdgebouw

Algemeen

Het in opzet uit 1871 daterende hoofdgebouw van het voormalige St. Elisabethziekenhuis heeft een langgerekte, oost west georiënteerde bouwmassa evenwijdig aan de Gasthuisvest (fig. 2). Langs de straat bevindt zich de hoofdvleugel van twee bouwlagen onder een schilddak. Haaks en aansluitend hierop zijn aan de einden tegen de achterzijde twee uitbouwen gemaakt van eveneens twee bouwlagen onder een schilddak. Tussen deze zijvleugels bevindt zich halverwege tegen de achterzijde een uitgebouwd trappenhuis met nevenruimten van twee bouwlagen onder een platdak en een flauw tentdak. Aan de oostzijde van het hoofdgebouw staat tegen de zuidwesthoek een uitbouw uit 1930 van twee bouwlagen onder een platdak. Dit dak diende in opzet als solarium.

Fig. 2) Positie hoofdgebouw. Noord is boven.

De daken van de hoofdvleugel en de zijvleugels op de hoeken zijn gedekt met gesmoorde golfpannen, waarbij op de daken boven de oostelijke helft van het gebouw nog de oorspronkelijke pannen liggen. Aan de westzijde zijn de pannen in het laatste kwart van de 20ste eeuw vernieuwd. Midden op het dak staat een met lood bekleed torentje, dat behoort bij de opzet van 1871.

Voor het hoofdgebouw bevinden zich twee tuinen die van elkaar gescheiden worden door een plein voor de ingang. De tuinen zijn met een hek van de straat gescheiden. Deze situatie dateert in opzet uit 1871, maar is in 1931 gewijzigd. De voetmuren zijn toen vervangen en de doorgang is verbreed en geflankeerd met gemetselde palen. De hekken langs het pad naar de ingang van het gebouw zijn naar buiten verplaatst, waardoor het plein is ontstaan.

Achter het hoofdgebouw bevindt zich een binnentuin. Al in de gasthuisperiode voor 1871 was hier al sprake van tuinen en plaatsen (afb. 1, 2 en 3).

Exterieur

De op het zuiden gerichte voorgevel van het hoofdgebouw is een brede classicistische lijstgevel uit 1871 met houten attiek (afb. 21). De opzet is symmetrisch en bestaat uit een drie bouwlagen hoge middenrisaliet van drie vensterassen breed met aan weerszijden een gevel van twee bouwlagen hoog en drie vensterassen breed. De middelste vensteras is bij deze buitenste geveldelen smaller en ook als risaliet uitgevoerd. Bij middenrisaliet is juist de centrale as breed, waardoor een repeterende indeling van om en om smalle en brede venstertraveeën ontstaat. De hoeken van het gebouw en de assen van de middenrisaliet zijn geaccentueerd met zandstenen pilasters. Bij de risalieten in de aangrenzende muurvelden en rond de smalle vensters zijn

kettingen van zandsteen aangebracht. Van hardsteen is onderlangs de gevel een hoge plint gemaakt en twee corodonlijsten, waarmee de borstwering onder de verdiepingvensters is geaccentueerd. Het metselwerk is uitgevoerd met een donkerrode baksteen in kruisverband. Het voegwerk is nog nagenoeg oorspronkelijk, waarbij de dikke lintvoeg en smalle stootvoeg mede bepalend zijn voor de beleving van de architectuur.

De vensters in de voorgevel bestaan deels uit 8-ruits empire ramen, deels uit tweelichten met twee 8-ruist ramen. Kozijnen en ramen dateren nog uit 1871. Bij enkele ramen is een ruit naderhand vervangen door een draairaam.

De toegang tot het gebouw in de as van de middenrisaliet is in 1981 voorzien van een ondiep glazen portaal. In de doorgang, die is versmald, bevinden zich deuren uit dezelfde tijd. Rondom zijn sporen en resten van een in zandsteen uitgevoerde omlijsting aanwezig die verwijzen naar een modernisering van de toegang in 1931 (afb. 14). De bij die opzet behorende luifel is in 1981 verwijderd.

Samenhangend met de thans verdwenen vleugel uit 1931 ter plaatse van de 'Gasthuisjes' aan het Groot Heiligland, is aan de westzijde de voorgevel verlengd en iets uitgebouwd. Op de begane grond steekt de gevel zelfs aanzienlijk naar voren in verband met een balkon erboven. De gevel is drie vensterassen breed en gemetseld met een helrode baksteen in kruisverband. Bovenlangs is een fries van siermetselwerk aangebracht tussen hardstenen banden. De indeling is ongewijzigd. Kozijnen en ramen dateren allen nog uit 1931. Opmerkelijk zijn de kruiskozijnen op de begane grond met geprofileerd stijl en kalf en een diamantkop op de kruising.

De oorspronkelijke architectuur van het hoofdgebouw is aan de achterzijde door aanbouwen uit verschillende periode minder goed herkenbaar (afb. 22). Aan de oostzijde is de noordgevel van de zijvleugel grotendeels aan het zicht onttrokken door de daar in 1929 gemaakte keukenaanbouw. De indeling is vermoedelijk gelijk geweest aan de noordgevel van de westelijke zijvleugel. Hier zijn in opzet twee vensters op de begane grond aanwezig geweest en twee op de verdieping, waarbij de oostelijke op de verdieping boven de westelijke op de begane grond was geplaatst. Dit venster op de begane grond is naderhand dichtgemetseld. Op de verdieping bestond het westelijke venster waarschijnlijk uit niet meer dan het nog aanwezige bovenlicht. Het onderstaande gepleisterd metselwerk houdt verband met een uitbouw die hier in opzet aanwezig was als trappenhuis van de zijvleugel. Van de aanwezige complete vensteropeningen is in het exemplaar op de verdieping het oorspronkelijke 8-ruits raam nog aanwezig. Op de begane grond is het raam in 1924 aangepast. De openingen uit 1871 kenmerken zich door een licht getoogde bovenzijde.

Tegen de binnenzijden van de zijvleugels zijn in 1924 balkons aangebracht, bestaande uit een houten balklaag die is opgelegd in de gevel en een betonnen portaal (afb. 9). Daarbij is één van de twee oorspronkelijke vensteropeningen op de begane grond en de beide openingen op de verdieping verbouwd tot doorgang. De 19de-eeuwse bovenramen lijken daarbij te zijn gehandhaafd. Vermoedelijk in het derde kwart van de 20ste eeuw is de ruimte onder de balkons gedeeltelijk ingevuld, waarbij de bestaande indeling van de gevels is gehandhaafd.

De geveldelen tussen de zijvleugels en het uitgebouwde trappenhuis zijn twee vensterassen breed. De kozijnen en 8-ruitsramen dateren nog uit 1871. De deuren in de doorgang op de begane grond zijn vermoedelijk in 1981 vervangen. De doorgang aan de

oostzijde was oorspronkelijk een venster en is in 1963 gewijzigd in een doorgang. Het venster op de begane grond aan de westzijde is in de tweede helft van de 20ste eeuw aan de onderzijde afgedekt door een aanbouw. Dat de beide geveldelen niet in opzet twee vensterassen breed waren, kan worden opgemaakt uit een ontlastingsboog boven de oostelijke toiletuitbouw die in de hoek met de zijvleugel is gebouwd. Bij de westelijke van deze toiletuitbouwen is op de verdieping een verticale naad zichtbaar, waaruit blijkt dat de uitbouwen zijn verbreed. Dit is in 1917 gebeurd (afb. 5), waarbij de oorspronkelijke vensteropening is versmald en naar onderen verlengd tot een doorgang.

Aan de westzijde is de toiletuitbouw in 1954 opgehoogd evenals het aangrenzende deel van de noordgevel van de hoofdvleugel in verband met het inrichten van de achterliggende zolder en de zolder van de westelijke zijvleugel voor de afdeling oogheelkunde (afb. 15). De indeling van dit deel van de gevel is sindsdien niet gewijzigd en ook kozijnen en ramen dateren nog uit 1954.

Het uitgebouwde trappenhuis maakt deel uit van de eerste opzet van het gebouw. Tegen de oostzijde is in 1963 een éénlaags aanbouw gemaakt onder een platdak. De noordzijde van het verbindingslid is iets smaller uitgebouwd. Vermoedelijk gaat het hier om een bij de oorspronkelijke opzet van 1871 behorende structuur van twee bouwlagen hoog, waarvan de verdieping minder diep was in verband met een balkon. Deze buitenruimte is in het derde kwart van de 20ste eeuw overbouwd. Boven het trappenhuis is in het dakvlak van de hoofdvleugel in 1981 een brede dakkapel gemaakt.

Interieur

De indeling van het hoofdgebouw is nagenoeg symmetrisch en dateert nog grotendeels uit 1871. Centraal bevindt zich op de begane grond de hal, met in het verlengde daarvan het trappenhuis. Langs de achtergevel is een gang aangelegd die in de zijvleugels langs de buitenzijde de hoek om gaat. In de gang in de oostelijke zijvleugel bevindt zich een bordestrap met twee steken die uit 1871 dateert (afb. 23). De plaatsing geeft aan dat in opzet tegen de noordgevel een uitgebouwd trappenhuis moet zijn geweest. Een plattegrond van de bouw van de vleugel achter de ‘Gasthuisjes’ aan het Groot Heiligland bevestigt deze indruk en laat zien dat in de westelijke vleugel eenzelfde trap aanwezig was. De gang in de oostelijke zijvleugel is doorgezet in de regenten en keukenvleugel. Bij de ingrijpende verbouwing van de regenten en keukenvleugel in 1931 zou volgens de tekening de oostgevel van de zijvleugel van het hoofdgebouw op de begane grond geheel en op de verdieping grotendeels zijn vervangen (afb. 13).[5] Dit kan echter worden betwijfeld, aangezien nog oorspronkelijk muurwerk uit 1871 boven de bouwdelen uit 1931 zichtbaar is.

In de hal ligt nog de oorspronkelijke marmeren vloer. De ruimte is in 1981 voorzien van een tussenverdieping waarnaar een ijzeren spiltrap voert (afb. 24). Gelijktijdig is ook de oostelijke steek van de in het trappenhuis aanwezige ‘keizerlijke trap’ verwijderd en in de achterliggende uitbouw één ruimte gemaakt (afb. 19 en 28).

Aan weerszijden van de hal bevinden zich twee kleine vertrekken, die deel uitmaken van de structuur uit 1871. Dit blijkt uit (resten van) een venster voor indirect daglicht aan de gang (afb. 25). De ruimten werden in opzet vanuit de hal ontsloten. Thans is dit

[5] Uit de geveltekeningen van de bestaande toestand uit 1929 zou kunnen worden opgemaakt dat de oostgevel in 1871 op ouder, vermoedelijk 17de-eeuws muurwerk was gebouwd. Of het muurwerk ook daadwerkelijk geheel is afgebroken kan worden betwijfeld.

nog bij één het geval, aan de zuidwestzijde. De noordelijke kamers zijn naderhand opgedeeld, waarbij aan de westzijde een lift is gemaakt.

In tegenstelling tot de hal bevinden zich in de gang terrazzovloeren, die waarschijnlijk uit 1871 dateren. Bij de toenmalige opzet zullen tochtpuien hebben behoord op de overgang met de hal. De voormalige ziekenzalen zijn gesitueerd langs de voorgevel en in de binnenhoek van de zijvleugels. Langs de voorgevel bevinden zich aan de westzijde twee zalen met een smalle tussenruimte. Deze situatie is nog oorspronkelijk. Vanuit de kleine ruimte werden de zalen bediend. De kozijnen met bovenlicht in de toegangen tot de zalen dateren uit 1871 (afb. 26). De deuren zijn vervangen. Ter plaatse van de ruimte tussen de zalen is nog het bovenste deel van een glazen pui zichtbaar. Het onderste deel is mogelijk alleen afgetimmerd. Aan de oostzijde van de hal zijn de twee zalen met tussenkamer tot één zaal samengevoegd. In elk van de zijvleugels bevindt zich één groot vertrek en twee kleinere aan de noordzijde. Deze laatste worden ontsloten langs een korte dwarsgang. Ook deze indeling lijkt uit 1871 te dateren. Vanuit de grote kamers in de zijvleugels zijn de ruimten onder de balkons toegankelijk.

Vanuit de westelijke gang wordt ook de aanbouw die in 1931 tegen de zuidwestzijde van de hoofdvleugel is gemaakt ontsloten. De opzet van deze ontsluiting oogt wat provisorisch doordat de bijbehorende structuur is verdwenen, die gelijktijdig achter de ‘Gasthuisjes’ was gerealiseerd. Muren die daar deel vanuit hebben gemaakt tekenen zich nog af in de vloer.

Op het bordes van de hoofdtrap naar de verdieping bevindt zich een korte houten steektrap naar de achter het trappenhuis uitgebouwde ruimte (afb. 27). De trap dateert waarschijnlijk uit 1871 en ontsluit een korte gang met aan weerszijden een kamer. In de toegangen zijn de oorspronkelijk paneeldeuren nog aanwezig.

De opzet van de draagconstructie van de verdieping is niet waarneembaar. Vermoedelijk gaat het om enkelvoudige balklagen. Gezien de overspanning van met name de zalen is het niet uitgesloten dat ter ondersteuning hiervan ijzeren balken zijn gebruikt. Ter plaatse van de gangen is het gebruik van ijzeren balken waartussen troggewelven zijn gemetseld aannemelijk in verband met de hier aanwezige terrazzo vloeren.

De indeling van de verdieping is nagenoeg gelijk aan die van de begane grond. Het enige verschil is dat hier bij het trappenhuis een overloop is gesitueerd met een aangrenzend vertrek aan de voorzijde. De vertrekken langs de voorgevel zijn aan de oostzijde op dit niveau ook samengevoegd. Aan de westzijde is de muur tussen de zaal langs de voorgevel en de kamer in de aanbouw uit 1931 gedeeltelijk verwijderd.

Op de overloop en in de gangen ligt een terrazzovloer. In het westelijk deel van het gebouw zijn rond de oorspronkelijke doorgangen de bijbehorende omlijsting en bovenlichten nog aanwezig. Het is niet uitgesloten dat ook de deuren uit 1871 hier enkel zijn opgedekt. Ter plaatse van de ruimte tussen de zalen is de pui uit 1871 nog geheel in het zicht (afb. 30). Het vertrek heeft nog grotendeels een bij de voormalige functie behorend interieur dat vermoedelijk uit ca. 1930 dateert (afb. 31). In die periode zijn ook de hardstenen vensterbanken in verschillende vertrekken aangebracht. De houten vensterbanken uit 1871 zijn op enkele plaatsen nog aanwezig (afb. 29). In de meest westelijke zaal en de grote kamer in de westelijke zijvleugel zijn nog verschillende

interieurelementen als vaste kasten, een gootsteen en hangkast aanwezig die aan de modernisering van het interieur rond 1930 kunnen worden toegeschreven (afb. 32).

In het oostelijk deel van gebouw op de verdieping is in de vloer bij de trap in de zijvleugel zichtbaar dat het traphek naar binnen is verplaatst, en het oorspronkelijke galmgat is dichtgezet in verband met een wand langs de tweede steek. In de doorgangen zijn de kozijnen uit 1871 nog aanwezig. Wel is de pui ter plaatse van de tussenkamer verwijderd in verband met de achterliggende samengevoegde ruimten. In de oostmuur van de zijvleugel bevinden zich doorgangen naar de in 1929 gemaakte bebouwing van de regenten- en keukenvleugel. Deuren en kozijnen dateren uit 1929. Voor de toegang tot de grootste ruimte, een voormalige ziekenzaal, is een schuifdeur aangebracht. Tussen de doorgangen zijn in de gang kasten geplaatst, die vermoedelijk uit de achterliggende zaal afkomstig zijn. Bij het noordelijke einde van de gang in de oostelijke zijvleugel, en in de daaraan grenzende westelijke ruimte is in 1981 een tussenverdieping gemaakt, aansluitend op in 1929 in de oorspronkelijke oostgevel gemaakte vensters.

Vermeldenswaardig is dat zowel op de begane grond als op de verdieping op diverse plaatsen verschillende typen vooroorlogse ledenradiatoren aanwezig zijn en dat deze verwarmingselementen nog worden gebruikt.

De ontsluiting van de zolder van het hoofdgebouw vindt thans plaats langs een in 1981 gemaakte metalen spiltrap. De oorspronkelijke opgang naar de zolder uit 1871 is vermoedelijk de trap die vanaf een ruimte aan de westzijde van de overloop op de verdieping naar boven voert. Op de zolder is alleen de westelijke helft ingedeeld. De oostelijke helft is in 1981 met een muur van porizosteen afgescheiden. Gelijktijdig is de hier aanwezige en vermoedelijk niet oorspronkelijke indeling verwijderd.

De kapconstructie van het hoofdgebouw is boven de oostelijke helft geheel in het zicht en bestaat uit schenkel- of Philibertspanten met een spantbalk en nokstijl (afb. 33). Elk spant is opgebouwd uit twee lagen planken. Opmerkelijk is dat deze niet zijn vernageld, maar met bouten zijn vastgezet. De aansluitingen van de nokstijl op de spantbalk en van de spantbenen tegen de nokstijl lijken koud en enkel met stripankers en bouten te zijn bevestigd. De spantbalk lijkt bij de spantbenen slechts op een tand te rusten.

De indeling van de zolder aan de westzijde van het hoofdgebouw dateert vrijwel geheel uit 1954 toen hier de afdeling oogheelkunde werd ondergebracht. Van de vier kamers langs de voorgevel zijn enkel de twee westelijke samengevoegd en in de noordelijke ruimte in de zijvleugel is een gang afgescheiden als vluchtweg. Bij de verbouwing van 1954 is de kapconstructie uit 1871 aan de achterzijde gewijzigd door de spantbenen tot aan de spantbalk af te zagen.

Regenten- en keukenvleugel

Algemeen

De regenten- en keukenvleugel sluit aan op de oostelijke zijvleugel van het hoofdgebouw en vormt de verbinding met de klasse- en zustervleugel aan de noordoostzijde van het complex (fig. 3). Het bouwdeel telt twee bouwlagen onder meerder platte daken en verbreed zich aan de noordzijde naar het westen. Onder de vleugel zijn twee kelders aanwezig. De vleugel bevindt zich deels op de plaats waar zich volgens de kaart van het Gasthuiscomplex uit 1754 de regentenkamers bevonden en ook al een keuken (afb. 1 en 3). Twee ruimten met die functie kunnen ook aan de toenmalige structuur worden toegeschreven. De rest van de vleugel is grotendeels bij een verbouwing in 1929 tot stand gekomen (afb. 13).

Fig. 3) Positie regenten- en keukenvleugel. Noord is boven.

Exterieur

De westzijde van de vleugel kan verdeeld worden in een zuidelijk deel en een uitspringende noordelijk deel (afb. 34). Voor het zuidelijke deel en de zijkant van het noordelijke deel is op de verdieping een balkon aangebracht. Het zuidelijk deel van de gevel bestaat op zijn beurt op de begane grond uit twee delen, waarvan het noordelijke is gemetseld en drie vensterassen breed is. Het smallere zuidelijke deel is ten dele ingevuld met een houten pui, die vermoedelijk in het derde kwart van de 20ste eeuw is geplaatst. Het metselwerk, uitgevoerd in kruisverband, is aanzienlijk ouder. De gebruikte rode baksteen is namelijk voorzien van een kamstreek, die kenmerkend is voor 17de-eeuwse baksteen die is bedoeld om te worden geschuurd. De vensteropeningen zijn verbreed en naar onderen verlengd. Dit is gezien de vouwluiken in de achterliggende ruimte waarschijnlijk in de 18de eeuw gebeurd. Ook de kozijnen met een opmerkelijk fors ojiefprofiel dateren waarschijnlijk uit die tijd. De ramen met een 2x3 3x3 roedenverdeling zijn vermoedelijk bij de verbouwing van 1871 geplaatst. De gevel liep in opzet door naar het zuiden, maar is bij de bouw van het hoofdgebouw ingekort.

Tegen het 17de-eeuwse muurwerk zijn drie houten schoren aangebracht ter ondersteuning van het balkon. Aan de hand van de vormgeving van deze draagconstructie en de hardstenen consoles waarop die rust, kan het balkon in opzet in het begin van de 20ste eeuw worden gedateerd. Ook het achterliggende muurwerk op de verdieping dateert uit die tijd. Een tweede aanwijzing daarvoor is een profielsteen die voor een fries boven langs de gevel is gebruikt en ook in de klassevleugel uit die tijd is toegepast. Het zuidelijk deel van de gevel op de verdieping is blijkens een tekening in 1924 tot stand gekomen, waarbij het balkon tot tegen het hoofdgebouw is doorgetrokken (afb. 8). Van de vanaf dat moment aanwezige vier toegangen tot het balkon zijn er thans twee verbouwd tot vensters. Eén van de twee oorspronkelijke toegangen tot het balkon is toen gewijzigd in een venster.

Het uitgebouwde noordwestelijke deel van de vleugel dateert op de begane grond uit de 17de eeuw. Hier is dezelfde baksteen toegepast met een kamstreek, die ook bij het zuidelijk deel aanwezig is. De vensters op de begane grond hebben gezien de hoekoplossing met klezoren nog de oorspronkelijke omvang. De kozijnen zijn echter 18de- en de ramen 19de-eeuws. De verdieping is in 1929 gebouwd, waarbij het balkon langs de zuidzijde van de uitbouw is doorgetrokken (afb. 13). De vensters in de gevel dateren nog uit 1929, evenals waarschijnlijk de toegang tot het balkon.

De noordgevel van de regenten- en keukenvleugel bevindt zich aan een tweede binnentuin, achter de bebouwing aan de Kleine Houtstraat, en kan zowel aan de hand van een bouwtekening als een jaartalsteen in 1929 worden gedateerd (afb. 13 en 35). De gevel is gemetseld met een rode baksteen in kruisverband. Excentrisch is in het verlengde van de middengang een risaliet gemaakt, waarin de toegang tot de binnentuin is opgenomen. De risaliet steekt ook boven de aangrenzende muurdelen uit en is door vier smalle vensterassen verdeeld die over de twee bouwlagen doorlopen. In de vensters op de begane grond is decoratief gebrandschilderd glas uit 1929 aanwezig. De deur in de doorgang is van recente datum. Ten oosten van de risaliet is de gevel verdeeld met vijf smalle en als nissen doorlopende vensterassen. Aan de westzijde zijn drie van deze assen aanwezig. Kozijnen en ramen dateren uit 1929.

De oostzijde van regenten- en keukenvleugel dateert grotendeels uit 1929, wat voor zover kon worden vastgesteld, ook geldt voor de indeling, de kozijnen en de ramen. Volgens de bij de verbouwing behorende tekeningen zou al het bestaande muurwerk aan deze zijde worden afgebroken (afb. 13). Dit lijkt niet het geval. In het muurwerk op de verdieping, dat grenst aan het hoofdgebouw, is namelijk een dichtgezet venster zichtbaar achter een uitbouw uit 1929. Het muurwerk waarin het venster zich bevindt zal waarschijnlijk uit het begin van de 20ste eeuw dateren, in samenhang met het metselwerk op de verdieping aan de westzijde van de vleugel. Dat ouder muurwerk nog aanwezig is, zou kunnen betekenen dat de oorspronkelijke 17de-eeuwse oostgevel van de vleugel in 1929 niet is afgebroken.

De zuidzijde van de regenten- en keukenvleugel ligt terug ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw en is enkel vanaf de straat zichtbaar, boven de fietsenstalling (afb. 21). De gevel van de zaal die zich hier op de verdieping bevindt is drie vensterassen breed en dateert voor zover kon worden vastgesteld geheel uit 1929.

Interieur

De regenten- en keukenvleugel is grotendeels onderkelderd. De kleinste kelderruimte bevindt zich in de noordwesthoek van de vleugel, onder de regentenkamer in de daar aanwezige uitbouw. De kelder is toegankelijk vanuit deze kamer via een gemetselde trap in de noordwesthoek. De trap is hier in 1929 gemaakt, in een ruimte die vermoedelijk in opzet als kluis en/of archief werd gebruikt (afb. 12 en 36). Dit kan worden opgemaakt uit de gemetselde kruisgewelven erboven, het hardstenen kozijn rond de doorgang en de voor de toegang aangebrachte ijzeren deur. De deur dateert vermoedelijk uit de 17de eeuw en kan met twee sloten worden vergrendeld. De ‘kluis’ maakt hoogst waarschijnlijk deel uit van de 17de-eeuwse inrichting van de

regentenkamer die in de literatuur in 1681 wordt gedateerd.[6] De oorspronkelijke toegang tot de kelder bevond zich in de noordoosthoek en is vanwege het verkleinen van de ruimte in 1929 afgesloten (afb. 13). In de kelder wijst niets op een 17de-eeuwse datering. In de westmuur is een vensternis aanwezig, waarin zich een opklapbaar raam bevond. Het raam kon met een ijzeren haak aan de zoldering worden vast gemaakt.[7]

De tweede kelder is onder de gehele oostzijde van de vleugel aangebracht, toen dit gedeelte in 1929 werd gebouwd (afb. 13). In opzet ging het om tien ruimten van verschillende omvang, waarvan zes werden ontsloten via een gang langs de westzijde van de kelder. Deze bergplaatsen behoorden bij de keuken. De vier andere hadden een toegang aan een korte gang bij de zuidoosthoek en dienden voor de opslag van medische voorzieningen. Zover kon worden vastgesteld lijkt de kelder niet te zijn gewijzigd en zijn in de toegangen de deuren uit 1929 nog aanwezig.

De begane grond van de vleugel wordt in twee helften verdeeld door een centrale gang in het verlengde van de gang vanuit het hoofdgebouw. Aan de westzijde bevinden zich van zuid naar noord een in het derde kwart van de 20ste eeuw gemaakte ruimte, de regentessenkamer en de regentenkamer. Aan de oostzijde bevindt zich de thans als theaterzaal ingerichte keuken uit 1929, een in 1965 ingevulde binnenplaats en een tweede zaal, waarvoor twee ruimten en twee gangen in 1965 zijn samengevoegd (afb. 17). Langs de voormalige binnenplaats verbindt een korte gang de twee zalen, die deel uitmaakt van de indeling uit 1929.

De centrale gang behoort als structuur nog bij de 17de-eeuwse opzet van de vleugel. De verkeersruimte is afgewerkt met een witte tegelvloer waarlangs een zwarte rand is gelegd. Deze maakt deel uit van de aankleding uit 1929. Ter plaatse van de regentessenkamer versmald de gang zich. Uit de bouwtekeningen van 1929 blijkt dat de verbinding aan de zuidzijde al de breedte van de gang in het hoofdgebouw had, welke situatie vermoedelijk teruggaat op de bouw in 1871, en ter plaatse van de regentenkamer toen is verbreed (afb. 13). Bij die verbreding van de verkeersruimte is de 17de-eeuwse omlijsting die rond de noordelijke toegang tot de gang was aangebracht voor de toegang tot de regentenkamer geplaatst en in de doorgang een nieuwe deur aangebracht. Rond de toegang tot de regentessenkamer bevindt zich een 18de-eeuwse omlijsting. De paneeldeur is vermoedelijk 19de-eeuws. Boven de gang bij de regentessenkamer zijn in 1981 togen aangebracht.

Het vloerniveau in de regentessenkamer ligt lager dan in de gang. Om die reden bevindt zich achter de toegang een gebogen houten trap van twee treden. Het verlagen van de vensters in de westgevel zal met het moderniseren van het interieur in de ruimte hebben samengehangen, waarbij een lagere borstwering onder de vensters werd geprefereerd boven een gelijkvormig gevelbeeld. Aan de hand van de vouwluiken voor de vensters kan de aanpassing in de 18de eeuw worden gedateerd. In de ruimte is een plint aanwezig van blauwe 17de-eeuws figuurtegels. Tegen de zuidmuur bevindt zich een schouw (afb. 37). De boezem hiervan wordt gedragen door zwart marmeren zuilen. Op de gedecoreerde boezembalk is het jaartal 1646 aangebracht. Uit de kaart van het gasthuiscomplex uit 1754 blijkt dat de ruimte diende als regentenspreekkamer (afb. 1). De schouw bevond zich in een zuidelijker gelegen vertrek en is bij de sloop daarvan in

[6] Kersenbergen (1931), blz. 328.

[7] Uit de beschrijving van Kersenberger uit 1931 zou kunnen worden opgemaakt dat de kelder voorzien is geweest van gewelven. Kersenbergen (1931), blz. 326-327.

1871 verplaatst. Ook de opvallend geplooide kastenwand uit dat vertrek is toen gedeeltelijk mee verhuisd (afb. 38). Door de vorm, plaatsing en het verlies van functie is de wand thans verworden tot een decorstuk. Boven het vertrek bevindt zich een samengestelde balklaag die bij de 17de-eeuwse opzet van de regentenvleugel zal behoren.

De regentenkamer is in 1929 ingekort. In de ruimte wordt dit niet ervaren doordat het verkleinen van de ruimte ten koste is gegaan van de inhoud van de eiken kastenwand die aan de oostzijde van het vertrek aanwezig is (afb. 39). Het vertrek heeft een houten vloer, die vermoedelijk uit 1929 dateert. Onbekend is of er een oudere vloer onder aanwezig is. Halverwege de kamer staat over de volle breedte een balustrade, die dateert uit de 17de eeuw. De scheiding lijkt ook op de kaart van het gasthuiscomplex uit 1754 afgebeeld. De kastenwand aan de oostzijde heeft een tegenhanger in de eikenhouten wand aan de westzijde, waarin centraal een schouwpartij is opgenomen. Een dergelijke ingebouwde schouw past goed bij de datering van de het interieur in 1681.[8] Opvallend is dat de kastdeuren in beide wanden draaien op taatsen. Voor de twee vensters in de zuidgevel zijn vouwluiken aangebracht in de 18de eeuw. De verwarmingskasten eronder dateren waarschijnlijk uit het begin van de 20ste eeuw. Boven de ruimte is een blank eikenhouten plafond aanwezig. Gezien de rest van de aankleding van het vertrek is het goed mogelijk dat het plafond in deze vorm bij de 17de-eeuwse afwerking van de ruimte hoort.[9] Dit zou betekenen dat de enkelvoudige balklaag van de verdieping, waar het plafond tegen is aangebracht, ook nog uit de 17de-eeuw dateert. De tekeningen uit 1929 geven echter een nieuw te maken balklaag aan, die in vorm niet overeenkomt met de zichtbare sporen. Mogelijk is de oude balklaag in 1929 gehandhaafd of voor de nieuw te maken verdiepingsvloer erboven een nieuwe draagconstructie gemaakt. Het verschil in draagconstructie met de regentessenkamer, die gezien de gevel gelijktijdig dateert, geeft ook aan dat de balklaag boven de regentenkamer bedoeld is voor een plafond. Een dergelijk verschil in draagconstructie binnen één gebouw is in de 17de-eeuw niet ongebruikelijk.

Van de ruimten aan de oostzijde van de gang is de voormalige keuken noemenswaardig. De forse ruimte is verdeeld in de eigenlijke keuken aan de zuidzijde en een wasruimte aan de noordzijde, die in elkaar overlopen. Tegen de wanden is een betegeling aanwezig die bij de oorspronkelijke functies behoort. De wasruimte ontving daglicht via de binnenplaats die in 1965 is overbouwd (afb. 17). Via een groot bovenlicht met lichtkap in het gewelfde plafond kreeg de keuken daglicht binnen (afb. 40). Het gewelfde plafond is opmerkelijk en gemaakt van gewapend en in het werk gestort BIM's- of sintelbeton. De lichtkap is niet meer aanwezig en het bovenlicht afgedekt. Behalve de betegelde wanden verwijst een koelcel in de zuidoosthoek van de keuken nog naar de oorspronkelijke functie.

Behalve bij de voormalige keuken is boven de overige ruimten uit 1929 als draagconstructie voor de verdieping een enkelvoudige balklaag aangebracht met kruisen ertussen.

De verschillende ruimten op de verdieping van de regenten- en keukenvleugel worden ontsloten via de centrale gang, die op dit niveau eveneens de verbinding tussen

[8] Een vergelijkbaar type stookplaats is in de buitenplaats Trompenburg in 's-Gravenland aanwezig, dat kort na 1672 is gebouw.

[9] Een vergelijkbaar vlak blankhouten plafond uit de 17de eeuw is waargenomen in het pand Breestraat 47 in Leiden.

het hoofdgebouw en de klasse- en zustervleugel vormt (afb. 41). Aan de westzijde zijde bevindt zich een voormalige kinderzaal en een L-vormige ruimte boven de regenten- en regentessenkamers, waarvoor in 1981 een keuken en een zaal zijn samengevoegd. Aan de westzijde zijn twee zalen gesitueerd, waarvan één tegen de oostgevel van het hoofdgebouw, en enkele nevenruimten. De vloer in de gang is overeenkomstig de begane grond betegeld. Hierin tekenen zich aan de oostzijde twee verdwenen eenpersoons slaapkamers af. Deuren en kozijnen dateren uit 1929. Voor de toegangen van de zalen aan de noordzijde zijn schuifdeuren aangebracht. In de zalen beperkt de interieurafwerking zich tot hardstenen vensterbanken en verwarmingsradiatoren, die in de noordoostelijke zaal de plaats markeren van acht afgescheiden boxen. Plafonds zijn vlak gestuct en dateren vermoedelijk uit 1929.

Uit de bouwtekeningen van 1929 kan worden opgemaakt dat de constructie van de platte daken uit enkelvoudige balklagen bestaat waartussen kruisen zijn geplaatst.

Klassevleugel

Algemeen

De klassevleugel is een noord zuid georiënteerde vleugel van drie bouwlagen onder een platdak (fig. 4). Het bouwdeel dateert vermoedelijk kort voor 1905. Op een tekening voor het vervangen van het dak van de zustervleugel wordt het gebouw namelijk aangegeven als '*nieuwbouw*' (afb. 4). Op de kaart van het gasthuiscomplex uit 1754 en het minuutplan is echter al bebouwing op deze plaats aanwezig (afb. 1, 2 en 3). De aanduiding van klassevleugel is feitelijk pas sinds 1928 van toepassing op het gebouw en dekt niet volledig de functie. De naam is hier voor het onderscheid van de overige vleugels gekozen.

Fig. 4) Positie klassevleugel. Noord is boven.

Exterieur

De oostgevel van de klassevleugel is grotendeels gelegen aan de tweede binnentuin, achter de bebouwing aan de Kleine Houtstraat. De begane grond en verdieping zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met een machinale baksteen in kruisverband (afb. 42). Boven de vensters zijn segmentbogen gemetseld. In de gevel zijn ter hoogte van de boven- en onderdorpel van de begane grond vensters en de onderdorpel van de verdiepingvensters spekbanden opgenomen. Bij de bovendorpel van de verdiepingvensters is een waterlijst van profielstenen gemetseld. Eenzelfde lijst is ook toegepast aan de westzijde op de verdieping van de regenten- en keukenvleugel. Kalven in de vensters op de verdieping zijn met een hoekblok geaccentueerd. Op de verdieping is de gevel aan de binnentuin vijf vensters breed. Een zesde aan de noordzijde is dichtgemetseld in 1976. De kozijnen en bovenramen dateren nog uit ca. 1905. De draairamen zijn vervangen. Op de begane grond bevindt zich aan de zuidzijde een toegang waarvoor een zandstenen poort uit 1681 is hergebruikt. Aan weerszijden is een venster overeenkomstig de exemplaren op de verdieping. Twee erkers zijn in 1928 aangebracht, toen de begane grond werd ingericht met zes 1e klas kamers, en ogen ongewijzigd (afb. 11). De openingen in het noordelijk deel van de gevel zijn blijkens bouwtekeningen uit 1976 allemaal dichtgemetseld, zowel op de begane grond als op de verdieping (afb. 18). Het is niet uitgesloten dat dit deel van de gevel toen geheel of gedeeltelijk is herbouwd. Ter plaatse is dit niet onderzocht. Bij de verbouwing van 1976 is ook de huidige tweede verdieping gerealiseerd. De gevel hiervan bestaat uit vakwerk, opgevuld met zwarte, rode en witte platen Eternit Glasal.

De noordgevel van de klassevleugel is blind, op een venster op de verdieping na. Opvallend aan het venster is het ontbreken van de ontlastingsboog. Uit het eveneens ontbreken van sporen van openingen die wel op verschillende bouwtekeningen zijn aangegeven, kan worden opgemaakt dat de gevel gelijk met het aanbrengen van de

tweede verdieping in 1976 nieuw is gemetseld. Voor de gevel staat aan de westzijde een transformatorstation dat in 1959 is gebouwd.

De westzijde van de klassevleugel heeft in verschillende fasen het huidige voorkomen verkregen (afb. 43). De uitgebouwde gevel op de begane grond is in 1928 gerealiseerd ten behoeve van 1e klas kamers (afb. 11). De opzet hiervan is nog nagenoeg ongewijzigd. Ramen en kozijnen dateren uit 1928. Eén venster van de zes is in 1976 versmald voor het maken van een doorgang. Gelijktijdig zijn ook de twee noordelijke vensters in de achterliggende gevel afgesloten. De aanleiding hiervoor is mogelijk het vervangen van het bovenstaande deel van de gevel geweest. Het verschil met het oorspronkelijke muurwerk op de verdieping uit ca. 1905 is goed zichtbaar aan de kleur van de spekbanden en het ontbreken van de bakstenen waterlijst. In het nieuwe werk zijn twee oorspronkelijke kozijnen hergebruikt. In het oude muurwerk dateren de kozijnen eveneens uit ca. 1905. De draairamen zijn vervangen. De gevel ter hoogte van de tweede verdieping wordt net als aan de noord- en oostzijde gevormd door vakwerk, opgevuld met plaatmateriaal.

Interieur

De klassevleugel wordt op de begane grond tot ongeveer twee derde door een centrale gang verdeeld in twee helften. Aan de gang bevinden zich in vrijwel alle doorgangen nog kozijnen uit ca. 1905. De opgedekte deuren dateren ook uit deze tijd, gezien de knieren waaraan enkele nog hangen. De indeling van de ruimten aan de gang komt overeen met de situatie zoals die in 1928 is gemaakt door in de bestaande structuur twee wanden in te passen. Het noordelijk deel, aan het einde van de gang, is in 1976 nieuw ingericht (afb. 18).

De ontsluiting van de verdieping vindt plaats langs een bordestrap met drie steken in de zuidwesthoek van de vleugel (afb. 44). De opgang is niet aan de centrale gang gesitueerd, maar in de zustervleugel. De deels betonnen trap kan aan de hand van een bouwtekening in 1921 worden gedateerd (afb. 6). Bij die verbouwing werd op het oorspronkelijke platte dak van de klassevleugel een zolderverdieping gebouwd, die in 1976 is vervangen. De opgang is niet aan de gang in de klassevleugel, maar in de zustervleugel. De indeling van de verdieping bestaat wederom uit een centrale gang met aan weerszijden kamers. Uit de verschillende plattegronden van het gebouw kan worden opgemaakt dat structuur aan de zuidzijde en halverwege de vleugel maar beperkt is gewijzigd. Enkel zijn aan de oostzijde vier kamers samengevoegd tot twee grote vertrekken. Ook de doorgangen bevinden zich nog op de oorspronkelijke plaats gezien de eenvoudige omlijsting met neuten aan de onderzijde. De deuren zijn vervangen in verband met het gebruik van de kamers voor muziekles. Daarvoor is ook in de ruimtes rondom isolatie aangebracht. Het noordelijk deel van de verdieping, vanaf de dwarsgang, is in 1976 gerenoveerd. De draagconstructie van de eerste en tweede verdieping bestaat vermoedelijk uit enkelvoudige balklagen, maar is niet gezien.

De trap vanaf de begane grond zet zich voort naar de tweede- of zolderverdieping. De indeling en afwerking van deze bouwlaag dateert geheel uit 1976 (afb. 18). Op de overloop bij de trap is zichtbaar dat de draagconstructie van de gevels en het dak wordt gevormd door een staalskelet.

Zustervleugel

Algemeen

De oost west georiënteerde zustervleugel (fig. 5) telt drie bouwlagen, waarbij aan de zuidzijde van de bovenste bouwlaag een dakschild aanwezig is. Deze vleugel moet in opzet ouder zijn dan de klassevleugel. Op de kaart van het gasthuiscomplex uit 1754 en het kadastraal minuutplan wordt op deze plaats ook al bebouwing aangegeven (afb. 1, 2 en 3). Ook de gang lang aan de noordzijde op de begane grond, staat al op de kaarten. Opmerkelijk is dat deze feitelijk buiten het gebouw ligt. Dit zou een aanwijzing kunnen zijn dat het hier om een stedenbouwkundige structuur gaat van voor de aanwezigheid van het gasthuis op deze plaats. Tegen de vleugel zijn rond 1905, in 1922 en in 1928 verschillende aanbouwen gerealiseerd. De aanduiding van zustervleugel dekt historisch gezien niet volledig de functie, maar is hier voor het onderscheid van de andere vleugels gekozen.

Fig. 5) Positie zustervleugel. Noord is boven.

Exterieur

De zuidgevel van de klassevleugel is een twee bouwlagen hoge lijstgevel met middenrisaliet van negen vensterassen breed (afb. 45). Het metselwerk is uitgevoerd in kruisverband met een machinale baksteen. Voor de drie vensters brede risaliet is op de begane grond een uitbouw aanwezig. Voor het hierop aanwezige balkon zijn twee van de drie vensters op de verdieping naar onderen verlengd tot doorgangen. De kozijnen maken vermoedelijk nog deel uit van de eerste opzet van de gevel. De deuren dateren gelijktijdig met de uitbouw of later. De openingen op zowel de verdieping als de begane grond zijn aan de bovenzijde voorzien van een segmentboog. De kozijnen maken nog deel uit van de eerste opzet van de gevel. De ramen zijn uitgevoerd met een 1x3 3x3 roedenverdeling. Op de verdieping zijn de bovenramen zeker en de onderramen mogelijk vervangen. Een oorspronkelijk raam is nog aanwezig in de meest oostelijke vensteras. De twee assen aan weerszijden van de uitbouw op de begane grond betreffen doorgangen. De opzet hiervan met hardstenen drempel en klapbaar bovenraam is bij drie van deze doorgangen op de deuren na nog ongewijzigd. De doorgang aan de oostzijde naast de uitbouw is in het laatste kwart van de 20ste eeuw verbouwd tot een portiek. In de meest westelijke as op de begane grond bevindt zich eveneens een doorgang. De positie hiervan is verschoven ten opzichte van het bovenstaande venster. Een geveltekening uit 1928 laat op deze plaats nog een venster zien, onder het verdiepingsvenster (afb. 10). De huidige situatie is waarschijnlijk in 1952 ontstaan, toen in de vleugel uit 1931 aan de westzijde van de binnentuin operatiekamers zijn gemaakt, waarvoor de vleugel naar het oosten is uitgebouwd. Het oorspronkelijke kozijn en bovenraam lijken daarbij te zijn hergebruikt. Zowel de architectuur, als de ramenindeling en het metselwerk doen vermoeden dat de zuidgevel in 1871 of kort

daarna is gebouwd. De uitbouw voor de gevel dateert waarschijnlijk uit 1922 en diende ter vergroting van de achterliggende eetzaal van de zusters. Het balkon erop heeft een hardstenen balustrade. Ramen en kozijnen in de uitbouw maken nog deel uit van de eerste opzet. Wel zou volgens de geveltekening van het gebouw uit 1976 oorspronkelijk een gietijzeren roede in het bovenlicht van de toegang aanwezig zijn geweest. Deze is dan vermoedelijk hergebruikt.

Aan het oostelijk einde van de gevel is een smalle strook metselwerk die weliswaar onderdeel uitmaakt van de 19de-eeuwse architectuur van de gevel, maar aanzienlijk ouder is. Het is gemetseld met een rode baksteen in kruisverband en op de begane grond beëindigt met een hoekoplossing met klezoren. Ter hoogte van de verdieping is het 19de-eeuwse metselwerk van de zuidgevel ingeboet. Het muurwerk hoort bij de huidige keldertoegang onder de regentenkamer. Opmerkelijk in dat verband is dat het oorspronkelijke gebouw waarin de regentenkamer was ondergebracht maar één bouwlaag hoog was, en hier blijkt dat er een aansluiting met een tweebouwlagen hoog gebouw bestond. Of het daarbij gaat om de zustervleugel of het gebouw dat stond op de plaats van de klassevleugel is niet duidelijk. In de gevel is op de begane grond een dichtgezet venster zichtbaar en daarboven een oculus.

Boven de zuidgevel is ter hoogte van de tweede verdieping een dakschild aanwezig. De indeling en afwerking hiervan dateren uit 1976 (afb. 18). De dakvorm zelf kan aan de hand van een bouwtekening in 1905 worden gedateerd (afb. 4). Al eerder, in 1928, was de indeling en het aanzicht van het dakschild al gewijzigd (afb. 10).

Aan de westzijde wordt de zustervleugel begrenst door een trappenhuis met tentdak uit 1928 (afb. 46). De zuidzijde hiervan is vijf smalle vensterassen breed, waarbij de vensters met de trap mee oplopen. In de ramen is nog grotendeels het oorspronkelijke glas-in-lood aanwezig. De architectuur vertoont sterke overeenkomst met de noordgevel van de regenten- en keukenvleugel en is waarschijnlijk van de hand van dezelfde architect.

De noordgevel van de zustervleugel is enkel op de verdiepingen in het zicht. Ter hoogte van de eerste verdieping is het muurwerk afgewerkt met cementpleister (afb. 47). Mogelijk is dit gedaan om bouwsporen aan het zicht te ontrekken. Het is niet uitgesloten dat het achterliggende metselwerk dateert uit de 17de eeuw of ouder. In de gevel op de verdieping bevinden zich een venster en een doorgang. Het venster kan op grond van de vorm aan de veronderstelde verbouw van de vleugel in of kort na 1871 worden toegeschreven. De doorgang was vermoedelijk een venster uit dezelfde tijd dat rond 1905 of later, maar voor 1928 is verbouwd om het dak van het onderstaande ketelhuis als balkon te kunnen gebruiken. Op de begane grond bevindt zich ten oosten van het ketelhuis een doorgang, die waarschijnlijk in opzet uit ca. 1871 dateert, maar door een in 1963 erboven uitgebouwde ‘proefkamer voor zusters’ als zodanig niet meer herkenbaar is. In het muurdeel ten westen van het voormalige ketelhuis bevindt zich nog een 19de-eeuws venster.

De gevels van het ketelhuis zijn gemetseld met een machinale baksteen in kruisverband. De indeling is geheel in 1928 gerealiseerd, toen het in onbruik geraakte bouwdeel een nieuwe bestemming kreeg (afb. 10).De openingen zijn thans afgesloten, op de toegang na. Hierin zijn nieuwe deuren aangebracht. Onder de vensters aan

weerszijden van de toegang zijn ventilatieroosters aangebracht, nadat het bouwdeel in het laatste kwart van de 20ste eeuw zijn oude functie weer heeft herkregen.

Ter hoogte van de tweede verdieping is de gevel uitgevoerd in vakwerk, overeenkomstig en in aansluiting met de tweede verdieping op de klassevleugel. Ook de op de verdieping uitgebouwde 'proefkamer' is sinds 1976 van dezelfde soort gevels voorzien.

Interieur

De begane grond van de zustervleugel bestaat uit vijf vertrekken die worden ontsloten vanaf een gang langs de noordzijde van het gebouw. De gang eindigt aan de oostzijde bij de toegang tot de tweede binnentuin in de oostgevel van de klassevleugel. Aan de westzijde kwam de gang uit in een portaal voor het trappenhuis uit 1928 om zich als steeg voort te zetten tot aan een poort aan het Groot Heiligland. De gang is in deze vorm ook al aanwezig op de kaart van 1754. Om die reden is het niet uitgesloten dat beide zijmuren en mogelijk ook de balklaag van het platte dak erboven deel uitmaken van de eind 16de- of 17de-eeuwse structuur van het gasthuis en mogelijk zelfs van het kloostercomplex. De gang staat bekend onder de naam 'Blauwe Gang', waarbij 'blauwe' waarschijnlijk verwijst naar de Belgische hardsteen waarmee de vloer was belegd.[10] In 1929 is de vloer opgehoogd en aansluitend op de vloer in de regenten- en keukenvleugel betegeld. Ook in de aangrenzende vertrekken is de vloer toen verhoogd, behalve in de eetzaal voor de zusters, in het midden van het gebouw. De kozijnen in de aanliggende doorgangen zijn gelijktijdig ingekort en omhoog gebracht.

De indeling van de vertrekken langs de zuidgevel kan op grond van de plaats van de muren of restanten daarvan, gekoppeld worden aan de bouw van de gevel rond 1871. Aan de oostzijde zijn drie voormalige ruimten met elkaar verbonden. De doorbraak tussen de middelste en oostelijke ruimte is in het laatste kwart van de 20ste eeuw gemaakt. Tegen de muur stond volgens een tekening uit 1929 in de middelste ruimte een schouw.[11] De westelijke opening is op de tekening van de bestaande toestand van het gebouw in 1928 al aanwezig (afb. 10). De middelste ruimte, die op dezelfde plattegrond wordt omschreven als 'zusters eetzaal' betrof waarschijnlijk in opzet één vertrek ter breedte van de middenrisaliet. In 1922 is hiervoor de uitbouw aangebracht en de muur met de aangrenzende ruimte aan de westzijde doorbroken. Bij de daaropvolgende ruimten is de toegang vanaf de gang verplaatst.

Wat betreft interieurafwerking is de voormalige eetzaal van de zusters opmerkelijk. In de ruimte bevindt zich een parketvloer waarvan in de zaal enkel de rand en in de uitbouw de gehele vloer uit 1922 dateert. Langs de wanden is een manshoge betimmering aangebracht uit dezelfde tijd. Hierbij horen twee nissen aan weerszijden van de doorgang naar de gang en de afwerking rond de brede doorgang naar de voormalige kamer aan de westzijde (afb. 48). De lambrisering is in dat deel van de zaal deels verwijderd voor een aanrecht. Tegen de oostmuur van de zaal staat een schouw met zandstenen wangen en een met eikenhout betimmerde boezem (afb. 49). De schouw kan op grond van de vormgeving in de tweede helft van de 17de eeuw worden gedateerd. De schouw is hier herplaatst. Dit kan worden opgemaakt uit het verschil in balklagen

[10] Zo was er in de regentenvleugel sprake van een marmeren gang die aan de noordzijde aansloot op de 'groene' gang, waarin vermoedelijk geglazuurde plavuizen lagen van die kleur.

[11] Deze tekening maakt deel uit van de toenmalige verbouwing van de regenten- en keukenvleugel en geeft de op te hogen vloeren in de zustervleugel weer.

boven de zaal en de ruimte ten westen ervan. Boven beide is een samengestelde balklaag aanwezig. De balklaag boven de zaal ligt echter iets hoger en is met drie vakken afgestemd op de ruimte. De balklaag boven de westelijke ruimte bestaat uit twee halve en één heel vak. Een dergelijke indeling is niet logisch, omdat hier volstaan had kunnen worden met twee hele vakken en samenhangend daarmee één moerbalk. Hieruit kan worden opgemaakt dat de balklaag bij een oudere structuur behoort dan de huidige die samenhangt met de zuidgevel van de vleugel. Het is om die reden ook aannemelijk dat de zuidmuur van de gang gelijktijdig met deze balklaag dateert. De samengestelde balklaag boven de zaal sluit aan op de indeling uit ca. 1871 en zal hier speciaal gemaakt zijn om de schouw te kunnen plaatsen. De hoogte van de schouw is dan ook bepalend geweest voor de hogere ligging van de balklaag. Het is goed mogelijk dat de schouw in één van de regentenvertrekken stond die voor de bouw van het nieuwe ziekenhuis in 1871 zijn gesloopt. Een vergelijking van de hoogte van de schouw met de schouw in de regentessenkamer kan dit bevestigen. Tevens zou dat een extra argument zijn om de zuidgevel en kamerindeling van de begane grond in 1871 te dateren. Het feit dat de samengestelde balklaag boven de westelijke ruimte geen sporen van een houtskelet vertoont, zou een aanwijzing kunnen zijn dat het hier om een 17de-eeuwse draagconstructie gaat.

De verdieping van de zustervleugel bestaat net als de begane grond uit een gang langs de noordgevel en kamers langs de zuidgevel. De vloer in de gang is in 1976 opgehoogd, waardoor deze nu aansluit op de onderzijde van het venster in de noordgevel. In de verkeersruimte bevinden zich op regelmatige afstand aan weerszijden muurdammen, die de positie van de scheidingsmuren tussen de kamers markeren. Aan de hand hiervan kan worden vastgesteld dat de indeling zoals die op de bestaande toestand van 1928 is weergegeven niet is gewijzigd, op het verwijderen van één muur na. Gezien de samenhang met de vensterindeling in de zuidgevel dateert de indeling van de verdieping dan waarschijnlijk uit ca. 1871. De wand tussen de gang en de kamers is blijkens de bouwtekening bij de verbouwing in 1976 vervangen, waarschijnlijk in verband met het gebruik van de ruimten door de muziekschool.

De indeling van de tweede verdieping dateert geheel uit 1976. Waarschijnlijk is bij die verbouwing de kapconstructie uit 1905 vervangen en aan de zuidzijde het dakschild gehandhaafd voor het historische beeld.

Wasserij en fietsenstalling

Algemeen

De voormalige wasserij bevindt zich los van de overige vleugels aan de noordoostzijde van het complex (fig. 6A). Het noord zuid georiënteerde gebouw telt twee bouwlagen onder een platdak en is aan drie zijden ingesloten door bebouwing. Uit historische bronnen kan worden opgemaakt dat de wasserij hier in 1898 al aanwezig is. De positie komt overeen met die van de timmerwerkschuur op de kaart van het gasthuis uit 1754 (afb. 1 en 3). Het gebouw is thans in gebruik als bergplaats.

De voormalige fietsenstalling bevindt zich bij de zuidoosthoek van het hoofdgebouw (fig. 6B). Dit gebouw van twee bouwlagen onder een platdak met een schild vindt zijn oorsprong vermoedelijk aan het begin van de 20ste eeuw en is in 1919, 1923 en 1964 verbouwd. Het gebouw wordt thans gebruikt door de stichting 'Release'.

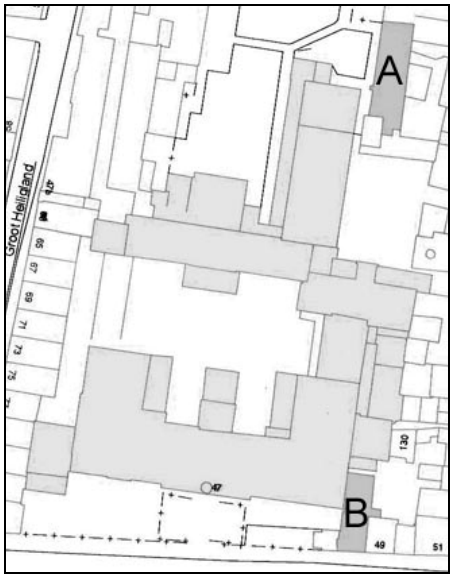


Fig. 6) Positie wasserij (A) en fietsenstalling (B). Noord is boven.

Exterieur wasserij

De op het westen georiënteerde gevel van de voormalige wasserij is gemetseld met een rode machinale baksteen in kruisverband (afb. 50). Over het grootste deel van het muurwerk is een rode verflaag aangebracht. Boven de gevelopeningen op de begane grond is een segmentboog gemetseld en op de verdieping een halfsteens rollaag. De indeling van de zeven vensterassen brede gevel is ongewijzigd. In de openingen bevinden zich kozijnen met een kraalprofiel die deel uitmaken van de eerste opzet. De ramen en deuren zijn vervangen. Tussen het tweede en derde venster vanaf de zuidzijde is een rookkanaal uitgemetseld. Op grond van de 'architectuur' van de gevel is het niet uitgesloten dat het gebouw uit de late 19de eeuw dateert.

Interieur wasserij

Het interieur van de voormalige wasserij kon vanwege het gebruik niet worden bezichtigd.

Exterieur fietsenstalling

De eenlaags gevel van de voormalige fietsenstalling aan de Gasthuisvest is gepleisterd en bezit twee vensters (afb. 51). Bovenlangs de gevel bevindt zich in verband met een dakschild een bakgoot op geprofileerde klossen. De gevel kan aan de hand van een bouwtekening in 1923 worden gedateerd (afb. 7). Bij de toenmalige opzet hoorde ook een toegang tussen de vensters. Deze ingang is na 1964 afgesloten.

De westgevel van de fietsenstalling maakt eveneens deel uit van de nieuwbouw. De gevel is uitgevoerd in schoon metselwerk in kruisverband met een machinale rode baksteen. Bij de aansluiting met het dakschild kraagt het metselwerk getrapt iets uit.

Voor de gevel is in 1964 een portiek geplaatst (afb. 16), waarvoor een venster vermoedelijk is gewijzigd in een doorgang. In de westgevel bevinden zich op de begane grond één en op de verdieping twee vensters. Een doorgang aan de noordzijde is dichtgemetseld.

Interieur fietsenstalling

Het interieur van de voormalige fietsenstalling is niet bezichtigd. Uit de bouwtekeningen kan worden opgemaakt dat het interieur in 1964 geheel is gewijzigd ten behoeve van de nieuwe functie (afb. 16).

CONCLUSIE

Uit het onderzoek is gebleken dat binnen de onderzochte bebouwing van het voormalig St. Elisabethziekenhuis nog structuren en balklagen aanwezig zijn, die behoren bij de bebouwing van het 17de-eeuwse gasthuis. Het gaat daarbij om delen van de regenten- en keukenvleugel en de zustervleugel. Ook zijn nog diverse interieurelementen uit die tijd aanwezig, die deels in 1871 zijn herplaatst. Het is niet uitgesloten dat de 'Blauwe Gang' als stedenbouwkundige structuur ouder is dan het gasthuis en mogelijk deel uitmaakt van de aanleg van de Heiliglanden rond 1400.

Het hoofdgebouw zoals dat in 1871 is gerealiseerd is wat betreft indeling en afwerking nog vrij gaaf en zeker goed leesbaar aanwezig, waardoor een reconstructie van de oorspronkelijke opzet mogelijk is. Het gebouw is symmetrisch ontworpen volgens het toen gangbare corridorstelsel. De centrale as wordt gevormd door de hal met het achterliggende trappenhuis. Aan weerszijden van de hal en ontsloten vanaf die zijde bevonden zich twee min of meer vierkante vertrekken, waarvan de noordelijke indirect daglicht ontving door een venster in de noordmuur aan de gang. Aan de gang langs de noordgevel bevonden zich de toegangen tot twee zalen met daartussen een smalle dienruimte. Eenzelfde indeling was tot voor enige jaren terug nog aanwezig in het in 1867-1870 ontworpen academisch ziekenhuis in Leiden (thans Rijksmuseum voor Volkenkunde). Mogelijk heeft architect J.E. van den Arend zich door dit gebouw laten inspireren. In de zijvleugels van het ziekenhuis bevond zich nog een trap naar de verdieping, waarvan het trappenhuis buiten de vleugel was uitgebouwd. Tevens was in de zijvleugel een derde zaal gesitueerd met twee nevenruimten, waarmee het totaal aan zalen in het gebouw op twaalf uitkwam. Hoewel uit historische bronnen zou kunnen worden opgemaakt dat de operatiekamer zich aan de oostzijde van het gebouw heeft bevonden, lijkt de ruimte achter het hoofdtrappenhuis hier meer voor in aanmerking te komen. Deze ruimte is georiënteerd op het noorden, had afgeronde hoeken vanwege de hygiëne en gezien de korte trap naar de bovenliggende kamer een bewust gekozen hoogte. Twee toiletten waren aan de hoofdgang, in de oksels met de zijvleugels gesitueerd. In de zijvleugels bevond zich een toilet tussen de zaal en de nevenruimten langs de noordgevel.

Hoogst waarschijnlijk is gelijktijdig met de bouw van de hoofdvleugel in 1871 ook de zustervleugel gemoderniseerd door een nieuwe gevel voor het gebouw te maken en een daar op aansluitende indeling. Voor de ontsluiting kon gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige 'Blauwe Gang'. Mogelijk is het gebouw gelijktijdig met een verdieping opgehoogd, maar zeker is dat niet. Over het gebruik van de vleugel is niets bekend. Wel lijkt het er op dat in 1871 centraal op de begane grond een zaal is gemaakt waar een 17de-eeuwse schouw kon worden herplaatst.

Na de grootschalige bouwcampagne in 1871 is pas ca. 1905 weer sprake van nieuwbouw. Zo wordt rond die tijd ondermeer de klassevleugel gebouwd en achter de zustervleugel een ketelhuis. Het is niet uitgesloten dat op dat moment op de plaats van de klassevleugel nog bebouwing stond uit de 17de of 18de eeuw. Vermoedelijk diende de klassevleugel in opzet als huisvesting voor het personeel. De eerste klas kamers zijn pas in 1928 gemaakt.

In de jaren twintig van de 20ste eeuw vinden verschillende kleine aanpassingen aan het gebouw plaats, zoals het maken van de uitbouw van de zustervleugel en balkons

tegen de zijvleugels van het hoofdgebouw. De balkons houden verband met het verplegen van TBC patiënten, voor vrouwen aan de west- en voor mannen aan de oostzijde. Deze splitsing zal ook gegolden hebben voor de onderliggende kinderzalen. Opmerkelijk is dat de TBC patiënten in het ziekenhuis zelf werden ondergebracht, terwijl al sinds het einde van de 19de eeuw het huisvesten van besmettelijke zieken in aparte paviljoens werd aanbevolen. Het in 1924 nieuw gemaakte kinderzaaltje boven de regentenvleugel zou gezien het daar aanwezige balkon bedoeld kunnen zijn geweest voor kinderen met TBC.
In 1928 vind een herinrichting plaats van de klasse- en zustervleugel, waarbij de klassevleugel op de begane grond wordt uitgebouwd en tussen de zustervleugel en de polikliniek langs het Groot Heiligland een nieuw trappenhuis verrijst. Ingrijpender is de renovatie van de regenten- en keukenvleugel in 1929, waarbij de nog aanwezige 17de-eeuwse bebouwing grotendeels wordt afgebroken en grote onderkelderde nieuwe keuken wordt gebouwd en kinderzalen op de verdieping. Hoewel de tekeningen anders aangeven, lijkt de oude oostgevel van de vleugel in de nieuwbouw te zijn gehandhaafd, aangezien resten muurwerk van voor 1900 op de verdieping nog aanwezig zijn. Een nieuwe westvleugel wordt in 1931 gebouwd achter de 'Gasthuisjes' aan het Groot Heiligland, waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw wordt verlengd. Het interieur van het hoofdgebouw is mogelijk gelijktijdig ook gemoderniseerd met ondermeer vaste kasten en wasbakken. Al deze bouwactiviteiten rond 1930 lijken met name verband te houden met het gegroeide aantal patiënten en niet met nieuwe inzichten ten aanzien van de verpleging van patiënten of ontwikkelingen op het gebied van de medische wetenschap. Dat laatste zou wel de aanleiding kunnen zijn geweest om op de zolder van het hoofdgebouw in 1954 een oogheelkundige afdeling in te richten.

Na het vertrek van het ziekenhuis aan de Gasthuisvest in 1972 vinden er twee verbouwingen plaats om de gebouwen geschikt te maken voor de huidig functie van cultureel centrum en muziekschool. De eerste daarvan in 1976 blijkt ingrijpender te zijn geweest dan de bouwtekeningen aangeven. Niet alleen is de zolderverdieping van de klasse- en zustervleugel vervangen, maar blijkt uit het metselwerk en de indeling van het noordelijke deel van de klassevleugel ook dit gedeelte van het gebouw grotendeels te zijn herbouwd. De verbouwing van 1981 betreft behalve het deels verwijderen van de hoofdtrap en het samenvoegen van de achterliggende ruimten met name invullingen binnen de bestaande structuur.

WAARDERING

Categorie 1: hoge monumentwaarde; behoud noodzakelijk.
Categorie 2: positieve monumentwaarde; behoud wenselijk.
Categorie 3: indifferente monumentwaarde; aangepaste vervanging mogelijk.

Bouwmassa: cat. 1, 2 en 3.

De W-vormige bouwmassa van het hoofdgebouw van twee bouwlagen onder schilddaken, met verhoogde middenpartij en torentje, dateert nog grotendeels uit 1871 en heeft vanwege zijn karakteristieke omvang en als beeldbepalend element aan de Gasthuisvest een hoge monumentwaarde. Voor de aanbouwen tegen het gebouw van voor 1945 geldt als onderdeel van de ontwikkeling van het gebouw een positieve monumentwaarde. De naoorlogse aanbouwen hebben een indifferente monumentwaarde.

De min of meer L- vormige en plaatselijk onderkelderde bouwmassa van twee bouwlagen onder platte daken van de regenten- en keukenvleugel is deels terug te voeren op 17de-eeuwse bebouwing van het gasthuis, maar heeft zijn huidige volume in 1929 verkregen. Voor het gedeelte aan de binnentuin, dat in vorm en situering de plaats van de oude regentenvleugel markeert, geldt een hoge monumentwaarde. Voor de bebouwing uit 1929 geldt als onderdeel van de vooroorlogse ontwikkeling van het complex met een beperkt beeldbepalend karakter een positieve monumentwaarde.

De rechthoekige en drie bouwlagen onder platte daken tellende bouwmassa van de klassevleugel dateert in opzet uit ca. 1905 en heeft na verbouwingen in 1928 en 1976 zijn huidige voorkomen verkregen. Het karakter van het gebouw is door de laatste verbouwing ingrijpend gewijzigd. Omdat de vleugel zich op de plaats bevindt van bebouwing die bij het gasthuis behoorde en daarmee als onderdeel binnen de historische structuur van het complex en de ontwikkeling daarvan waardevol is, geldt voor de bouwmassa een positieve monumentwaarde, waarbij moet worden opgemerkt dat de vorm van de huidige tweede verdieping uit 1976 een indifferente monumentwaarde heeft.

De drie bouwlagen hoge bouwmassa van de zustervleugel ontleend zijn voorkomen grotendeels aan de vermoedelijk 17de-eeuwse, mogelijk twee bouwlagen hoge bebouwing die hier stond met een aparte gang op de begane grond langs de noordzijde. Hiervoor geldt als onderdeel van de bebouwing van het 17de-eeuwse gasthuis een hoge monumentwaarde. Voor het aangebouwde ketelhuis, de uitbouw van de zustereetzaal, het trappenhuis aan de westzijde, en de tweede- of zolderverdieping geldt als onderdeel van de vooroorlogse ontwikkeling van het complex een positieve monumentwaarde, waarbij moet worden opgemerkt dat de vorm van de zolderverdieping aan de noordzijde uit 1976 een indifferente monumentwaarde heeft.

Voor de twee bouwlagen hoge bouwmassa van zowel de wasserij uit de late 19de eeuw als de fietsenstalling uit 1923 geldt als onderdeel van de historische ontwikkeling van het ziekenhuis een positieve monumentwaarde.

Draag- en kapconstructies: cat. 1, 2 en 3

De draagconstructie van het hoofdgebouw is niet bekend, maar bestaat gezien de bouwtijd vermoedelijk uit enkelvoudige houten balklagen voor de kamers en ijzeren binten met troggewelven ertussen bij de verkeersruimten. Vanwege de geringe zeldzaamheid, maar als onderdeel van de oorspronkelijke opzet van het gebouw geldt hiervoor een positieve monumentwaarde. De vermoedelijk uit enkelvoudige houten balklagen met ijzeren onderslagbalken bestaande draagconstructie van de verdieping en het platte dak van de aanbouw uit 1931 heeft vanwege de geringe zeldzaamheid en ouderdom een indifferente monumentwaarde. Voor de kapconstructie van het hoofdgebouw, bestaande uit Philibert- of schenkelspanten geldt als onderdeel van de oorspronkelijke opzet en vanwege de constructiewijze met bouten en ijzeren strips een hoge monumentwaarde.

De draagconstructie van de verdieping van de regenten- en keukenvleugel bestaat ter plaatse van de regentenkamers uit een samengestelde en een enkelvoudige balklaag die waarschijnlijk beiden nog uit de 17de eeuw dateren. Als onderdeel van de toenmalige opzet van het gebouw geldt hiervoor een hoge monumentwaarde. De samengestelde balklaag boven de regentessenkamer strekt zich mogelijk ook uit boven de gang. Voor de betonnen gewelfconstructie en het betonnen dak boven de keuken geldt als onderdeel van de oorspronkelijke functie van de ruimte een positieve monumentwaarde. Voor de enkelvoudige balklagen uit 1929, zowel voor de verdieping als de platte daken, geldt vanwege de geringe zeldzaamheid en leeftijd een indifferente monumentwaarde.

De draagconstructie van de klassevleugel bestaat vermoedelijk uit enkelvoudige balklagen uit 1905. Vanwege de geringe zeldzaamheid en relatief geringe leeftijd geldt hiervoor een indifferente monumentwaarde. Dat geldt eveneens voor de constructie van de zolderverdieping.

De draagconstructie van de verdieping van de zustervleugel wordt, voor zover kon worden vastgesteld, gevormd door samengestelde balklagen die vermoedelijk dateren uit de 17de eeuw en 1871. Als onderdeel van de oorspronkelijke opzet van de vleugel en de modernisering in de 19de eeuw, die samenhangt met het interieur, geldt hiervoor een hoge monumentwaarde. De aard van de balklaag van de tweede verdieping is onbekend, maar zou uit de 17de eeuw kunnen dateren. Om die reden geldt vooralsnog een hoge monumentwaarde. De constructie van de zolderverdieping dateert waarschijnlijk geheel uit 1976 en heeft een indifferente monumentwaarde.

De draag- en dakconstructies van de wasserij en fietsenstalling zijn niet gezien, maar bestaan bij de wasserij vermoedelijk uit enkelvoudige balklagen. Dit is gezien de bouwtekening ook bij de fietsenstalling het geval. Voor beide geldt vanwege de geringe zeldzaamheid en relatief geringe leeftijd een indifferente monumentwaarde.

Exterieur: cat. 1, 2 en 3

De uit 1871 daterende classicistische voorgevel van het hoofdgebouw aan de Gasthuisvest is op het ingangsportaal na nog gaaf en heeft om die reden en als voorbeeld van de architectuur van stadsarchitect J.E. van der Arend een hoge monumentwaarde. Voor de gevel van de aanbouw uit 1931 geldt in samenhang

met de bouwmassa een positieve monumentwaarde. Voor de achtergevel van het hoofdgebouw geldt eveneens een hoge monumentwaarde, waar het de gevels uit 1871 betreft. Voor de uitbreiding van de toiletten uit 1917 en de balkons uit 1924 geldt als onderdeel van de vooroorlogse gebruiksgeschiedenis van het gebouw een positieve monumentwaarde. Voor de opgetrokken gevel aan de westzijde uit 1924, de opbouw op het balkon achter het hoofdtrappenhuis en de dakkapel boven het trappenhuis geldt een indifferente monumentwaarde.

Van de gevels aan de westzijde van de regenten- en keukenvleugel heeft het gedeelte uit de 17de-eeuw bij de regentenkamers een hoge monumentwaarde. Deze waardering is ook van toepassing op de noordgevel van de vleugel, vanwege zijn voor de bouwtijd kenmerkende architectuur. Voor de gevels aan de westzijde op de verdieping met voorliggende balkons en voor de gevels aan de oostzijde van de vleugel geldt vanwege de geringe architectuur een positieve monumentwaarde. De invulling uit het derde kwart van de 20ste eeuw bij de zuidwesthoek heeft een indifferente monumentwaarde.

Voor de gevels van de klassevleugel geldt waar het om de gedeelten uit ca. 1905 en 1928 gaat een positieve monumentwaarde vanwege de geringe architectuur en aantasting van het noordelijk deel. Voor de gevels aan de noordzijde en voor de opbouw van de tweede- of zolderverdieping uit 1976 geldt vanwege de geringe leeftijd en contrasterende architectuur een indifferente monumentwaarde.

De lijstgevel met middenrisaliet aan de zuidzijde van de zustervleugel dateert grotendeels uit 1871 en is in 1922 voorzien van een uitbouw in een aansluitende stijl. Het karakter van de architectuur is hierdoor niet aangetast. Voor de gevel geldt zodoende als onderdeel van de architectuur van het ziekenhuis uit 1871 een hoge monumentwaarde. Voor de gevel van het trappenhuis aan de westzijde uit 1928 geldt in samenhang met de bouwmassa een positieve monumentwaarde.

De gevels van de wasserij en fietsenstalling bezitten geen opvallende architectuur en zijn voor wat betreft de fietsenstalling plaatselijk gewijzigd. In samenhang met de bouwmassa geldt voor de gevels van deze gebouwen een positieve monumentwaarde.

Interieur: cat.

De nog goed herkenbare indeling van het hoofdgebouw uit 1871 heeft, met de granito vloerafwerking en puien ter plaatse van de ruimten tussen de zalen, deur- en raamomlijstingen en mogelijk nog aanwezige paneeldeuren, als representatief voorbeeld van een volgens het corridorstelsel gebouwd ziekenhuis een hoge monumentwaarde. Voor de interieurelementen uit ca. 1930, zoals vaste kasten en gootstenen en de keukeninrichting in de ruimte tussen de westelijke zalen op de verdieping geldt eveneens een hoge monumentwaarde, als herkenbare en zeldzame voorbeelden van ziekenhuisinrichting uit deze periode, die tevens de modernisering van de instelling representeren. Voor de oogheelkundige afdeling uit 1954 op de zolder van het hoofdgebouw geldt vanwege de geringe leeftijd en herkenbaarheid een indifferente monumentwaarde. Die is ook van toepassing op de invullingen uit 1981, waardoor de structuur van het oorspronkelijke gebouw minder inzichtelijk is geworden.

De indeling van de regenten- en keukenvleugel dateert deels uit de 17de eeuw, deels uit 1931. Voor de uit de 17de eeuw daterende gangstructuur op de begane grond met de aanliggende regentenkamers geldt een hoge monumentwaarde. Die is ook van toepassing op de uit verschillende perioden daterende interieurafwerking in beide regentenkamers. De overige indeling van de vleugel dateert nagenoeg uit 1929 en heeft als ongewijzigde, maar relatief jonge structuur een positieve monumentwaarde. Ook voor de interieurafwerking uit deze tijd, zoals de vloeren in de verkeersruimten en de nog aanwezige (schuif)deuren voor de toegangen tot de zalen geldt deze waardering.

De indeling van de klassevleugel dateert op de begane grond en de verdieping in hoofdlijnen uit ca. 1905, is in 1921 voorzien van een nieuw trappenhuis en rond 1928 beperkt aangepast. Voor de indeling op deze niveaus geldt als weliswaar niet bijzonder, maar onderdeel van de eerste opzet van de vleugel met aanpassingen t.a.v. het veranderend gebruik een positieve monumentwaarde. Die is ook van toepassing op de uit ca. 1905 daterende kozijnen met deuromlijsting en opgedekte paneeldeuren aan de gangen. Voor de indeling en afwerking op de begane grond en verdieping uit 1976 en voor de toen gebouwde tweede verdieping geldt vanwege de geringe leeftijd en zeldzaamheid een indifferente monumentwaarde.

De indeling van de zustervleugel gaat op de begane grond terug op de structuur van het 17de-eeuwse gasthuis. Binnen deze opzet is in 1871 op de begane grond en verdieping een nieuwe indeling gemaakt. Als onderdeel van deze voor de ontwikkeling van het gast- en ziekenhuis belangrijkste perioden geldt voor de indeling een hoge monumentwaarde. Voor de invulling van het ketelhuis uit 1928 en het uit dezelfde tijd daterende trappenhuis aan de westzijde van de vleugel geldt een positieve monumentwaarde, als onderdeel van de toenmalige verbouwingen. De recente aanpassingen op de begane grond, zoals ondermeer een portiek en een smalle gang, en de indeling van de tweede verdieping uit 1976 hebben een indifferente monumentwaarde. Wat betreft de interieurafwerking is op de 17de-eeuwse schouw in de voormalige eetzaal een hoge monumentwaarde van toepassing, evenals op de dubbele deuren in de doorgang naar de gang. Voor de afwerking uit 1922 in de zaal en het trappenhuis uit 1928 geldt een positieve monumentwaarde. De recente afwerking heeft een indifferente monumentwaarde.

De indeling van de wasserij is op de begane grond niet bekend en op de verdieping in 1968 tot stand gekomen. Hiervoor geldt vanwege de geringe leeftijd een indifferente monumentwaarde. Interieurafwerking is waarschijnlijk beperkt.

De indeling van de fietsenstalling is tot stand gekomen bij het veranderen van de functie van het gebouw in 1963. Hiervoor geldt vanwege de geringe leeftijd een indifferente monumentwaarde. De afwerking zal waarschijnlijk ook uit 1963 dateren een heeft eenzelfde waardering.

ADVIES

- De monumentale hal van het hoofdgebouw uit 1871 is door het inbouwen van een tussenverdieping en het afsluiten van één van de trapopgangen niet meer als zodanig beleefbaar. Het verwijderen van de tussenverdieping en het herstel van het hoofdtrappenhuis verdienen daarom aanbeveling. Overwogen zou kunnen worden om ook de ruimten aan weerszijden van de hal weer vanuit de verkeersruimte te ontsluiten.
- Geadviseerd wordt de trap in westelijke zijvleugel van het hoofdgebouw te reconstrueren om de oorspronkelijke routing in het hoofdgebouw te herstellen.
- De puien ter plaatse van de ruimten tussen de zalen in het hoofdgebouw vormden een belangrijk architectonische element in de beleving van het interieur. Herstel van dit beeld met name aan de oostzijde van het hoofdgebouw is wenselijk.
- Bij een verbouwing is aanvullend onderzoek in het hoofdgebouw en de zustervleugel noodzakelijk. In het hoofdgebouw zou de aandacht daarbij gericht moeten worden op de installatietechnologie die in 1871 is toegepast en de afwerking van de ruimten. Kleurhistorisch onderzoek is daarbij aanbevelenswaardig. In de zustervleugel zou de aandacht uit moeten gaan naar de oorspronkelijke opzet van dit bouwdeel en de verbouwing van 1871, waarbij ook kleuronderzoek gewenst is. Opgemerkt moet worden dat in het algemeen het behoud van historische kleurafwerking op de verschillende interieuronderdelen in de gebouwen moet worden nagestreefd en het houtwerk niet moet worden kaal gehaald.
- Kleurhistorisch onderzoek aan de voorgevel van het hoofdgebouw is aanbevelenswaardig om mogelijk tot een reconstructie van het 19de-eeuwse kleurbeeld te kunnen besluiten, wat tot een verbetering van de beleving van het gebouw kan leiden.
- Het is wenselijk de toegang tot het hoofdgebouw meer in overeenstemming met de architectuur van het gebouw te maken.
- De gebouwen van het voormalige ziekenhuis bevinden zich op het terrein van het middeleeuwse minderbroederklooster. Zowel vanwege eventuele muurresten van dit complex als van de gasthuis bebouwing en begravingen die door beide instellingen op het terrein zijn gedaan, is het bij grondwerkzaamheden binnen de gebouwen en in de binnentuinen archeologische begeleiding noodzakelijk.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

- Allan, F., *Geschiedenis en beschrijving van Haarlem van de vroegste tijden tot op onze dagen, deel IV*. Haarlem 1888.
- Berens, H.E.M., *W.N. Rose 1801-1877, Stedenbouw, civiele techniek en architectuur*. Rotterdam 2001.
- Enderman, bureau voor bouwhistorie, *Het voormalige Elisabethziekenhuis, Hooigracht 15 te Leiden*. Bouwhistorische verkenning, Nieuwkoop 2004.
- Gaarlandt-Kist, A.F. (red), 400 jaar *St. Elisabeth's of Groote gasthuis te Haarlem*. Haarlem 1981.
- Haslinghuis, E.J. / H. Janse, *Bouwkundige Termen.* Leiden 1997.
- Kersbergen, L.C., *Geschiedenis van het St. Elisabeth's of Groote gasthuis te Haarlem*. Haarlem 1931.
- Kieft, C. van der e.a. (red), *Historische stedenatlas van Nederland, aflevering 1: Haarlem*. Delft 1979.
- Mens, N. en A. Tijhuis, *De architectuur van het ziekenhuis*. Rotterdam 1999.
- Niemeijer, A.F.J. en C. Scheffer, *Architectuur en stedebouw in Zuid-Holland 1850-1945*. Zwolle 1996.
- Stenvert, R. e.a., *Monumenten in Nederland, Noord-Holland*. Zwolle 2006.
- *Herdenking van het drie honderd en vijftig jarig bestaan van het St. Elisabeth's of Groote gasthuis op zijn tegenwoordige plaats*. Gelegenheidsbundel, Haarlem 1931. Aanwezig in het Noord-Hollands Archief.

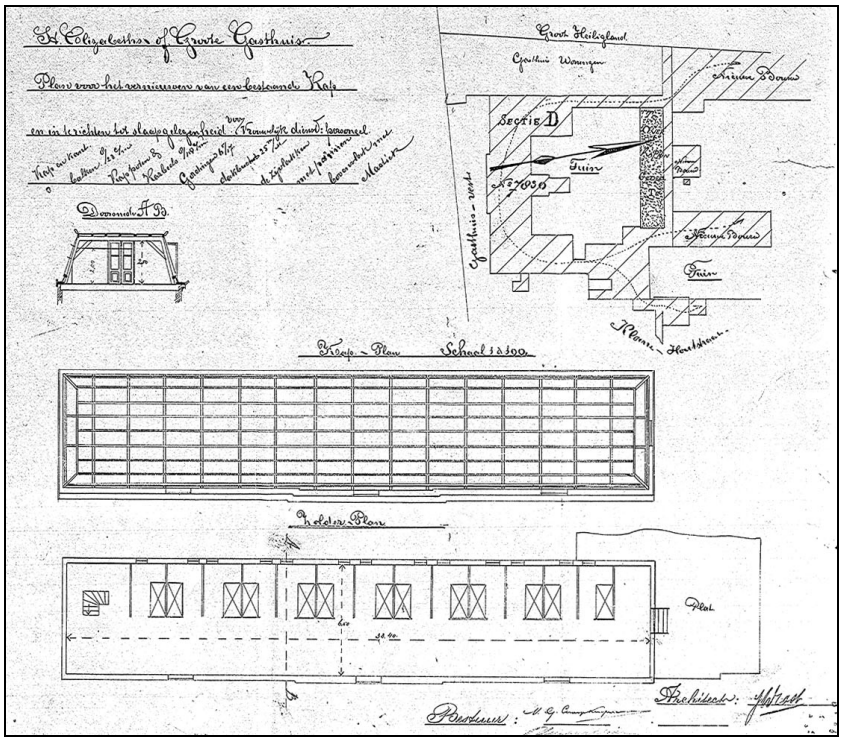
GERAADPLEEGDE INSTELLINGEN

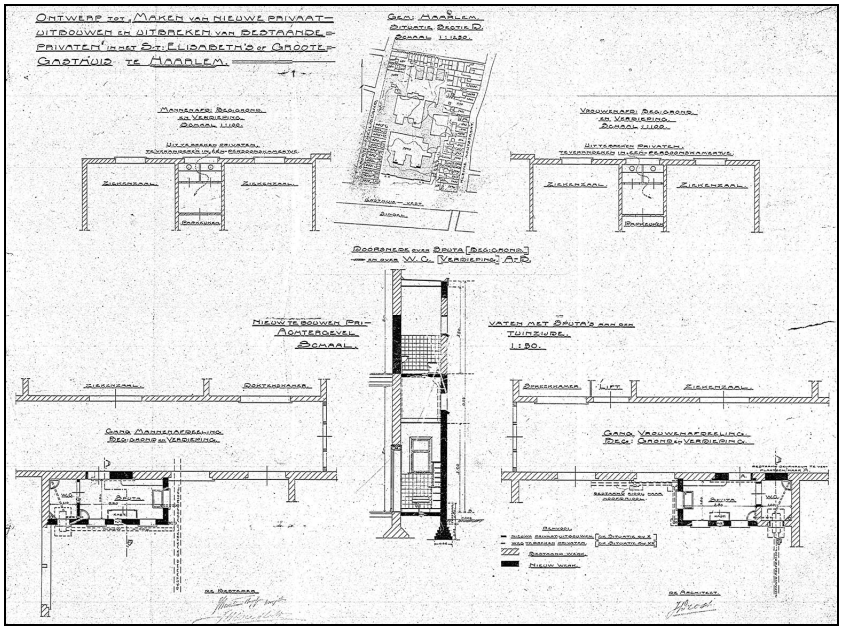
- Noord-Hollands Archief.
- Gemeente Haarlem: panddossiers en bouwtekeningenarchief

Afb. 1) Rechts: bewerking van de plattegrond van het gasthuis uit 1754. Noord is boven. Voor de duidelijkheid zijn de open ruimten groen aangegeven en de bebouwing rood. Donkerrood gemarkeerd zijn die delen die in de huidige bebouwing nog aanwezig zijn. (Herkomst: Noord-Hollands Archief, NHA)

Afb. 2) Links: bewerking van het kadastrale minuutplan uit 1822. Noord is boven. Het gasthuiscomplex is rood aangegeven. Ten opzichte van de situatie in 1754 (afb. 1) is enkel het tuinhuis aan de noordzijde van het terrein gewijzigd. (Herkomst: www.watwaswaar.nl)

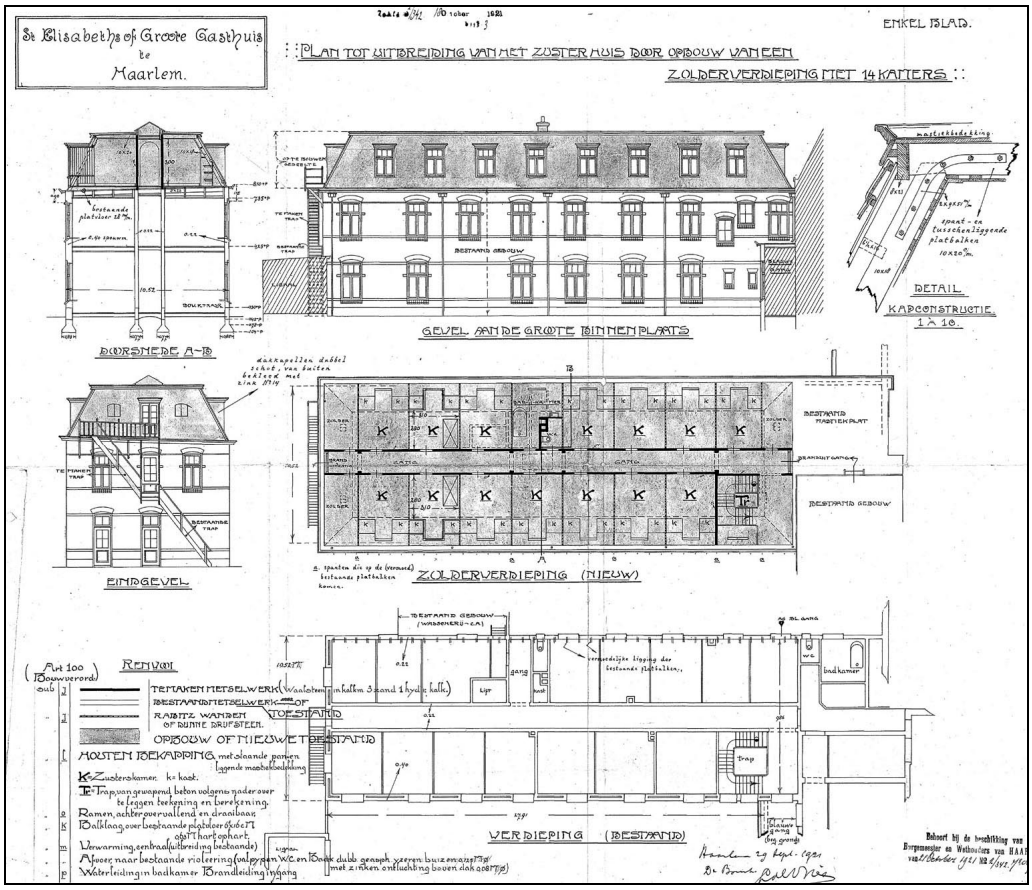
Afb. 3) Links: de huidige kadastrale situatie waarin met grijs de onderzochte bebouwing is aangegeven. Noord is boven. De bebouwing is voor het onderzoek als volgt gedefinieerd: A= de hoofdvleugel uit 1871, B= de regenten- en keukenvleugel uit respectievelijk de 17de eeuw en 1929, C= de klassevleugel uit ca. 1905, D= de zustervleugel die in opzet uit de 17de eeuw dateert, E= de wasserij uit de late 19de eeuw en F= de fietsenstalling uit 1923. Op de rechter kaart is over de huidige situatie de contour van de bebouwing van het gasthuis (rood) geprojecteerd, zoals die is aangegeven op het kadastrale minuutplan uit 1822 (afb. 2). De bij het toenmalige complex behorende open ruimten zijn groen gekleurd. Behalve de vleugels waarvan de 17de-eeuwse oorsprong uit het gebouw zelf kan worden opgemaakt, valt op dat de wasserij precies op de plaats van een ouder gebouw staat. (Herkomst huidige kadastrale kaart: Gemeente Haarlem, GH)

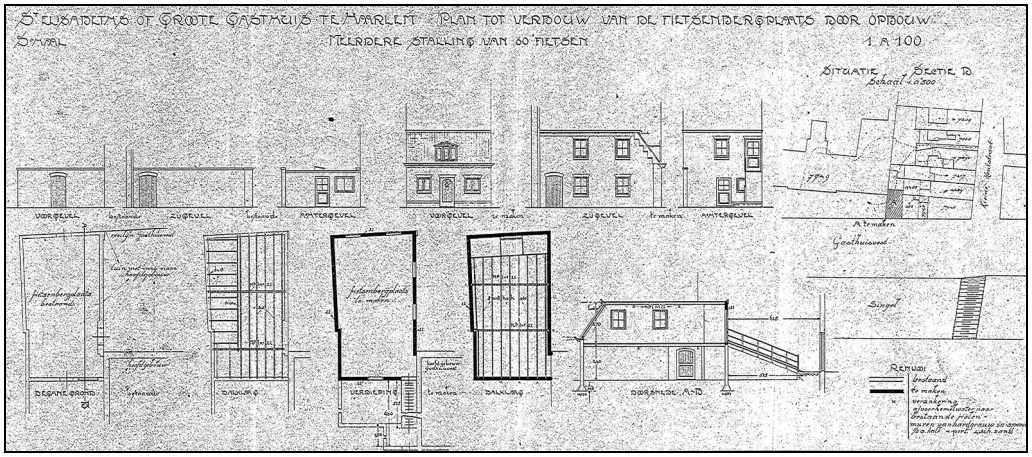




Afb. 4) Boven: plan uit 1905 voor het vernieuwen van de kap van de zustervleugel om er slaapplaatsen voor het vrouwelijk personeel in te kunnen richten. Helaas geeft de tekening geen informatie over het bestaande dak. Wel kan uit de bijgevoegde kadastrale situatie worden opgemaakt dat de klassevleugel en het ketelhuis aan de zustervleugel kort voor 1905 zijn gebouwd. De bouwdelen zijn gearceerd en voorzien van het bijschrift 'nieuw bouw'. (Herkomst: GH)

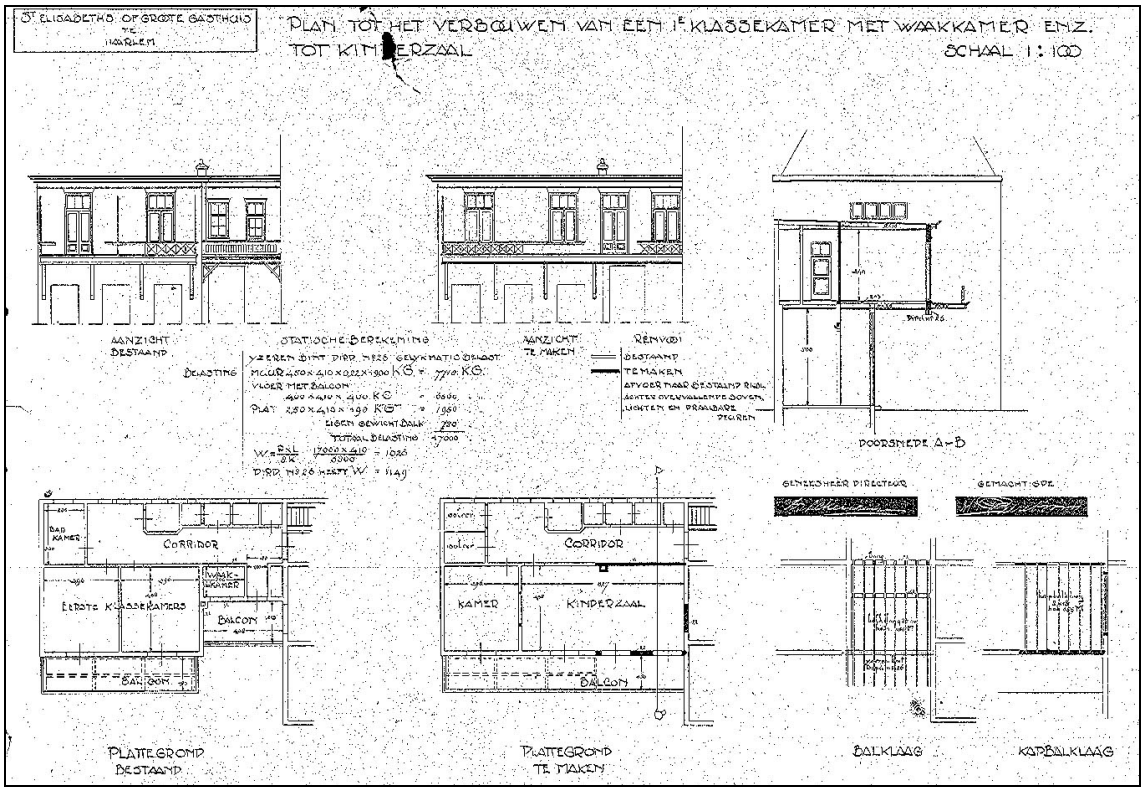
Afb. 5) Onder: plan uit 1917 voor het maken van nieuwe privaatuitbouwen aan het hoofdgebouw, in de oksels van de hoofdvleugel met de zijvleugels. (Herkomst: GH)

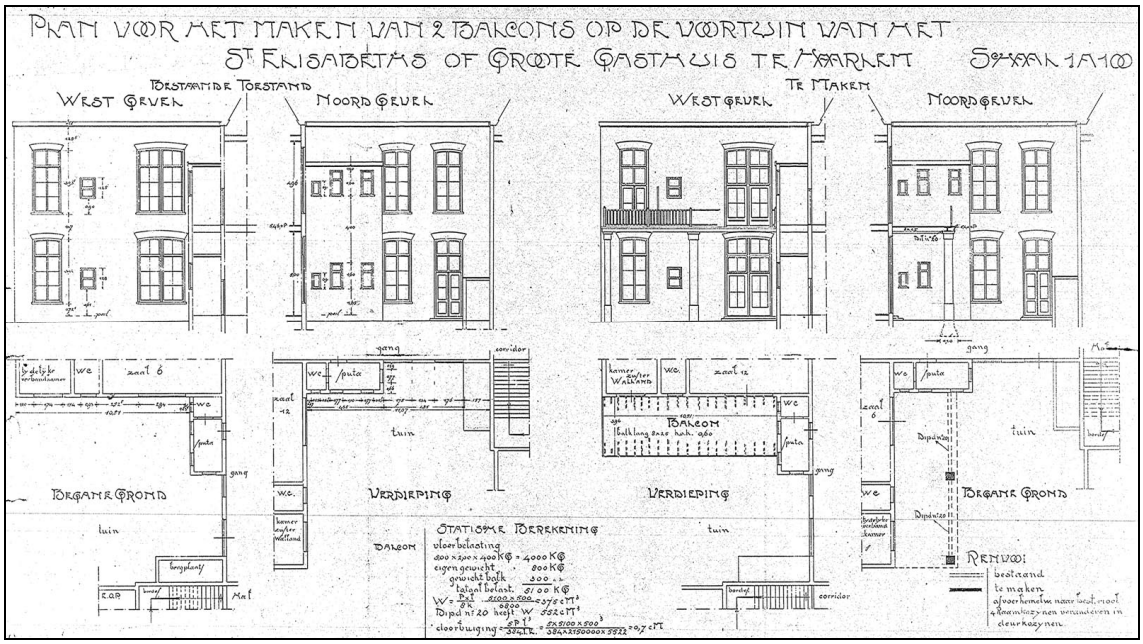




Afb. 6) Boven: plan uit 1921 voor het uitbreiden van de klassevleugel (hier aangeduid als zusterhuis). Het gebouw, dat vermoedelijk rond 1905 is gebouwd (afb. 4), krijgt een nieuwe zolderverdieping met zusterkamers. Ter ontsluiting van de nieuwe bouwlaag wordt ook de huidige trap op de zuidwesthoek van de vleugel gemaakt (afb. 44). (Herkomst: GH)

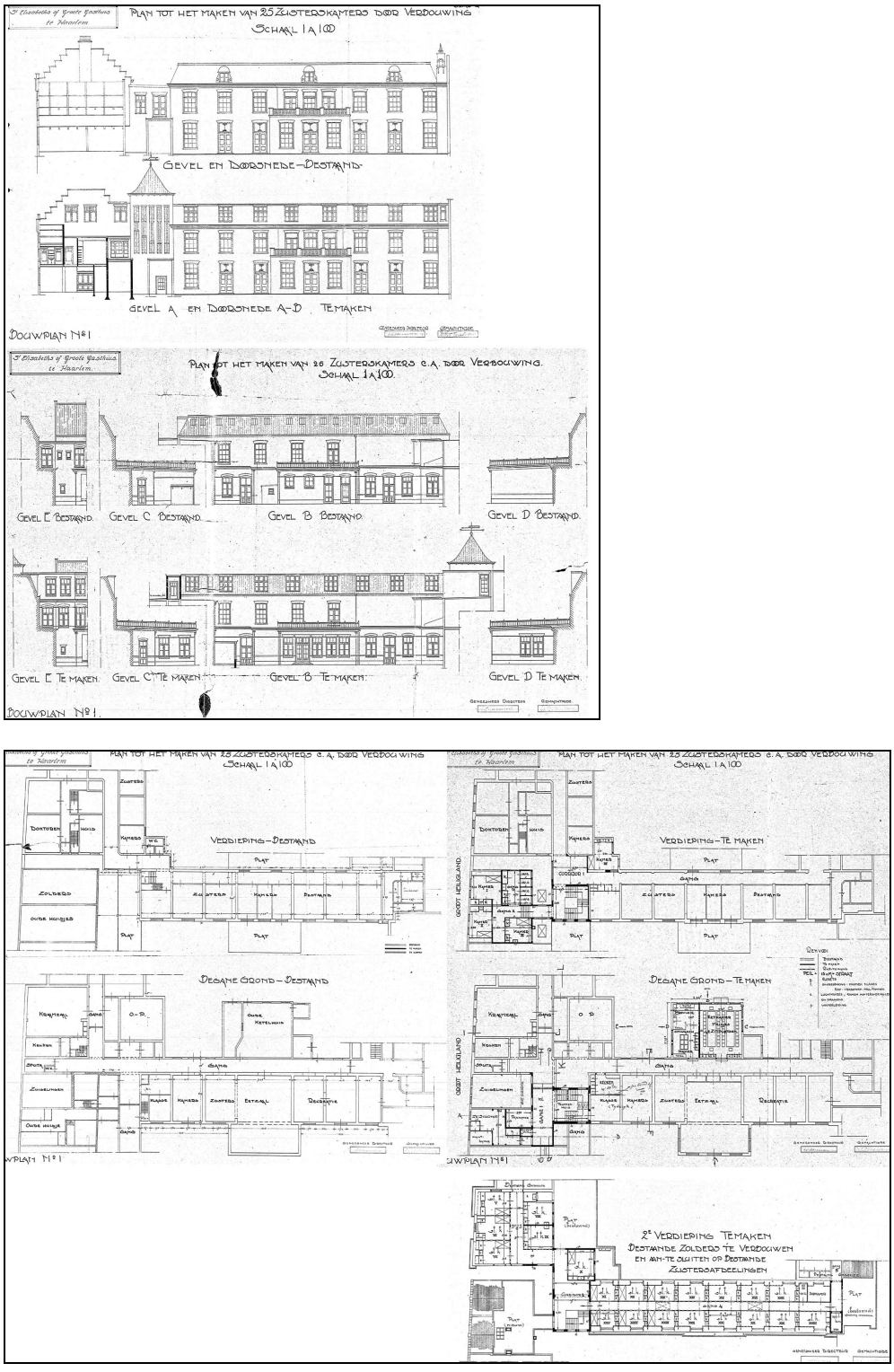
Afb. 7) Onder: plan uit 1923 voor het herbouwen van de fietsenstalling aan de Gasthuisvest. De oude fietsenstalling, die in 1919 al was vergroot, werd in 1923 geheel herbouwd met een verdieping, waarmee het gebouw zijn huidige voorkomen verkreeg. (Herkomst: GH)



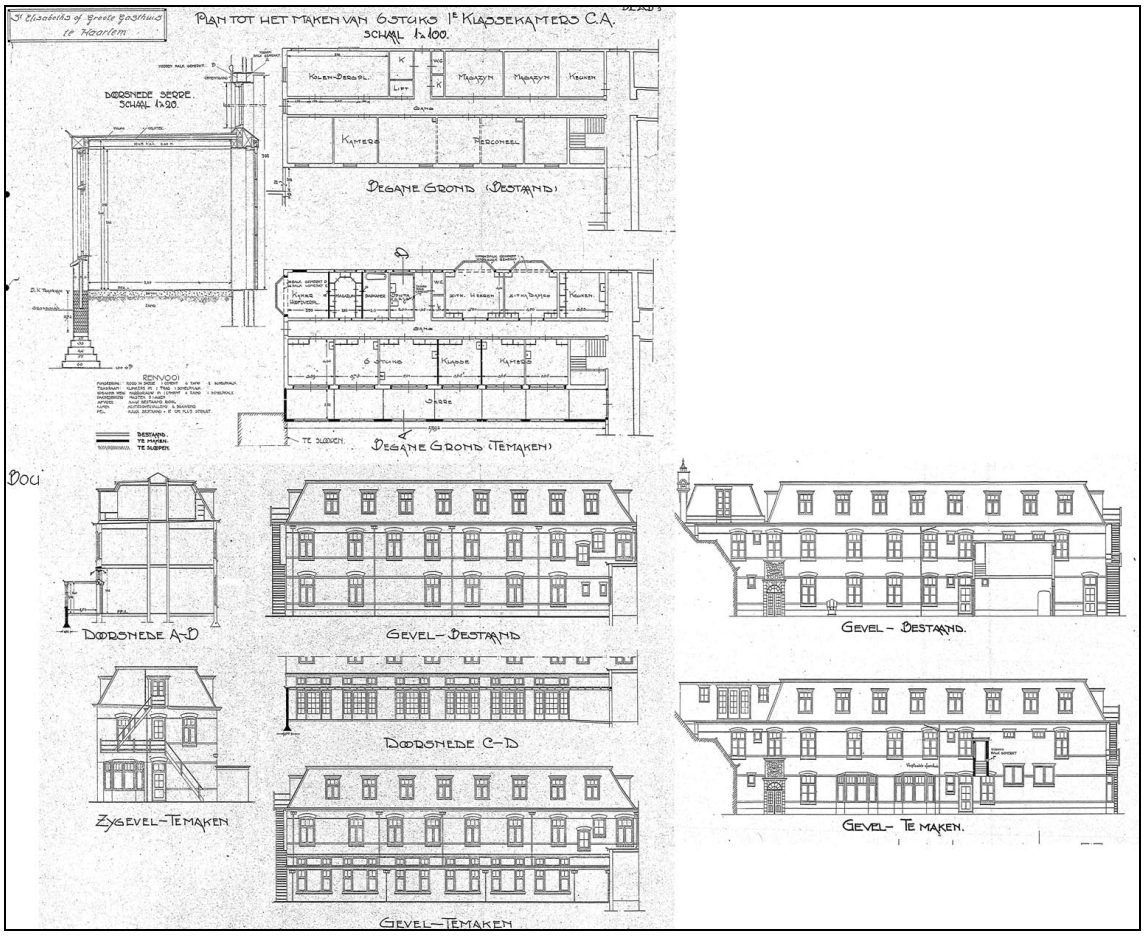


Afb. 8) Boven: plan uit 1924 voor het verbouwen van een eerste klas kamer op de verdieping van de regenten- en keukenvleugel tot kinderzaal. (Herkomst: GH)

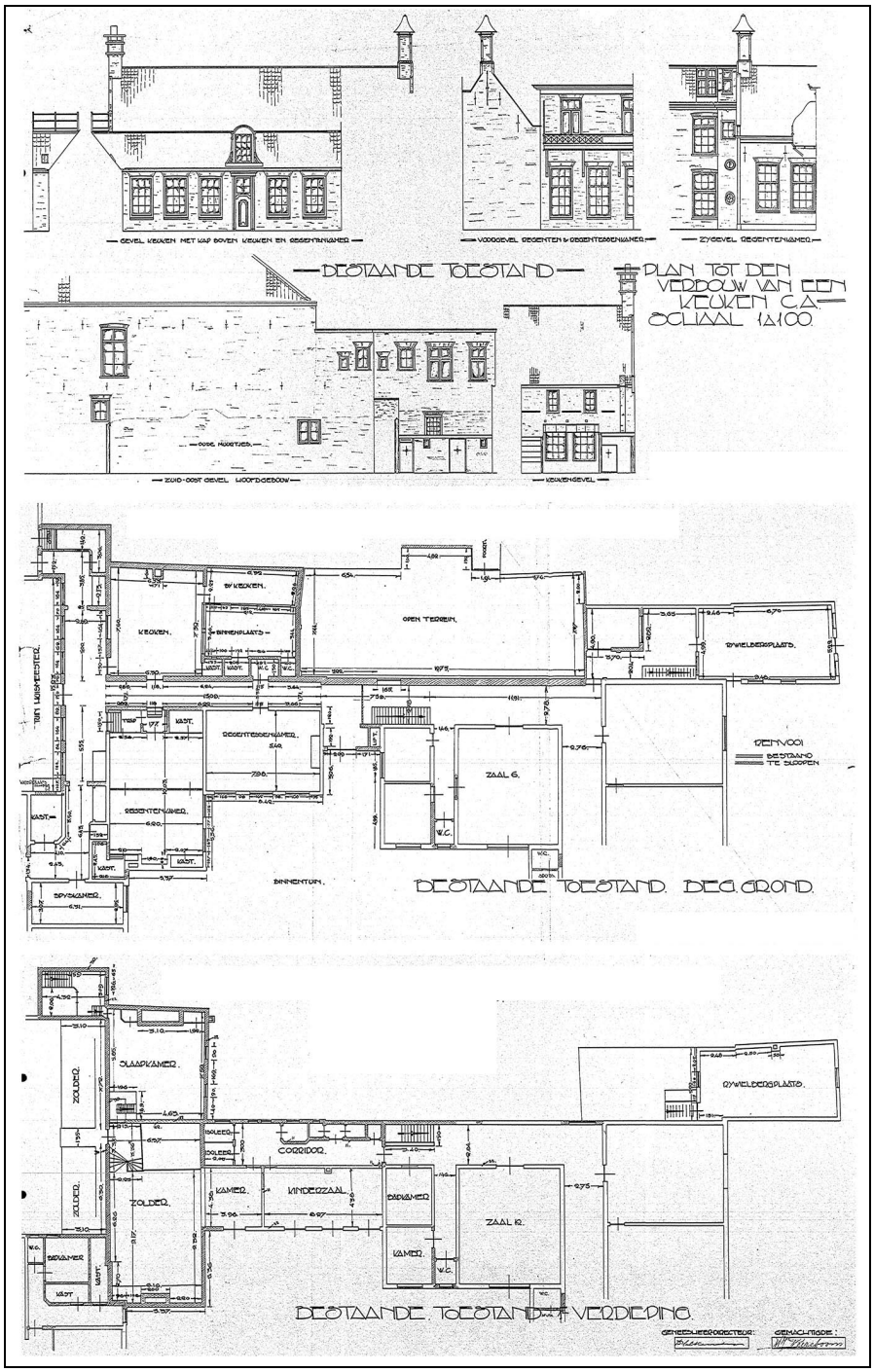
Afb. 9) Onder: plan uit 1924 voor het maken van twee balkons aan de binnentuin tegen de zijvleugels van het hoofdgebouw. Uit het jaarverslag kan worden opgemaakt dat het hier om balkons gaat voor de zalen met patiënten met tuberculose. Eronder, op de begane grond, werden de zalen ingericht voor kinderen. (Herkomst: GH)



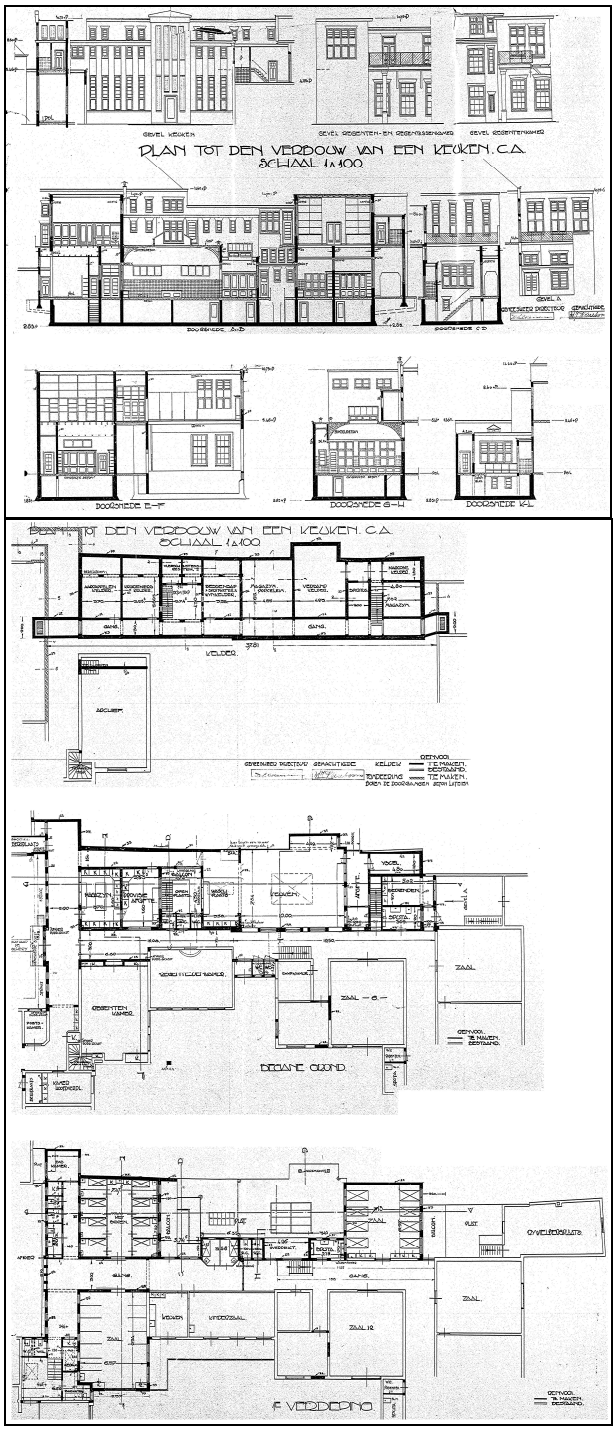
Afb. 10) Compilatie van plantekeningen uit 1928 voor het maken van 25 zusterkamers op de zolder van de zustervleugel. De indeling uit 1905 (afb. 4) wordt aangepast door het maken van een middengang met aan weerszijden kamers met een dakkapel. Ter ontsluiting komt aan de westzijde een nieuw trappenhuis. Het oude ketelhuis uit ca. 1905 wordt verbouwd tot eetkamer voor meisjes en waslokaal. (Herkomst: GH)



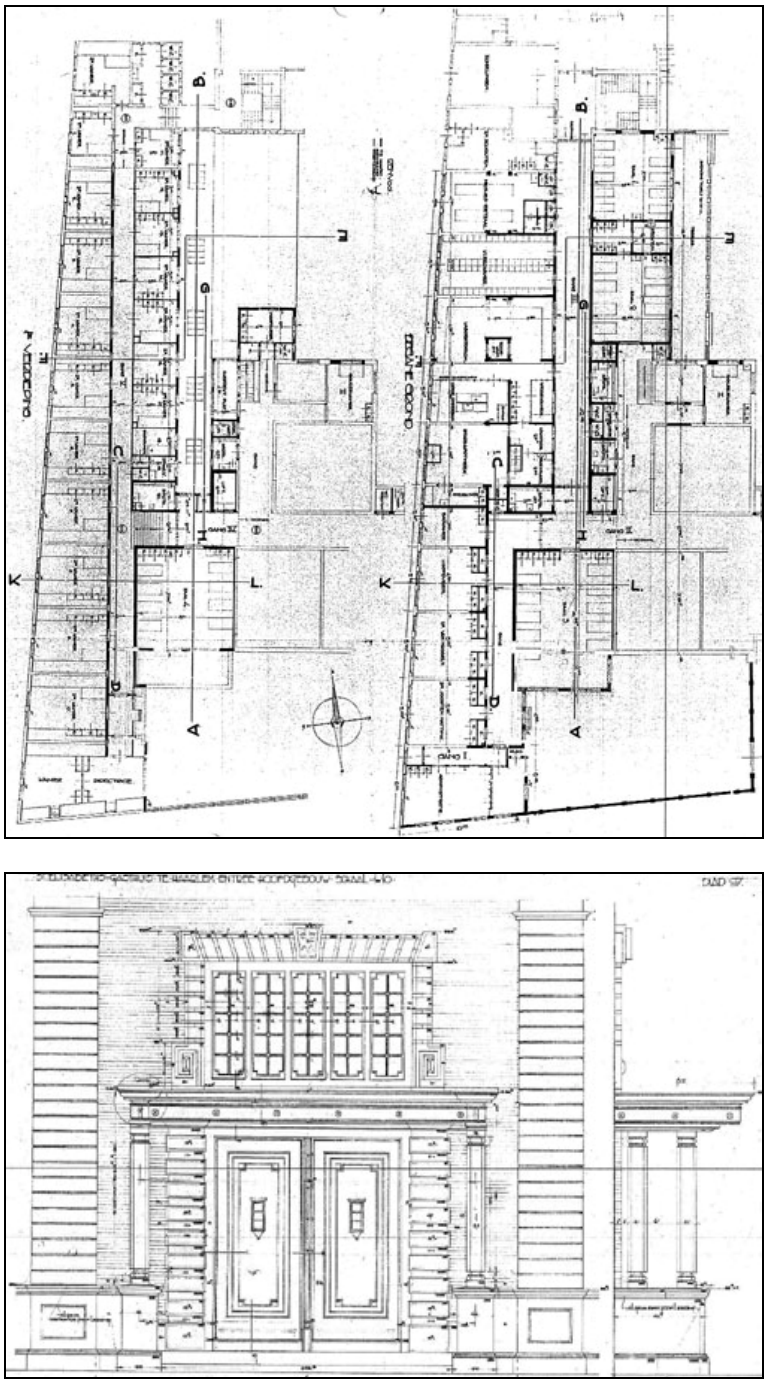
Afb. 11) Compilatie van plantekeningen uit 1928 voor het maken van 6 klasse kamers op de begane grond van de klassevleugel. Hiervoor worden de ruimten aan de westzijde uitgebouwd. Langs de oostzijde worden eveneens binnen de bestaande structuur bijbehorende ruimten als een badkamer en zitkamers ingericht. De zitkamers krijgen een erker aan de binnentuin. (Herkomst: GH)



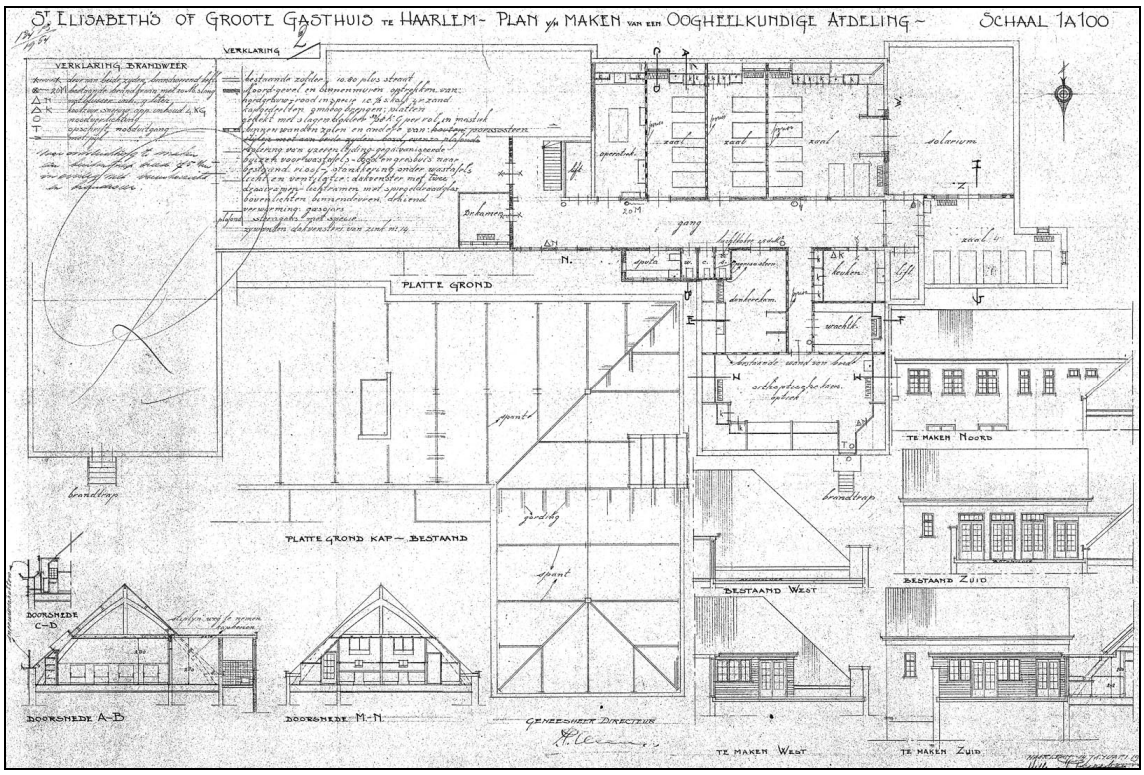
Afb. 12) Compilatie van tekeningen van de bestaande toestand van de regenten- en keukenvleugel in 1929. Uit de geveltekeningen kan worden opgemaakt dat het noordelijke, eenlaags deel van deze vleugel (met zadeldak) nog grotendeels uit de 17de eeuw dateerde. Centraal bevond zich bij de noordoosthoek van de regentenkamer een eikenhouten spiltrap naar de zolder en vermoedelijk onder de regentenkamer een kelder met gewelven. De oostelijke zijgevel van het hoofdgebouw zou volgens de tekening in 1871 op muurwerk van de oude regentenvleugel zijn gebouwd. (Herkomst: GH)



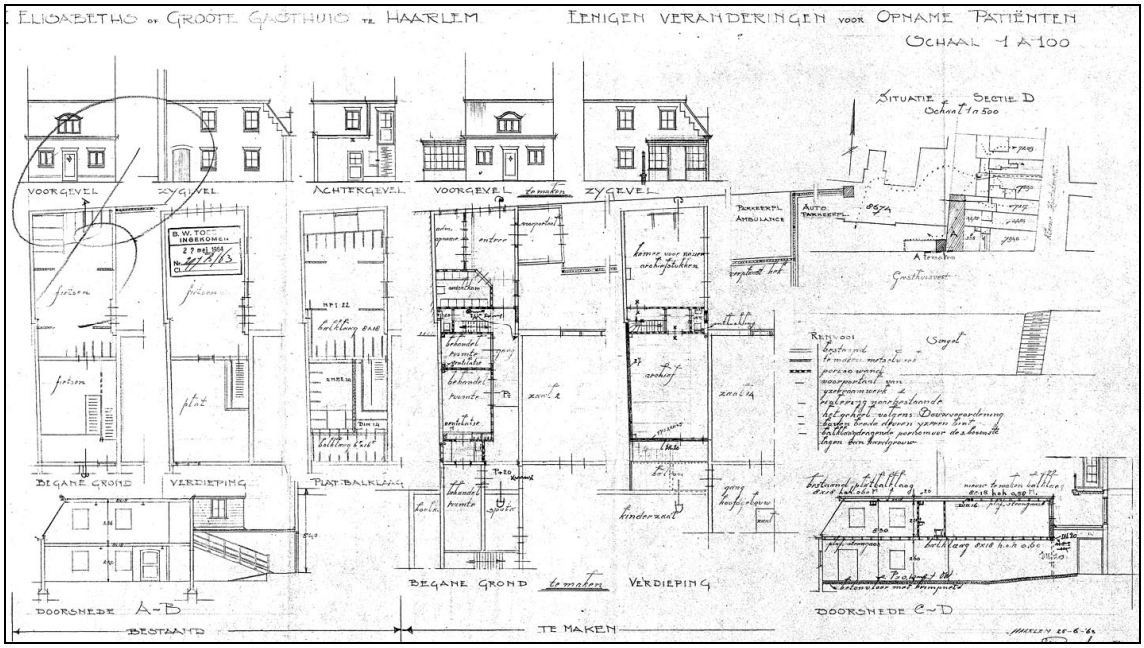
Afb. 13) Compilatie van plantekeningen uit 1929 voor het verbouwen van de keuken op de begane grond en het vergroten van de kinderafdeling op de verdieping. Voor de nieuwbouw wordt het éénlaags gebouw met zadeldak afgebroken, op de regentenkamer na (afb. 12). Aan de oostzijde van de regentenvleugel en naast het hoofdgebouw verrijst een nieuw en geheel onderkelderd gebouw van twee bouwlagen onder platte daken. Op de regentenkamer wordt een verdieping gemaakt. De kelder onder de regentenkamer krijgt een nieuwe toegang in de voormalige kluis bij de noordwesthoek. (Herkomst:GH)

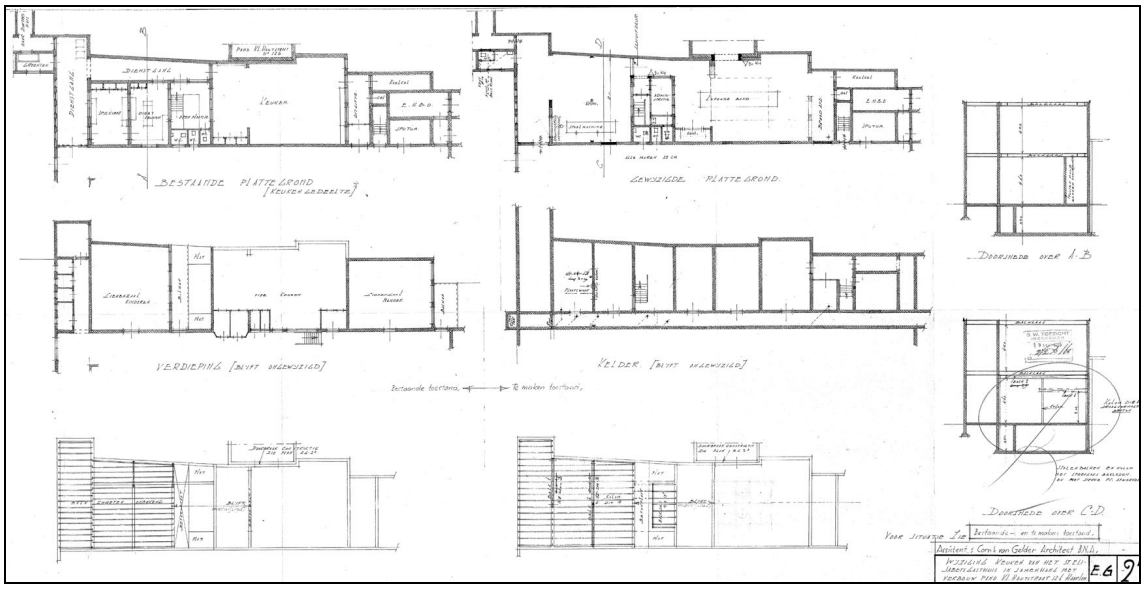


Afb. 14) Tekeningen uit 1931 van de nieuw te maken westvleugel achter de 'Gasthuisjes' (boven) en de nieuwe hoofdingang aan de Gasthuisvest (onder). Bij de bouw van de nieuwe vleugel wordt aan de westzijde van het hoofdgebouw op de begane grond (links) en verdieping (rechts) een nieuwe zaal gerealiseerd. Van de vleugel zijn na de sloop in 1974 enkel deze ruimten nog over. Gelijktijdig met de bouw van de nieuwe vleugel is voor de ingang van het hoofdgebouw een portaal gemaakt. De luifel hiervan is in 1981 grotendeels verwijderd voor het huidige glazen portaal (afb. 21). Met het maken van de nieuwe toegang in 1931 heeft ook de voorliggende tuin zijn tegenwoordige voorkomen verkregen. (Herkomst: GH)



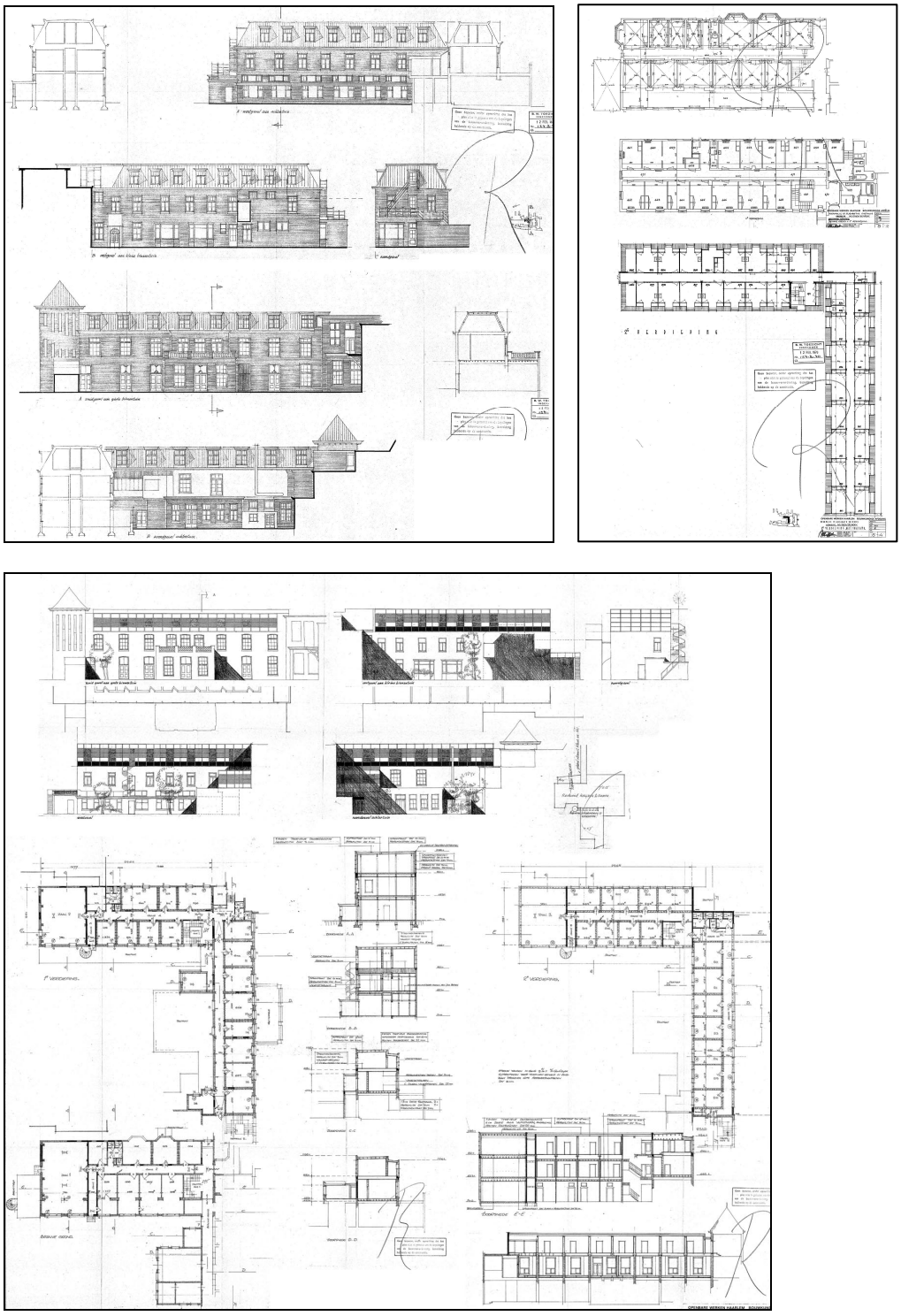
Afb. 15) Plan uit 1954 voor het maken van een oogheelkundige afdeling op het westelijk deel van de zolder van het hoofdgebouw. Bij deze verbouwing worden de toiletuitbouwen bij de westelijke zijvleugel opgehoogd en de onderzijde van de kapspanten aan de noordzijde verwijderd. (Herkomst: GH)



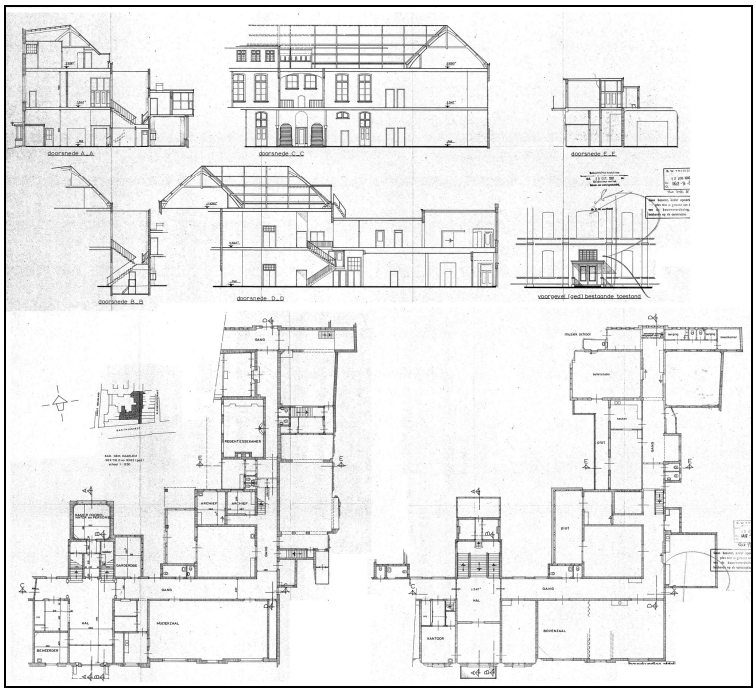


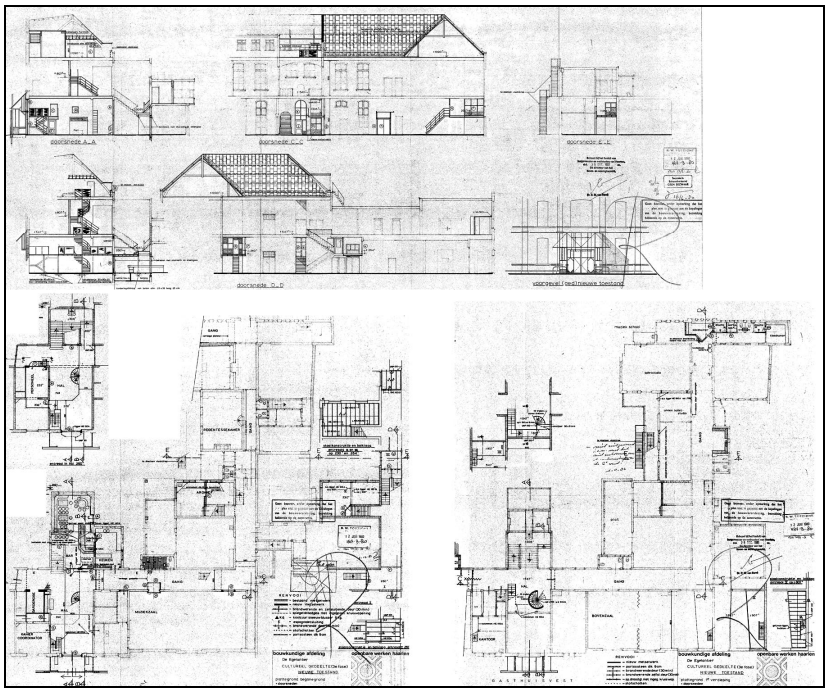
Afb. 16) Boven: verbouwingstekening uit 1964 voor het inrichten van de fietsenstalling aan de Gashuisvest tot ruimte voor het opnemen van nieuwe patiënten. Bij deze verbouwing wordt de binnenplaats aan de achterzijde overdekt en krijgt het gebouw nagenoeg een nieuwe indeling. Tegen de westgevel wordt een portiek gemaakt. (Herkomst: GH)

Afb. 17) Onder: tekening uit 1965 voor het wijzigen van de keukenafdeling. De spijskamer en dieetkeuken aan de noordoostzijde van de vleugel worden met de aangrenzende dienstgangen samengevoegd tot één vertrek en de openplaats ten zuiden daarvan overkapt voor het maken van een administratieve ruimte. (Herkomst: GH)



Afb. 18) Compilatie van tekeningen uit 1976 van de bestaande toestand (boven) en te maken toestand (onder) in de klasse- en zustervleugel. De verdiepingen van beide vleugels worden verbouwd ten behoeve van het Muziekcentrum Zuid-Kennemerland. De verbouwing is met name voor de zolderverdiepingen ingrijpend (rechts onder), die geheel worden herbouwd met vakwerkgevels. Bij de zustervleugel wordt aan de zuidzijde het beeld van 1905 gerespecteerd (afb. 4). (Herkomst: GH)





Afb. 19) Compilatie van tekeningen uit 1981 van de bestaande toestand aan de oostzijde van het hoofdgebouw en in de regenten- en keukenvleugel (boven) en de te maken situatie (onder). Uit de tekening van de bestaande toestand blijkt dat de oorspronkelijke zalen met de tussenruimte in het hoofdgebouw al eerder zijn samengevoegd. Op verschillende plaatsen worden tussenverdiepingen gemaakt, waaronder de centrale hal. Hier wordt de oostelijke steek van de hoofdtrap verwijderd en de ruimte samengevoegd met de achterliggende kamer. De luifel voor de ingang uit 1931 wordt afgebroken en vervangen door een transparant eigentijds portaal. (Herkomst: GH)

Afb. 20) Boven: foto uit ca. 1900 van de voorgevel van het hoofdgebouw aan de Gasthuisvest, gezien vanuit het zuidoosten. (Herkomst: Gaarlandt-Kist, NHA)

Afb. 21) Onder: de voorgevel van het hoofdgebouw in 2008. Behalve het portaal voor de ingang uit 1981, het in 1931 gewijzigde hek en de recente dakramen aan de westzijde, is de zuidgevel van het hoofdgebouw niet gewijzigd (afb. 20). Wel zijn de aanbouw uit 1931 aan de westzijde en de fietsenstalling uit 1923 aan de oostzijde (afb. 51), met kinderzaal uit 1931 erachter, mede beeldbepalend geworden.

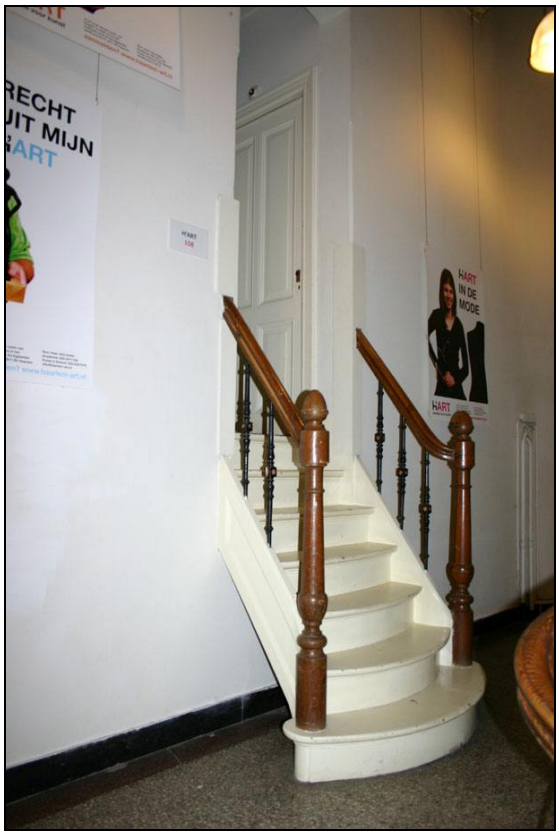
Afb. 22) De achterzijde van het hoofdgebouw, gezien vanuit het noordoosten. De oorspronkelijke architectuur van het hoofdgebouw uit 1871 is aan deze zijde door aanpassingen in verschillende perioden minder goed herkenbaar. De gevelopeningen met getoogde bovenzijde en 8-ruits ramen maken deel uit van de 19de-eeuwse opzet. Bij de westelijk zijvleugel kan de indeling van de noordgevel aan de hand van bouwsporen worden gereconstrueerd. Deze bestond uit twee vensters op elke bouwlaag, waarbij de oostelijke op de verdieping boven de westelijke op de begane grond was geplaatst. Dit venster op de begane grond is naderhand dichtgemetseld (A). Op de verdieping is het westelijke venster verbouwd tot nooduitgang, maar bestond in opzet vermoedelijk enkel uit een bovenlicht. Het gepleisterde metselwerk eronder (B) verwijst naar een uitbouw die hier in opzet aanwezig was. Tegen de binnenzijden van de zijvleugels zijn in 1924 balkons aangebracht (C, afb. 9). Daarbij zijn de twee oorspronkelijke vensteropeningen op de verdieping verbouwd tot doorgang. De 19de-eeuwse bovenramen lijken daarbij te zijn gehandhaafd. Vermoedelijk in het derde kwart van de 20ste eeuw is de ruimte onder de balkons gedeeltelijk ingevuld (D) en ook het balkon achter het hoofdtrappenhuis overbouwd (E). In 1917 is de toiletuitbouwen (F, afb. 5) verbreed en vervolgens in 1954 opgehoogd (G, afb. 15).

Afb. 23) Boven: de trap uit 1871 in de oostelijke zijvleugel, gezien naar het noorden. Het bijbehorende trappenhuis was oorspronkelijk aan de noordzijde uitgebouwd. De terrazzo vloerafwerking behoort bij de inrichting uit 1871. De tegelvloer is in 1929 gelegd.

Afb. 24) Onder: de hal van het hoofdgebouw, gezien naar het noorden. In de hal ligt nog de oorspronkelijke marmeren vloer. De ruimte is in 1981 voorzien van een tussenverdieping waarnaar een ijzeren spiltrap voert. Gelijktijdig is ook de oostelijke steek van de hoofdtrap verwijderd (afb. 19 en 28) en in de achterliggende uitbouw één ruimte gemaakt.

Afb. 25) Links: venster uit 1871 in de oostelijke gang van het hoofdgebouw, voor indirect daglicht in de ruimte aan de noordoostzijde van de hal.

Afb. 26) Rechts: de toegang tot één van de zalen aan de westzijde op de begane grond van het hoofdgebouw. Langs de voorgevel van het hoofdgebouw bevinden zich aan de westzijde twee zalen met een smalle tussenruimte. Deze situatie is nog oorspronkelijk. Vanuit de kleine ruimte werden de zalen bediend. De kozijnen met bovenlicht in de toegangen tot de zalen dateren uit 1871. De deuren zijn vervangen.



Afb. 27) Boven links: de trap op het bordes van de hoofdtrap in het hoofdgebouw naar de achter het trappenhuis uitgebouwde ruimte, gezien naar het noordoosten. De trap dateert waarschijnlijk uit 1871 en ontsluit een korte gang met aan weerszijden een kamer. In de toegangen zijn de oorspronkelijke paneeldeuren nog aanwezig.

Afb. 28) Boven rechts: de tweede steek van de hoofdtrap in het hoofdgebouw, gezien naar het zuiden. Links op de foto is de aansluiting met de tussenverdieping uit 1981 zichtbaar, waardoor het karakter van de 'keizerlijke trap' is aangetast.

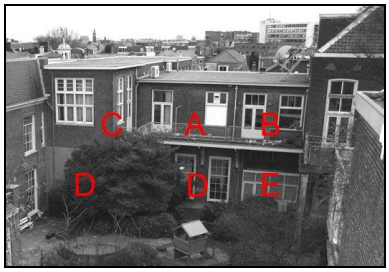
Afb. 29) Onder: één van de rijk geprofileerde houten vensterbanken in het hoofdgebouw, die behoren bij de afwerking uit 1871. Deze zijn op verschillende plaatsen nog aanwezig.

Afb. 30) Boven: de pui van de ruimte tussen de zalen aan de westelijke gang op de verdieping van het hoofdgebouw. Deze houten pui maakt deel uit van het interieur van het ziekenhuis uit 1871. Uit het verschil met de toegangen tot de aangrenzende zalen (afb. 26) komt het verschil in functie tot uitdrukking en wordt de lengte van de gangen doorbroken. Eenzelfde pui is op de begane grond nog geheel of ten dele aanwezig.

Afb. 31) Onder: de ruimte tussen de zalen op de verdieping aan de westzijde van het hoofdgebouw, gezien naar het zuiden. Het vertrek heeft nog grotendeels een bij de voormalige functie van ondermeer dienkeuken behorend interieur uit ca. 1930.

Afb. 32) Boven: de westzijde van de zaal op de verdieping in de westelijke zijvleugel van het hoofdgebouw. In deze en andere kamers zijn nog verschillende interieurelementen aanwezig zoals vaste kasten, een gootsteen en een hangkast daarboven. Deze elementen maken deel uit van de modernisering van het interieur rond 1930.

Afb. 33) Onder: overzicht van de kapconstructie boven de oostelijke helft van het hoofdgebouw, gezien naar het noordoosten. Aan deze zijde van het gebouw is de kapconstructie van schenkel- of Philibertspanten met een spantbalk en nokstijl in het zicht. Elk spant is opgebouwd uit twee lagen planken. Opmerkelijk is dat deze niet zoals gebruikelijk zijn vernageld, maar met bouten zijn vastgezet.



Afb. 34) Overzicht van de westzijde van de regenten- en keukenvleugel. Deze zijde kan verdeeld worden in een zuidelijk deel en een uitspringende noordelijk deel. Voor het zuidelijke deel en de zijkant van het noordelijke deel is op de verdieping een balkon aangebracht. Dit balkon is in fasen tot stand gekomen, overeenkomstig de gevels op de verdieping. Zo is het gedeelte bij het balkon dat op schoren rust (A) vermoedelijk rond 1905 tot stand gekomen. In 1924 is vervolgens het balkon naar het zuiden verlengd, toen op de verdieping een kinderzaal werd gemaakt (B, afb. 8). Het noordelijke deel van het balkon is gelijktijdig met het maken van een verdieping aan deze zijde in 1929 gerealiseerd (C, afb. 13). Op de begane grond dateert het muurwerk overwegend uit de 17de eeuw (D), op het smalle zuidelijke deel na (E), dat vermoedelijk in het derde kwart van de 20ste eeuw is ingevuld met een houten pui.

Afb. 35) Links: de middenrisaliet in de noordgevel van de regenten- en keukenvleugel uit 1929.
Afb. 36) Rechts: de ijzeren deur voor de toegang tot de kelder onder de regentenkamer, gezien naar het zuidoosten. Deze toegang bevindt zich verholen achter de kastenwand in de noordwesthoek van de regentenkamer (afb. 39) en wordt afgesloten door een ijzeren deur met twee sloten in een hardstenen kozijn. Boven de achterliggende ruimte, waarin in 1929 de trap naar de kelder is gemaakt (afb. 13), zijn gemetselde gewelven aangebracht. De deur, het kozijn en de gewelven doen vermoeden dat het hier om voormalige kluis en/of archiefruimte gaat, die dateert uit de 17de eeuw, mogelijk 1681. Voor 1929 bevond de toegang tot de kelder zich in de noordoosthoek van de ruimte.

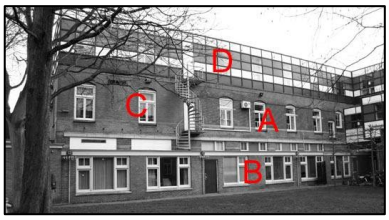
Afb. 37) Links: de schouw tegen de zuidmuur van de regentessenkamer in de regenten- en keukenvleugel. Deze schouw kan aan de hand van een jaartal op de gedecoreerde boezembalk in 1646 worden gedateerd. Uit de kaart van het gasthuiscomplex uit 1754 blijkt dat de regentessenkamer toen diende als regentenspreekkamer (afb. 1). De schouw bevond zich in een zuidelijker gelegen vertrek en is bij de sloop daarvan in 1871 hier herplaatst.

Afb. 38) Rechts: de kastenwand voor de noordmuur van de regentessenkamer. Deze opvallend geplooide kastenwand is uit hetzelfde vertrek afkomstig als de schouw (afb. 37) en hier in 1871 herplaatst. Door de vorm en de vensterverdeling in de kamer kon de kastenwand niet meer als zodanig worden gebruikt en heeft het object thans de functie van een decorstuk. Boven het vertrek bevindt zich een samengestelde balklaag die bij de 17de-eeuwse opzet van de regentenvleugel zal behoren.

Afb. 39) De west- (boven) en oostzijde (onder) van de regentenkamer. Dit vertrek heeft nog grotendeels zijn oorspronkelijke karakter uit de 17de eeuw behouden, doordat bij het inkorten in 1929 enkel kastruimte aan de oostzijde is verdwenen. Halverwege de kamer staat een balustrade uit de 17de eeuw, die ook op de kaart van het gasthuiscomplex uit 1754 lijkt te zijn afgebeeld (afb. 1). De kastenwand aan de oostzijde heeft een tegenhanger in de eikenhouten wand aan de westzijde, waarin centraal een schouwpartij is opgenomen. Een dergelijke ingebouwde schouw past goed bij de datering van de het interieur in 1681. Voor de twee vensters in de zuidgevel zijn in de 18de-eeuw vouwluiken aangebracht. Boven de ruimte is een blank eikenhouten plafond aanwezig. Gezien de rest van de aankleding van het vertrek is het goed mogelijk dat het plafond in deze vorm bij de 17de-eeuwse afwerking van de ruimte hoort. Dit zou betekenen dat de enkelvoudige balklaag van de verdieping, waar het plafond tegen is aangebracht, ook nog uit de 17de-eeuw dateert.

Afb. 40) Links: overzicht van de voormalige keuken op de begane grond in de regenten- en keukenvleugel, gezien naar het zuiden. De keuken maakt deel uit van de verbouwing van de vleugel in 1929 en is verdeeld in de eigenlijke keuken aan de zuidzijde en een wasruimte aan de noordzijde, die in elkaar overlopen. De keuken ontving daglicht via een groot bovenlicht met lichtkap in het gewelfde plafond. Dit plafond is opmerkelijk en gemaakt van gewapend en in het werk gestort BIM's- of sintelbeton. De lichtkap is niet meer aanwezig en het bovenlicht afgedekt.

Afb. 41) Rechts: overzicht van de gang op de verdieping in de regenten- en keukenvleugel, gezien naar het zuiden. De verschillende ruimten op de verdieping van de vleugel worden ontsloten via een centrale gang uit 1929. Uit die tijd dateert ook de afwerking van de vloer en de schuifdeuren voor de toegangen tot de zalen.



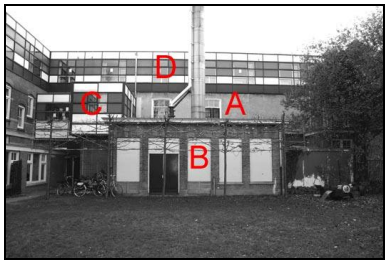
Afb. 42) Boven: het zuidelijk deel van de oostgevel van de klassevleugel. Het muurwerk op de begane grond en verdieping kan rond 1905 worden gedateerd. De beide erkers zijn in 1928 aangebracht, toen de begane grond werd ingericht met zes klasse kamers (afb. 11). Bij een verbouwing in 1976 is de huidige tweede verdieping gerealiseerd. De gevel hiervan bestaat uit vakwerk, opgevuld met zwarte, rode en witte platen Eternit Glasal (afb. 18).

Afb. 43) Onder: de westzijde van de klassevleugel. Deze gevel dateert enkel aan de zuidzijde uit ca. 1905 (A), waarbij de uitgebouwde gevel op de begane grond in 1928 is gerealiseerd ten behoeve van 1e klas kamers (B, afb. 11). In 1976 is het noordelijk deel vervangen (C). Hier ontbreekt een waterlijst ter hoogte van de bovenzijde van de vensters. In 1976 is ook de tweede verdieping gebouwd (D).

Afb. 44) De trap behorend bij de klassevleugel, maar gesitueerd aan de gang in de zustervleugel, gezien naar het noordoosten. Deze deels betonnen trap kan aan de hand van een bouwtekening in 1921 worden gedateerd (afb. 6). Bij die verbouwing werd op het oorspronkelijke platte dak van de klassevleugel een zolderverdieping gebouwd, die in 1976 is vervangen (afb. 18).

Afb. 45) Boven: detail van de zuidgevel van de klassevleugel, gezien naar het noordwesten. De twee bouwlagen hoge lijstgevel met middenrisaliet dateert waarschijnlijk uit 1871. De opzet is nog grotendeels oorspronkelijk. Wel is in 1922 voor de risaliet op de begane grond een uitbouw gemaakt, waarbij twee van de drie vensters op de verdieping zijn verbouwd tot toegangen naar het erboven gelegen balkon. Rechts van de uitbouw is een oorspronkelijke doorgang aan het eind van de 20ste eeuw verbouwd tot portiek. Het dak heeft zijn oorsprong in 1905 (afb. 4), maar is in 1976 herbouwd.

Afb. 46) Onder: de zuidgevel van het trappenhuis, dat in 1928 tegen de westzijde van de zustervleugel is gebouwd. De architectuur vertoont sterke overeenkomst met de noordgevel van de regenten- en keukenvleugel (afb. 35) en is waarschijnlijk van de hand van dezelfde architect.



Afb. 47) De noordzijde van de zustervleugel. Van de noordgevel van de vleugel is enkel op de eerste verdieping muurwerk in het zicht (A). Mogelijk is dit gedaan om bouwsporen aan het zicht te ontrekken. Het is niet uitgesloten dat het achterliggende metselwerk dateert uit de 17de eeuw of ouder. De vensters dateren waarschijnlijk uit 1871. De rechter is sinds ca. 1905 een doorgang om het balkon op het dak van het onderstaande ketelhuis (B) te kunnen gebruiken. Het ketelhuis dateert van rond 1905, maar heeft in 1928 de huidige gevelindeling gekregen (afb. 10). Op de verdieping bevindt zich aan de oostzijde een uitgebouwde 'proefkamer voor zusters' uit 1963 (C), die sinds de renovatie in 1976 als zodanig niet meer herkenbaar is. Toen heeft ook de tweede verdieping zijn huidige aanzien verkregen (D).

Afb. 48) Boven: de voormalige eetzaal van de zusters, centraal op de begane grond van de zustervleugel, gezien naar het westen. Deze ruimte is in 1922 met een uitbouw vergroot. Gelijktijdig is waarschijnlijk ook de doorbraak gemaakt naar de aan de westzijde grenzende ruimte. De betimmering langs de wanden en in de opening dateert uit die tijd.

Afb. 49) Onder: de schouw tegen de oostmuur in de voormalige eetzaal van de zusters. Deze schouw dateert uit de 17de eeuw en is waarschijnlijk afkomstig uit één van de in 1871 afgebroken ruimten in de regentenvleugel. Samenhangend met de herplaatsing is boven de ruimte een nieuwe samengestelde balklaag aangebracht, die iets hoger ligt dan de oorspronkelijke balklaag in de aan de westzijde grenzende ruimte.

Afb. 50) Boven: de westgevel van de voormalige wasserij. Vermoedelijk dateert de gevel en het achterliggende gebouw in opzet uit de late 19de eeuw.

Afb. 51) Onder: de voormalige fietsenstalling aan de Gasthuisvest, gezien vanuit het zuidwesten. De gevel kan aan de hand van een bouwtekening in 1923 worden gedateerd (afb. 7). Bij de toenmalige opzet hoorde ook een toegang tussen de vensters in de zuidgevel. Het portaal voor de westgevel is in 1964 gerealiseerd (afb. 16), toen het gebouw zijn oorspronkelijke functie verloor en werd ingericht voor de opname van patiënten.

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek Egelantier

Akoestisch onderzoek Egelantier

Inleiding.

Het gemeentelijk complex Egelantier krijgt een andere bestemming. Er staat een aantal opties open waaronder een woonbestemming en een horecabestemming. Indien het pand een woonbestemming krijgt dient een akoestisch onderzoek te worden opgesteld. Het onderhavige onderzoek maakt duidelijk of een eventuele woonbestemming tot de mogelijkheden behoort.

Wettelijk kader.

Vanuit de optiek van de Wet geluidhinder bezien is hier sprake van een nieuwe situatie. Bij een nieuwe situatie langs een binnenstedelijke weg bedraagt de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai L_{den}=63 dB (artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder). De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt L_{den}=48 dB.

Situatie.

De Egelantier ligt aan de Gasthuisvest. Het is voor de Haarlemse binnenstad een vrij groot complex. Als er woningen worden gerealiseerd in het complex dan zijn alleen de woningen aan de voorzijde relevant voor dit onderzoek; eventuele woningen aan de achterzijde zijn geheel geluidluw gelegen.

De voor dit onderzoek belangrijkste wegen zijn de Gasthuisvest, de Kampervest, de Gasthuissingel en de Kampersingel. Deze wegen hebben een maximum snelheid van 50 km/uur.

Op basis van de Wet geluidhinder dient onderzoek gedaan te worden naar de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen indien deze worden gerealiseerd binnen de geluidzone van een gezoneerde weg. De vier genoemde wegen zijn allen gezoneerd.

Verkeersintensiteiten.

De etmaalintensiteit voor de genoemde wegen staan aangegeven in onderstaande tabel. Op alle wegen ligt een wegdek van fijn asfalt.

Tabel 1: verkeersgegevens per weg.

weg	etmaalint.	%daguur	%avonduur	%nachtuur	%(licht)dag	%(licht) avond	%(licht)nacht
Gasthuisvest	3775	6.1	4.48	1.1	95.51	95.91	95.3
				middelzwaar:	3.78	3.38	3.98
				zwaar:	0.71	0.72	0.71
Gasthuissingel	6519	6.1	4.48	1.1	96.4	96.63	95.95
				middelzwaar:	2.86	2.63	3.31
				zwaar:	0.74	0.74	0.74
Kampervest	5106	6.1	4.48	1.1	95.31	95.6	95.16
				middelzwaar:	3.71	3.41	3.86
				zwaar:	0.98	0.99	0.98
Kampersingel	7439	6.1	4.48	1.1	95.8	96	95.7
				middelzwaar:	3.2	3	3.31
				zwaar:	1	1	1

De gegevens gelden voor het peiljaar 2025.

De Kleine Houtweg is een 30 km/uur-weg en derhalve niet gezoneerd.

Het pand.

Het gemeentelijke pand telt twee tot drie bouwlagen, het middendeel is het hoogst. De rooilijn ligt versprongen ten opzichte van de omliggende panden.

Rekenresultaten.

Onderstaande figuur toont de rekenresulaten. De berekeningen zijn uitgevoerd met de Standaard Rekenmethode II, Winhavik versie 8.651. Er is gerekend met 1 reflectie en een sectorhoek van 2 graden. De rekenresultaten staan ook vermeld in tabel 1. De figuur toont de totale geluidbelasting per waarneempunt. Het gehele gebied is ingevoerd als harde bodem.

Onderstaande tabel toont de geluidbelasting per waarneempunt en waarneemhoogte van de twee belangrijkste wegen, en het totaal. De bijdrage van de Kampersingel en de Kampervest is niet getoond, deze bedraagt bij alle waarneempunten minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. De geluidbijdrage van deze twee wegen en de Kleine Houtweg (30 km/uur) is opgenomen in de totale geluidbelasting.

Tabel 1: rekenresultaten per waarneempunt, incl. aftrek art. 110g

waarneempunt	hoogte	Gasthuisvest	Gasthuissingel	L_{den} afgerond TOTAAL
21003	2	56	52	58
	5	56	53	58
22557	2	55	52	57
	5	56	53	58
	8	56	53	58
37122	2	55	51	56
	5	55	53	57

Maatregelen.

Maatregelen om de geluidbelasting te verlagen kunnen in deze situatie alleen bestaan uit het aanbrengen van geluidreducerend asfalt op de Gasthuisvest en de Gasthuissingel. In Haarlem is in het gemeentelijk beleid vastgelegd dat een geluidreducerende deklaag alleen wordt aangebracht als er sprake is van groot onderhoud aan de weg. Het aanbrengen van geluidarm asfalt als solitaire maatregel is te kostbaar in relatie tot het te bereiken doel.

Conclusie.

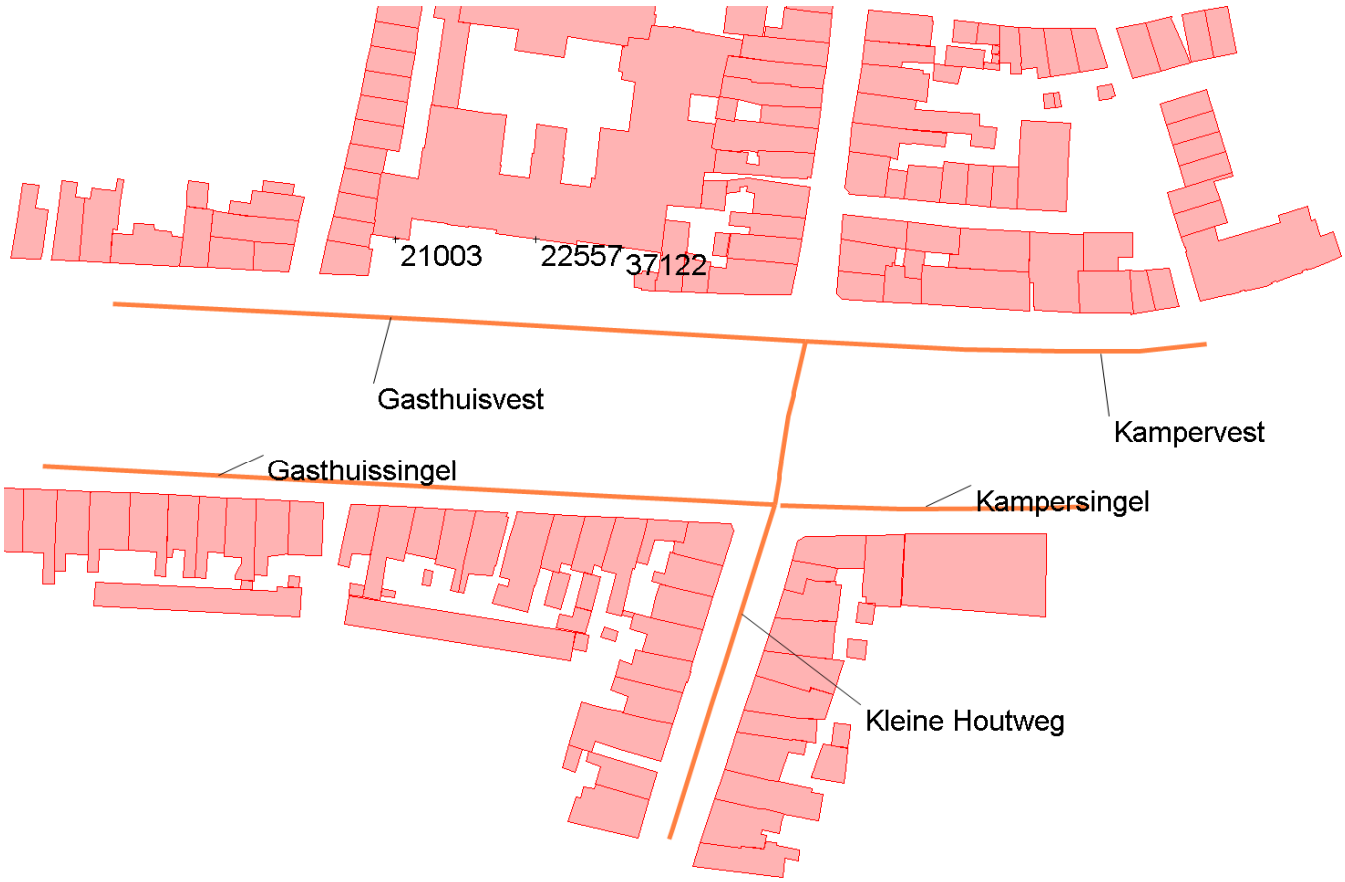
De realisatie van woningen in het gemeentelijk complex “Egelantier” stuit vanuit de Wet geluidhinder gezien niet op bezwaren. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt met maximaal 8 dB overschreden. Er dient een Hogere waardeprocedure te worden doorlopen. De te verlenen bedragen 55 tot 56 dB voor het wegverkeer op de Gasthuisvest en 51 tot 53 dB voor het wegverkeer op de Gasthuissingel. De bijdrage van het wegverkeer op de Kampersingen en de Kampervest bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Ook de bijdrage van de Kleine Houtweg (30 km/uur) bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

Maatregelen om de geluidbelasting aan de bron te reduceren zijn financieel niet doelmatig.

Bijlagen:

- 1: nummering waarneempunten, afdruk model.
- 2: invoergegevens (aparte bijlage)

Bijlage 1: nummering waarneempunten, afdruk model.



Bijlage 2: afdruk invoergegevens.

(apart bestand)

Bijlage 10 Bijlage bij akoestisch onderzoek Egelantier

Projectgegevens

projectnaam:
opdrachtgever:
adviseur:
databaseversie: 865
situatie: alle bewerkingen hier alle wijzigingen hierin verwerken
uitsnede: basismodel

omschrijving	verkeerslawaai
rekenhart:	16.0.5 (build2)
aut. berekening gemiddeld maaiveld:	þ
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):	þ
standaard bodemabsorptie:	%
rekenresultaat binnengelezen (datum):	09-06-2015
rekenresultaat binnengelezen (tijd):	12:17
maximum aantal reflecties:	1 graden
minimum zichthoek reflecties:	2 graden
maximum sectorhoek:	5 graden
vaste sectorhoek:	2
methode aftrek110g:	per rijlijn

Gebouwen

nr	adres	z,gem	m,gem	noklijn noksoort	nokhoogte 1	nokhoogte 2	reflectie 1	reflectie 2	reflectie 3	reflectie 4	gevel gekoppeld vl/rl	gevel gekoppeld il	soort geb.	kenmerk
1		0.0	0.0	0=geen noklijn	--	--	80	80	80	80	..	..		

Bebouwing

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
33894	11.8	1.3	4	0392100000027461	80	
33924	2.5	0.4	9	0392100000027491	80	
33967	8.7	1.1	11	0392100000027539	80	
34105	4.4	1.2	20	0392100000027679	80	
34113	4.4	1.2	20	0392100000027687	80	
34184	10.1	1.3	34	0392100000027759	80	
34275	11.8	1.3	27	0392100000027850	80	
34393	12.3	1.1	40	0392100000027968	80	
34399	11.5	1.2	36	0392100000027974	80	
34413	11.4	1.4	36	0392100000027988	80	
34428	13.1	1.3	26	0392100000028003	80	
34455	10.7	0.5	43	0392100000028030	80	
34488	12.2	1.3	41	0392100000028063	80	
34498	11.4	1.2	42	0392100000028073	80	
34574	10.7	1.2	58	0392100000028150	80	
34640	12.4	0.6	53	0392100000028216	80	
34668	8.7	1.1	56	0392100000028244	80	
34724	4.3	1.3	101	0392100000028300	80	
34992	10.8	0.4	45	0392100000028569	80	
34993	11.4	0.7	48	0392100000028570	80	
34994	12.4	0.8	44	0392100000028571	80	
34995	3.9	1.1	55	0392100000028572	80	
34996	11.3	0.9	45	0392100000028573	80	
34998	9.8	1.2	35	0392100000028575	80	
34999	11.9	1.3	44	0392100000028576	80	
35000	10.8	1.3	44	0392100000028577	80	
35001	10.8	1.2	42	0392100000028578	80	
35002	11.7	1.3	35	0392100000028579	80	
35003	11.6	1.3	36	0392100000028580	80	
35004	4.2	1.2	20	0392100000028581	80	
35005	11.5	1.3	53	0392100000028582	80	
35006	11.8	1.4	31	0392100000028583	80	
35007	13.2	1.2	32	0392100000028584	80	
35008	11.8	1.2	42	0392100000028585	80	
35009	11.8	1.1	35	0392100000028586	80	
35038	5.8	1.2	7	0392100000028615	80	
35039	4.1	1.2	7	0392100000028616	80	
35040	11.9	1.3	8	0392100000028617	80	
35041	11.9	1.3	6	0392100000028618	80	
35042	3.8	1.3	8	0392100000028619	80	
35043	3.5	1.2	10	0392100000028620	80	
35044	3.4	1.2	9	0392100000028621	80	
39719	3.1	0.4	13	0392100000033330	80	
40280	11.7	1.3	33	0392100000033893	80	
40290	11.5	0.9	42	0392100000033903	80	
40295	11.6	1.0	37	0392100000033908	80	
40415	13.4	0.8	39	0392100000034028	80	

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
40416	12.2	0.8	41	0392100000034029	80	
40897	10.0	0.9	47	0392100000034510	80	
40898	13.8	0.9	46	0392100000034511	80	
40899	3.2	0.4	27	0392100000034512	80	
40900	11.7	1.0	30	0392100000034513	80	
40901	12.5	1.1	36	0392100000034514	80	
40902	12.3	1.1	36	0392100000034515	80	
40903	11.0	1.1	30	0392100000034516	80	
40904	10.8	1.2	33	0392100000034517	80	
40905	10.5	1.2	28	0392100000034518	80	
40906	13.7	0.8	45	0392100000034519	80	
40960	11.2	0.7	11	0392100000034574	80	
41148	1.6	1.4	11	0392100000034771	80	
41150	2.3	1.6	9	0392100000034773	80	
41217	1.9	1.8	11	0392100000034841	80	
41231	4.5	1.7	14	0392100000034856	80	
41262	9.1	1.5	14	0392100000034887	80	
41269	9.4	1.5	18	0392100000034894	80	
41299	5.9	1.4	15	0392100000034925	80	
41311	4.4	1.9	17	0392100000034937	80	
41315	11.3	1.7	16	0392100000034941	80	
41532	9.9	1.5	24	0392100000035161	80	
41637	10.6	1.4	22	0392100000035266	80	
41696	4.3	1.5	22	0392100000035325	80	
41731	9.2	1.7	18	0392100000035360	80	
41732	10.2	1.7	18	0392100000035361	80	
41736	10.4	1.7	18	0392100000035365	80	
41783	11.2	1.7	22	0392100000035412	80	
41790	10.8	1.7	19	0392100000035419	80	
41843	11.0	1.7	22	0392100000035472	80	
41855	10.8	1.8	20	0392100000035484	80	
41861	9.5	1.7	19	0392100000035490	80	
41863	10.0	1.5	25	0392100000035492	80	
41868	9.8	1.5	25	0392100000035497	80	
41869	9.8	1.4	25	0392100000035498	80	
41877	10.0	1.5	25	0392100000035506	80	
41927	7.5	1.7	23	0392100000035558	80	
41934	9.2	1.7	19	0392100000035565	80	
41940	9.6	1.2	19	0392100000035571	80	
41947	9.7	1.3	19	0392100000035578	80	
41974	10.6	1.5	26	0392100000035605	80	
41981	10.4	1.7	20	0392100000035612	80	
41996	10.1	1.6	25	0392100000035627	80	
42002	9.6	1.3	25	0392100000035633	80	
42028	10.2	1.7	20	0392100000035659	80	
42035	10.0	1.6	33	0392100000035666	80	
42043	10.0	1.7	20	0392100000035674	80	
42046	8.9	1.7	20	0392100000035677	80	
42085	8.1	1.4	21	0392100000035716	80	
42120	10.7	1.7	22	0392100000035751	80	

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
42133	10.4	1.7	23	0392100000035764	80	
42244	11.0	1.8	21	0392100000035875	80	
42352	10.6	1.3	23	0392100000035983	80	
42370	9.7	1.7	25	0392100000036001	80	
42389	12.0	1.8	30	0392100000036020	80	
42433	11.3	1.4	28	0392100000036064	80	
42451	11.4	1.5	34	0392100000036082	80	
42587	11.8	1.5	26	0392100000036218	80	
42598	11.3	1.5	29	0392100000036229	80	
42628	10.3	1.6	33	0392100000036259	80	
42651	10.2	1.7	41	0392100000036282	80	
42736	10.6	1.2	46	0392100000036367	80	
42790	12.2	1.4	46	0392100000036423	80	
42907	8.7	1.5	53	0392100000036540	80	
42932	7.2	1.2	37	0392100000036565	80	
43007	10.1	1.3	60	0392100000036640	80	
43054	10.9	1.6	92	0392100000036688	80	
43060	13.9	1.6	85	0392100000036694	80	
44522	11.2	1.4	55	0392100000038167	80	
44594	12.3	1.8	53	0392100000038240	80	
44595	11.4	1.7	29	0392100000038241	80	
44596	11.6	1.7	20	0392100000038242	80	
44597	12.4	1.6	26	0392100000038243	80	
44598	10.0	1.8	16	0392100000038244	80	
44599	7.8	1.7	47	0392100000038245	80	
44600	10.3	1.5	44	0392100000038246	80	
44601	12.1	1.5	67	0392100000038247	80	
44602	10.7	1.4	13	0392100000038248	80	
44603	4.0	1.5	6	0392100000038249	80	
44604	3.9	1.4	5	0392100000038250	80	
44605	3.9	1.4	5	0392100000038251	80	
44606	10.7	1.4	25	0392100000038252	80	
44607	7.6	1.4	27	0392100000038253	80	
44608	4.0	1.5	7	0392100000038254	80	
44609	4.3	1.5	8	0392100000038255	80	
44652	9.7	1.5	28	0392100000038298	80	
44653	12.3	1.5	51	0392100000038299	80	
44654	12.9	1.5	38	0392100000038300	80	
44655	13.7	1.5	33	0392100000038301	80	
44656	11.7	1.5	34	0392100000038302	80	
44657	8.1	1.6	52	0392100000038303	80	
44658	10.7	1.6	49	0392100000038304	80	
44659	7.8	1.6	16	0392100000038305	80	
44660	9.9	1.5	29	0392100000038306	80	
44661	4.1	1.6	10	0392100000038307	80	
44662	15.8	1.6	42	0392100000038308	80	
44663	10.2	1.6	22	0392100000038309	80	
44664	10.5	1.8	45	0392100000038310	80	
44665	12.4	1.8	31	0392100000038311	80	
44666	11.9	1.8	44	0392100000038312	80	

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
45176	13.8	1.5	40	0392100000038823	80	
45177	13.8	1.6	175	0392100000038824	80	
45178	11.4	1.5	44	0392100000038825	80	
69947	8.9	1.7	24	0392100000063864	80	
70040	11.0	1.5	46	0392100000063957	80	
70041	10.7	1.5	46	0392100000063958	80	
70042	12.0	1.7	308	0392100000063959	80	
70043	10.9	1.6	50	0392100000063960	80	
70044	12.2	1.8	32	0392100000063961	80	
70181	11.2	1.5	26	0392100000064099	80	
70285	12.7	1.8	44	0392100000064204	80	
70286	8.6	1.9	35	0392100000064205	80	
70287	11.8	1.8	30	0392100000064206	80	
70680	10.0	1.5	34	0392100000064602	80	
70845	9.5	1.5	54	0392100000064773	80	
70846	10.8	1.5	73	0392100000064774	80	
70848	10.3	1.5	29	0392100000064776	80	
70849	10.1	1.5	34	0392100000064777	80	
70850	12.8	1.9	39	0392100000064778	80	
70851	8.4	1.8	48	0392100000064779	80	
70852	9.0	1.7	29	0392100000064780	80	
70853	9.8	1.8	20	0392100000064781	80	
70855	14.1	1.7	204	0392100000064783	80	
71197	12.2	1.8	37	0392100000065127	80	
72867	11.8	1.0	37	0392100000066828	80	
72868	10.7	1.1	47	0392100000066829	80	
72869	12.1	1.1	42	0392100000066830	80	
72870	11.4	1.0	44	0392100000066831	80	
84881	4.1	0.6	12	0392100000078972	80	

Waarneempunten met rekenresultaten

(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag (^) VL: ex. optrektoeslag

nr	z1	m1	adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Lden(*)	Letm	Letm(*)	dag(^)	avond(^)	nacht(^)
21003	0.0	0.0	Egelantier		gevel				VL	totaal (0)	1	2.0	60.80	59.43	53.39	62.53	57.61	63.39	58.47	60.80	59.43	53.39
									VL	totaal (0)	1	5.0	61.41	60.04	54.01	63.14	58.23	64.01	59.09	61.41	60.04	54.01
									VL	1	1	2.0	59.08	57.70	51.66	60.80	55.80	61.66	56.66	59.08	57.70	51.66
									VL	1	1	5.0	59.32	57.94	51.90	61.04	56.04	61.90	56.90	59.32	57.94	51.90
									VL	2	1	2.0	44.01	42.65	36.58	45.74	40.74	46.58	41.58	44.01	42.65	36.58
									VL	2	1	5.0	44.02	42.66	36.59	45.75	40.75	46.59	41.59	44.02	42.66	36.59
									VL	3	1	2.0	54.88	53.53	47.53	56.64	51.64	57.53	52.53	54.88	53.53	47.53
									VL	3	1	5.0	56.47	55.12	49.11	58.23	53.23	59.11	54.11	56.47	55.12	49.11
									VL	4	1	2.0	46.85	45.50	39.42	48.58	43.58	49.42	44.42	46.85	45.50	39.42
									VL	4	1	5.0	46.73	45.38	39.30	48.46	43.46	49.30	44.30	46.73	45.38	39.30
									VL	5	1	2.0	40.44	39.03	32.84	42.08	42.08	42.84	42.84	40.44	39.03	32.84
									VL	5	1	5.0	41.02	39.62	33.43	42.67	42.67	43.43	43.43	41.02	39.62	33.43
22557	0.0	0.0	Egelantier		gevel				VL	totaal (0)	1	2.0	60.57	59.21	53.17	62.31	57.42	63.17	58.27	60.57	59.21	53.17
									VL	totaal (0)	1	5.0	61.25	59.89	53.85	62.99	58.11	63.85	58.97	61.25	59.89	53.85
									VL	totaal (0)	1	8.0	61.42	60.05	54.01	63.15	58.29	64.01	59.15	61.42	60.05	54.01
									VL	1	1	2.0	58.75	57.38	51.33	60.48	55.48	61.33	56.33	58.75	57.38	51.33
									VL	1	1	5.0	59.06	57.68	51.63	60.78	55.78	61.63	56.63	59.06	57.68	51.63
									VL	1	1	8.0	58.99	57.61	51.57	60.71	55.71	61.57	56.57	58.99	57.61	51.57
									VL	2	1	2.0	41.46	40.10	34.04	43.19	38.19	44.04	39.04	41.46	40.10	34.04
									VL	2	1	5.0	41.38	40.02	33.96	43.11	38.11	43.96	38.96	41.38	40.02	33.96
									VL	2	1	8.0	42.37	41.01	34.94	44.10	39.10	44.94	39.94	42.37	41.01	34.94
									VL	3	1	2.0	54.80	53.45	47.45	56.56	51.56	57.45	52.45	54.80	53.45	47.45
									VL	3	1	5.0	56.33	54.98	48.97	58.09	53.09	58.97	53.97	56.33	54.98	48.97
									VL	3	1	8.0	56.70	55.35	49.35	58.46	53.46	59.35	54.35	56.70	55.35	49.35
									VL	4	1	2.0	47.84	46.49	40.41	49.57	44.57	50.41	45.41	47.84	46.49	40.41
									VL	4	1	5.0	48.33	46.98	40.90	50.06	45.06	50.90	45.90	48.33	46.98	40.90
									VL	4	1	8.0	49.31	47.96	41.88	51.04	46.04	51.88	46.88	49.31	47.96	41.88
									VL	5	1	2.0	41.45	40.00	33.76	43.05	43.05	43.76	43.76	41.45	40.00	33.76
									VL	5	1	5.0	42.72	41.27	35.03	44.32	44.32	45.03	45.03	42.72	41.27	35.03
									VL	5	1	8.0	43.50	42.04	35.80	45.09	45.09	45.80	45.80	43.50	42.04	35.80
37122	0.0	0.0	Egelantier		gevel				VL	totaal (0)	1	2.0	59.54	58.18	52.14	61.28	56.29	62.14	57.16	59.54	58.18	52.14
									VL	totaal (0)	1	5.0	60.48	59.11	53.07	62.21	57.27	63.07	58.13	60.48	59.11	53.07
									VL	1	1	2.0	57.93	56.55	50.50	59.65	54.65	60.50	55.50	57.93	56.55	50.50
									VL	1	1	5.0	58.41	57.03	50.99	60.13	55.13	60.99	55.99	58.41	57.03	50.99
									VL	2	1	2.0	30.58	29.21	23.17	32.31	27.31	33.17	28.17	30.58	29.21	23.17
									VL	2	1	5.0	36.01	34.65	28.59	37.74	32.74	38.59	33.59	36.01	34.65	28.59
									VL	3	1	2.0	54.33	52.98	46.98	56.09	51.09	56.98	51.98	54.33	52.98	46.98
									VL	3	1	5.0	55.94	54.59	48.59	57.70	52.70	58.59	53.59	55.94	54.59	48.59
									VL	4	1	2.0	37.54	36.18	30.11	39.27	34.27	40.11	35.11	37.54	36.18	30.11
									VL	4	1	5.0	42.42	41.07	34.99	44.15	39.15	44.99	39.99	42.42	41.07	34.99
									VL	5	1	2.0	32.09	30.69	24.50	33.74	33.74	34.50	34.50	32.09	30.69	24.50
									VL	5	1	5.0	39.19	37.60	31.22	40.64	40.64	41.22	41.22	39.19	37.60	31.22

Rijlijnen

nr	z,gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	%	periode	Intensiteiten %	licht	middel	zwaar	motor	snelheden licht	middel	zwaar	motor
1082	1.8	84	01 glad asfalt/DAB		2	Kampervest		5	5106.0	p	dag	6.10	95.31	3.71	.98	.00	50	50	50	50
											avond	4.49	95.60	3.41	.99	.00	50	50	50	50
											nacht	1.10	95.16	3.86	.98	.00	50	50	50	50
1084	1.9	35	01 glad asfalt/DAB		5	Kleine Houtweg			3210.0	p	dag	6.10	96.59	2.29	1.12	.00	30	30	30	30
											avond	4.50	96.59	2.29	1.12	.00	30	30	30	30
											nacht	1.10	96.59	2.29	1.12	.00	30	30	30	30
1085	1.7	144	01 glad asfalt/DAB		1	Gasthuisvest		5	3775.0	p	dag	6.10	95.51	3.78	.71	.00	50	50	50	50
											avond	4.48	95.91	3.38	.72	.00	50	50	50	50
											nacht	1.10	95.30	3.98	.71	.00	50	50	50	50
1104	1.3	73	01 glad asfalt/DAB		5	Kleine Houtweg			2535.0	p	dag	6.47	97.47	1.90	.63	.00	30	30	30	30
											avond	3.99	97.53	1.65	.81	.00	30	30	30	30
											nacht	.80	97.48	1.69	.83	.00	30	30	30	30
1106	1.3	152	01 glad asfalt/DAB		3	Gasthuissingel		5	6519.0	p	dag	6.10	96.40	2.86	.74	.00	50	50	50	50
											avond	4.49	96.63	2.63	.74	.00	50	50	50	50
											nacht	1.11	95.95	3.31	.74	.00	50	50	50	50
1107	0.0	64	01 glad asfalt/DAB		4	Kampersingel		5	7439.0	p	dag	6.10	95.80	3.20	1.00		50	50	50	
											avond	4.49	96.00	3.00	1.00		50	50	50	
											nacht	1.10	95.70	3.31	1.00		50	50	50	

Bijlage 11 Bodem beoordeling Egelantier

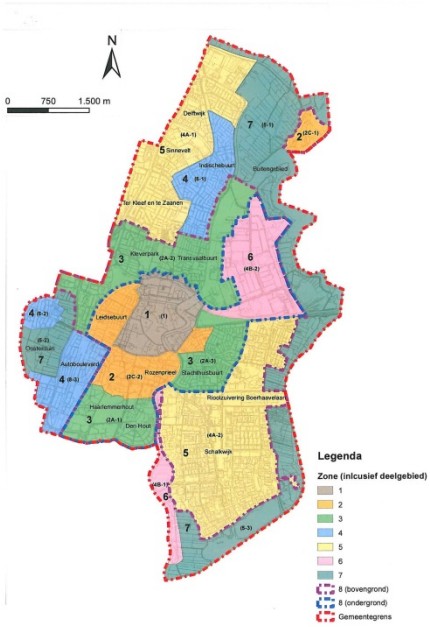
Bodemkwaliteit Gasthuisvest 47 Egelantier i.v.m. wijzigingsbevoegdheid in Bestemmingsplan Heiliglanden De Kamp.

Het huidige gebruik van de Gasthuisvest is te omschrijven als cultureel centrum. Deze functie kent het pand al vanaf 1967, daarvoor was het pand vanaf 1870 deel van het Elisabeth Gasthuis.
In de periode 1993 tot en met 2000 zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd op het terrein van het Elisabeth Gasthuis. In de onderzoeken is met name aandacht geweest voor de bodem-verontreinigende bedrijfsactiviteiten van het ziekenhuis. Dit zijn de opslag van kolen en olie ten behoeve van de verwarming van het pand en het laboratorium. Deze bedrijfsactiviteiten bevinden zich ten noorden van het onderdeel waar de wijzigingsbevoegdheid betrekking op heeft. Op basis van deze onderzoeken is een besluit genomen over vier gevallen van ernstige verontreinigingen, waarvan geval 1: een verontreiniging met minerale olie in de grond als urgent is beoordeeld. Deze verontreiniging met minerale olie is nog niet gesaneerd. Er is geen aanleiding/ontwikkeling geweest om deze verontreiniging te saneren. De huidige beoordeling is dat deze verontreiniging niet spoedeisend is. Verkoop, aanbouw of wijziging van het gebruik zal aanleiding zijn deze verontreiniging te saneren.

Voor de wijziging van het gebruik is geen uitbreiding van het gebouw voorzien en zal de bodem niet worden geroerd. Voor de beoordeling of de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik kan worden uitgegaan van de huidige bekende bodemkwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haarlem (Nota bodembeheer 5-9-2013, **BBV nr:** STZ/MIL 2013/232071).

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 en ondergrond van het openbare gebied van het bestemmingsplangebied zijn onderdeel van deze zone.

Figuur 1



De Egelantier is gelegen in bodemkwaliteitszone 1.
In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, zink en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met lood en zink, matige verontreinigingen met koper en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel en minerale olie.
De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk sterke verontreinigingen voor met lood. Koper en zink komen

plaatselijk als matige verontreiniging voor. Cadmium, minerale olie, molybdeen en EOX komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

Stof	**Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)** *mg/kd ds*		**Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)** *mg/kd ds*		**P95 bovengrond** *mg/kd ds*		**P95 ondergrond** *mg/kd ds*	
Arseen	8,88	-	8,63	-	17,42	-	15,62	-
Cadmium	0,44	-	0,37	-	0,75	s	0,63	s
Chroom	22,70	-	19,62	-	38,86	-	27,81	-
Koper	67,27	s	77,28	s	162,46	t	188,53	t
Kwik	0,81	s	0,85	s	1,88	s	2,63	s
Lood	307,24	t	202,78	s	751,45	i	562,28	i
Nikkel	22,91	-	19,36	-	48,82	s	33,94	-
Zink	374,33	s	205,03	s	1056,28	i	701,88	t
Pak's	5,46	s	1,81	s	27,35	t	7,38	s
Minerale olie	176,07	-	150,05	-	412,36	s	428,17	s
Barium	98,87	-	75,77	-	117,30	-	122,34	-
Kobalt	6,94	-	6,40	-	9,72	-	9,16	-
Molybdeen	0,69	-	1,18	-	0,98	-	3,40	s
PCB	0,01	-	0,01	-	0,01	-	0,01	-
EOX	0,10	-	0,13	-	0,26	-	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)

Algemeen geldt dat deze kwaliteit geen belemmering vormt voor de functies in het bestemmingsplan. De functies (commerciële functies, wonen, hotel) die in de wijzigingsbevoegdheid worden genoemd zijn al in het bestemmingsplangebied aanwezig en worden niet geraakt door de huidige bodemkwaliteit. De functies kunnen zonder ingrepen aan de bodem worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Indien een uitbreiding van de bebouwing nodig is dan dient een milieutechnisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Bijlage 12 Beoordeling luchtkwaliteit Egelantier

Beoordeling luchtkwaliteit ‘De Egelantier’.

Onderwerp
De gemeenteraad heeft het voornemen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in bestemmingsplan Vijfhoek-Heiliglanden-De Kamp ten behoeve van ‘De Egelantier’. Doel is om naast de huidige maatschappelijke functie, ook de functies wonen (c.q.zorgwoningen) en/of hotel mogelijk te maken. Onderzocht is of de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) hieraan beperkingen zouden kunnen stellen. Het onderzoek is als bijlage a bijgevoegd.

Samenvatting onderzoek
Op grond van de beschikbare ruimte zou De Egelantier kunnen worden ingevuld met 75 woningen, of 70 hotelkamers of 110 zorgwoningen. Ook een mix van deze functies is mogelijk, -al of niet in combinatie met bestaande functies-. Bijvoorbeeld culturele voorzieningen met culturele bedrijvigheid en wonen en een hotel.

Een ontwikkeling (of wijzigingsbevoegdheid die deze mogelijk maakt) voldoet onder meer aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit indien deze een zeer gering (‘Niet In Betekenende Mate’) effect heeft op die luchtkwaliteit. Dit effect op de luchtkwaliteit wordt bepaald door (de uitstoot van) het autoverkeer die de ontwikkeling genereert. Berekend is dat volledige invulling met woningen het meeste verkeer zou veroorzaken, namelijk 375 motorvoertuigen per etmaal.
Uit het onderzoek blijkt dat ook indien wordt uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie van 375 mvt/etm, wordt voldaan aan de wettelijke criteria voor NIBM.

Er wordt ook voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit indien de concentraties van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}, $PM_{2,5}$) voldoen aan de daarvoor geldende grenswaarden. In het onderzoek is vastgesteld dat dit zeer ruim het geval is bij invulling met woningen en daarom ook bij de andere mogelijkheden volgend uit de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie
De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de invulling van De Egelantier met woningen, zorgwoningen, hotelfunctie of combinaties daarvan. De effecten op de luchtkwaliteit voldoen aan het NIBM-criterium en er wordt tevens zeer ruim voldaan aan de grenswaarden.
Er is daarom geen bezwaar vanuit oogpunt van luchtkwaliteit tegen de betreffende wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Vijfhoek-Heiliglanden-De Kamp.

Bijlage a: Luchtkwaliteitsonderzoek De Egelantier

14-07-2015
STZ/Milieu, Marc Plantaz

Bijlage a:
Luchtkwaliteitsonderzoek De Egelantier

Doel

De gemeenteraad heeft het voornemen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in bestemmingsplan Vijfhoek-Heiliglanden-De Kamp ten behoeve van 'De Egelantier'. Bedoeling is om naast de huidige functie 'maatschappelijk' de functies wonen (c.q.zorgwoningen) en/of hotel mogelijk te maken. Onderzocht is in hoeverre de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) hieraan beperkingen zouden kunnen stellen.

Toetsingskader: Wet milieubeheer

De buitenluchtkwaliteit 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 moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om ze te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door een (wijziging van een) 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_2) en fijnstof (PM_{10}, $PM_{2,5}$).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal gronden waarop een bestemmingsplan kan voldoen aan de regels voor de luchtkwaliteit. Relevante gronden zijn in dit geval het voldoen aan het *Niet In Betekende Mate (NIBM-*)criterium voor een gering effect op de luchtkwaliteit en/of het blijven *voldoen aan de grenswaarden*.

Verkeerstoename functiewijzigingen De Egelantier

Op grond van de beschikbare ruimte zou de invulling van De Egelantier kunnen bestaan uit:

- 75 woningen;
- of 70 hotelkamers;
- of 110 zorgwoningen.

Ook een mix van deze functies is mogelijk, -al of niet in combinatie met bestaande functies-. Bijvoorbeeld culturele voorzieningen met culturele bedrijvigheid en wonen en een hotel.

Met behulp van CROW publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) is nagegaan hoeveel verkeersbewegingen elke nieuwe functie oplevert.
Bij invulling met 75 woningen moet gerekend worden op circa 375 motorvoertuigen per etmaal (MVT/etm). Invulling met 70 hotelkamers zou 9 tot 120 mvt/etm kunnen opleveren, afhankelijk van het aantal 'sterren' (maximaal bij 5 sterren: 17 mvt/etm per 10 kamers). Bij invulling met 110 zorgwoningen bedraagt de te verwachten verkeersgeneratie 132 mvt/etm.

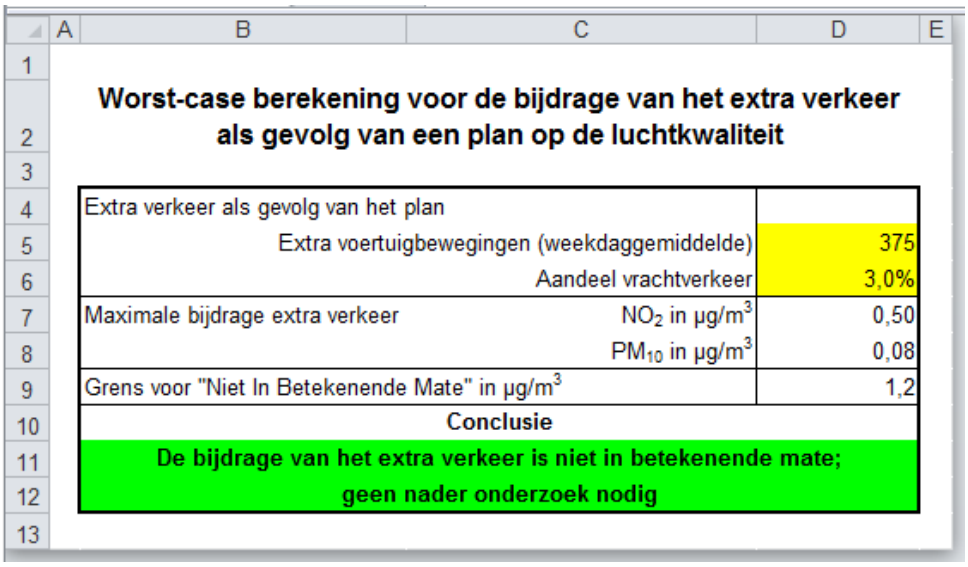
Het blijkt dat invulling met gewone woningen potentieel het meeste verkeer meebrengt; bij andere invullingen of combinaties is dit minder. Voor de verdere beoordeling of de wijzigingsbevoegdheid beperkingen van de luchtkwaliteit ondervindt wordt daarom uitgegaan van maximaal 375 mvt/etm. Als worst case inschatting wordt het aantal bewegingen in de huidige situatie hierop niet in mindering gebracht.

Toetsing aan NIBM criterium

Een bestemmingsplan voldoet ondermeer 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 AmvB Niet In betekenende Mate bijdrage luchtkwaliteit en een gelijknamige Regeling NIBM. NIBM is van toepassing indien de netto bijdrage van een ontwikkeling of uitbreiding aan de concentratie van NO_2 of PM_{10} minder bedraagt dan 1,2 µg/m^3.

Met behulp van het door het Rijk beschikbaar gestelde 'NIBM-rekentool' (versie 30-03-2015) is getoetst of bij 375 mvt/etm voldaan wordt aan dit criterium. Uit de berekening blijkt (zie fig. 1) dat dit ruimschoots het geval is. De bijdragen aan de concentraties van NO_2 (0,6 µg/m^3) en van PM_{10} (0,08 µg/m^3) liggen beide ruim onder het criterium van maximaal 1,2 µg/m^3).



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	375
	Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,50
	PM_{10} in µg/m^3	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2

Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig

Figuur 1: NIBM-toetsing concentratietoename als gevolg van wijzigingsbevoegdheid voor functies De Egelantier in bestemmingsplan Vijfhoek-Heiliglanden-De Kamp.

De conclusie is dat de verschillende invullingen die de wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt *voldoen* aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit

Er wordt eveneens voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1a Wm).

Om een beeld te krijgen van de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in de omgeving van De Egelantier is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (www.nsl-monitoring.nl). Daarmee stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit vast langs relevante wegen in Nederland. In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn de bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in Haarlem en regio verwerkt.

De relevante wegen nabij De Egelantier zijn de Gasthuisvest en Gasthuissingel. De hoogste concentraties NO_2 en fijnstof als gevolg van deze wegen nabij De Egelantier over de jaren 2015, 2020 en 2030 zijn aangegeven in tabel 1.

Stof	Eenheid	Hoogste waarde 2015-2030	Norm	Locatie
NO_2	µg/m^3 als jaargemiddelde	22 (2015)	40	Gasthuisvest 47 nabij Egelantier **)
Fijnstof (PM_{10}) *)	µg/m^3 als jaargemiddelde	20 (2015)	40	Idem
	Dagen > 50 µg/m^3 (24uursgem)	8 (2015)	Max 35 dagen per jr	Idem
Fijnstof (PM2,5)	µg/m^3 als jaargemiddelde	15 (2015)	25	idem
*) : Fijnstof PM10 na wettelijke aftrek van het aandeel zeezout (3 µg/m3 resp. 4 dagen). **): Dit betreft receptorpunt 15676496 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 103720; 487857				

Tabel 1. Berekende concentratie NO_2 en fijnstof nabij De Egelantier als gevolg van de Gasthuisvest en Gasthuissingel (Monitoringtool versie 2014)

Uit tabel 1 blijkt dat de hoogste concentratie nabij De Egelantier zeer ruim voldoet aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Dit geldt ook indien bij de Monitoringtool waarden de eerder berekende worst case bijdrage door functiewijziging (zie figuur 1) wordt opgeteld.

Dit betekent dat ook omdat voldaan wordt aan de grenswaarden, de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor invullingen van De Egelantier met woningen, zorgwoningen of hotelkamers of combinaties hiervan. Ook uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening (blootstelling van de eventuele bewoners aan de luchtkwaliteit) is er geen bezwaar tegen toestaan van deze functies op deze locatie.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de invulling van De Egelantier met woningen, zorgwoningen, hotelfunctie of combinaties daarvan. De effecten op de luchtkwaliteit voldoen aan het NIBM-criterium en er wordt tevens zeer ruim voldaan aan de grenswaarden.
Er is daarom geen bezwaar vanuit oogpunt van luchtkwaliteit tegen de betreffende wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Vijfhoek-Heiliglanden-De Kamp.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanbouw en uitbouw:
een aangebouwd gebouw 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 antennedrager, 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 relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.13 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplaatsen.

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

1.21 bestaande (situatie)
- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;
- bij gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.22 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.24 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

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

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

1.28 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

1.30 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 bruto vloeroppervlak (bvo):
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen,trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

1.35 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.

1.36 dakhelling:
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.37 dakkapel:
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.38 dakopbouw:
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.39 dakterras:
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.40 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 en supermarkt.

1.41 dienstverlening:
het verlenen van diensten in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.

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

1.43 garagebox:
afgeschermde ruimte die dient voor het stallen van voertuigen en/of als berging.

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

1.53 hoveniersbedrijf:
een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.54 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.

1.55 kap:
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak**.**

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 loketverkoop in de voorgevel
het aanbieden en verkopen van producten aan publiek door middel van een uitsparing in de voorgevel.

1.59 nieuwbouw:
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.

1.60 niet- publieksgerichte dienstverlening
het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.

1.61 oeverlijn:
de scheidingslijn tussen water en land.

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

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

1.64 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.

1.65 orde 3 bouwwerken:
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

1.66 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;

1.67 plan:
het bestemmingsplan Vijfhoek/ Heiliglanden-De Kamp met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120007-VA01 van de gemeente Haarlem.

1.68 plat dak:
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.69 praktijkruimte
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

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

1.71 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.

1.72 seksbioscoop:
een inrichting voor het doen plaatsvinden van film - en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

1.73 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

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

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

1.76 societeit
een besloten gezelligheidsvereniging.

1.77 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 500m² of meer.

1.78 verbeelding:
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.79 verkoopvloeroppervlakte:
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.

1.80 voorgevelrooilijn:
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.81 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.

1.82 waterberging:
een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.83 wet:
de Wet ruimtelijke ordening.

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

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

1.86 woonschip:
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

breedte dakvlak bij dakdoorbreking
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;

c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m;
d. siergevels, waarbij de achterliggende kap wel moet voldoen aan de regels van de betreffende bestemming. boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen van openbaar nut;
b. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen en 'bouwwerken geen gebouw zijnde', ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:

a. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
c. de bouwhoogte van overige 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.1.1 Begane grond

a. detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca van categorie 1, tot niet meer dan 30 % van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
b. publieksgerichte dienstverlening;
c. horeca van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
d. horeca t/m categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
e. horeca t/m categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3;
f. maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in artikel 10.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
g. een sociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
h. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'supermarkt';
i. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de overige verdiepingen, verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, zoals bedoeld in 16.1onder a;
b. de functies genoemd in 4.1.1 onder a tot en met f, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 1';
c. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de begane grond.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 18.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
c. loketverkoop van voedsel of drinken in de voorgevel is niet toegestaan maar dient minimaal 3 m daarachter plaats te vinden;

Strijdig gebruik

d. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.2 en de functies genoemd in lid 4.1.1 op de overige verdiepingen toestaan.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
   b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
   c. de verkeerssituatie ter plaatse;
   d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

a. detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca van categorie 1, tot niet meer dan 30 % van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
b. publieksgerichte dienstverlening;
c. horeca van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
d. horeca t/m categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
e. horeca t/m categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
f. maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in artikel 10.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
g. wonen zoals bedoeld in artikel 16.1 onder a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
h. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de overige verdiepingen, verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

5.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen zoals bedoeld in artikel 16.1 onder a;
b. de functies genoemd in 5.1.1 onder a tot en met f, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 2';
c. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de begane grond.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Centrum-2' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 18.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
c. loketverkoop van voedsel of drinken in de voorgevel is niet toegestaan maar dient minimaal 3 m daarachter plaats te vinden;

Strijdig gebruik

d. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel

2.1 lid 1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een museum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding museum;
b. een schouwburg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van cultuur en ontspanning - schouwburg;
c. multifunctionele ruimten ten behoeve van cursussen, exposities, expressionele opvoeringen, en het gebruik als praktijkruimte;
d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 20 % van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m²;
e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten tot en met categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat deze voorzieningen ter plaatse van de specifieke aanduiding schouwburg tot een maximum van 600 m² zijn toegestaan;
f. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 18.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.1.1 Begane grond

a. wonen zoals bedoeld in artikel 16.1 onder a;
b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten van categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1 tevens de volgende bedrijven of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan:
   - autoplaatwerkerijen, met de SBI-code 45204 A
c. publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening;
d. horeca t/m categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
e. horeca t/m categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
f. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1;
g. de functies zoals genoemd in artikel 6.1 onder c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
h. een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
i. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de overige verdiepingen, verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

7.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen zoals bedoeld in artikel 16.1 onder a;
b. de functies genoemd in 7.1.1, onder c tot en met h uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd 2';
c. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de begane grond.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 18.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

8.1.1 Begane grond

a. wonen zoals bedoeld in artikel 16.1 onder a;
b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten van categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
c. detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca van categorie 1, tot niet meer dan 30 % van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - terrastuin daaraan ondergeschike en daarmee verbonden horeca van categorie 1, tot niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak met terras en met het schenken van alcoholische dranken is toegestaan;
d. publieksgerichte als niet-publieksgerichte dienstverlening;
e. horeca van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
f. horeca t/m categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
g. horeca t/m categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' en met dien verstande dat dit gebruik op het perceel Gedempte Raamgracht 78 uitsluitend in de kelder is toegestaan;
h. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1;
i. de functies zoals genoemd in artikel 6.1 onder c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
j. een seksbioscoop en een besloten huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van cultuur en ontspanning - seksbioscoop';
k. een sociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
l. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de overige verdiepingen, verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

8.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen zoals bedoeld in artikel 16.1 onder a;
b. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de begane grond.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 18.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
c. loketverkoop van voedsel of drinken in de voorgevel is niet toegestaan maar dient minimaal 3 m daarachter plaats te vinden;

Strijdig gebruik

d. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. openbare groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers en speelterreinen.

9.2 Bouwregels

a. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde', mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. de oppervlakte per 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. educatieve, levensbeschouwelijke, medische en sociaal- medische en sociaal - culturele voorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten tot en met categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m²;
c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m²;
d. een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
e. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'maatschappelijk' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 18.

Artikel 11 Tuin - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
c. bijbehorende voorzieningen zoals fietsenberging/cubes, speeltoestellen, en erfafscheidingen.

11.2 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;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.

fietsenberging

c. 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 voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
    3. de hoogte van de berging/cube mag maximaal 1,4 meter bedragen;
    4. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
    5. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder a en toestaan dat erfafscheidingen worden verhoogd tot maximaal 2 m.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van die gronden met de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 12 Tuin - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
c. parkeren binnen bebouwing;
d. parkeren, anders dan bedoeld onder c., uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
e. bijbehorende voorzieningen zoals fietsenberging/cubes, speeltoestellen, en erfafscheidingen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Alle bouwwerken

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mag (per tuin per adres) niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

12.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag op een afstand van niet meer dan 2,5 m gemeten vanaf 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 maximaal 3 m bedragen.

12.2.3 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 dan 3 m bedragen.

dakterras

c. een dakterras is toegestaan, mits:
    1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
    2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
    3. privacyschermen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
    4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;

5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

12.3 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 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 m.

dakterrassen

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.3 en toestaan dat:
   1. een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

afwijkingscriteria

c. 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 cultuurhistorische waarden;
   3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   4. de verkeerssituatie ter plaatse;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21, gelden met betrekking tot het gebruik zoals genoemd in lid 1 onder c. het volgende:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
c. dakterrassen voor horeca.

Artikel 13 Tuin - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
c. parkeren binnen bebouwing;
d. bijbehorende voorzieningen zoals fietsenberging/cubes, speeltoestellen, en erfafscheidingen.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Alle bouwwerken

a. de gronden mogen volledig worden bebouwd;
b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

13.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 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.

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, waaronder speeltoestellen, mag niet dan 3 m bedragen.

dakterras

c. een dakterras is toegestaan, mits:
    1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
    2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
    3. privacyschermen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
    4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
    5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
    6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
    7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

13.3 Afwijken van de bouwregels

bouwhoogte bijgebouw

a. het bepaalde in 13.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte van een bijgebouw wordt verhoogd naar maximaal 4 m.

dakterrassen

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.3 en toestaan dat een dakterras met een grotere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd.

afwijkingscriteria

c. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 13.3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de cultuurhistorische waarden;
   3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   4. de verkeerssituatie ter plaatse;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van: wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
c. dakterrassen voor horeca.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. straten, wegen, pleinen, voet- en fietspaden;
b. een gebouwde parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
c. ongebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' parkeervoorzieningen zijn uitgesloten;
d. terrassen, standplaatsen (voor ambulante handel);
e. een kiosk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk';
f. een terrastuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - terrastuin;
g. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
h. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, reclame-uitingen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Gebouwen

a. voor de parkeergarage geldt dat:
    1. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend mogen worden gerealiseerd in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
    2. de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
    3. de verticale diepte van de parkeergarage mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. voor het overige mogen er uitsluitend kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
d. de oppervlakte van kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut mag niet meer dan 10 m² bedragen.

14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 12 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

15.2 Bouwregels

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

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

15.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken:

a. ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
b. woonschepenligplaats.

15.4 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2 en een afwijkende maatvoering toestaan.

afwijkingscriteria

b. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid

als bedoeld in lid 4 onder a of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de cultuurhistorische waarden;
3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen zoals bedoeld in artikel 1.84, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, gastouderopvang, bed&breakfast of begeleid wonen;
b. wonen in zorgwoningen zoals bedoeld in artikel 1.87, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'zorgwoning';
c. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen en bestaande onderdoorgangen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'.

16.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 18.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

1. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

17.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
   a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 1b' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 6' gelden geen archeologische verplichtingen.

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 17.2 onder 1, is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

17.3 Nadere eisen

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

17.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 onder 1, met inachtneming van de voor de betrokken

bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
   a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
   b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
   a. 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 aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
   f. diepploegen;
   g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
   h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
   i. 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 17.2 die voor die gronden van toepassing is;
   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 17.4 bedoeld, is verleend;
   d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

4. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:

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

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, of deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in 17.2 , in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht

18.1 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.

18.2 Bouwregels

In aanvulling en met voorrang op het bepaalde bij de andere voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels, met dien verstande dat voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten de dan aanwezige maten, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel gelden.

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' en met uitzondering voor gebouwen op binnenterreinen;
e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven

goothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

f. voor bouwvlakken met daarin opgenomen de specifieke bouwaanduiding orde- 1 of orde- 2 dient de bestaande goothoogte en/of bestaande bouwhoogte gehandhaafd te blijven;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
h. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd;
i. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte - maximale bouwhoogte' dient de kap binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
l. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap / nokrichting / vorm

m. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de

bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen en dergelijke;

n. in overige gevallen dient indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, gebouwd te worden binnen de contouren van een kap of een zadeldak waarvan:
    1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de (maximale) goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
    2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. Bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen;

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

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

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

p. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
    1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
    2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
    3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
    4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt. In geval van een dwarskap bedraagt de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de voorgevel minimaal 2,5 meter;
    5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand

van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

dakterras

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

Collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking

r. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:
   1. niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
   2. geplaatst op een dak;
   3. op een schuin dak de zonnecollectoren of de zonnepanelen:
      - aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
      - in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
      - dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.
   4. op een plat dak de zonnecollectoren of de zonnepanelen zover van de dakrand verwijderd blijven als de hoogte van de collector of het paneel;
   5. ze één geheel vormen 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.

18.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de cultuurhistorische waarden;
3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

18.4 Afwijken van de bouwregels

kap / vorm

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2 onder q. en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze

verandering een herstel of verbetering van het (historisch) daklandschap betreft.

samenvoegen (parcellering)

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2 onder e en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:

1. de individuele panden als zodanig herkenbaar blijven in zowel aanzicht als hoofdstructuur;
2. niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
3. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 m is;
4. er geen sprake is van een gang, steeg of ozendrop tussen de panden;
5. de scheidingsmuur niet geheel verwijderd wordt;
6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt;

Aanvullend gelden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'orde -2 de volgende bepalingen:

7. de historische bouwmuur dient voor ten minste de helft behouden te blijven;
8. vanaf de voorgevelrooilijn een muurvlak behouden blijft met een breedte van minimaal de helft van de hoogte van de betreffende muur;
9. van de muur boven de te maken doorbraak over de gehele lengte minstens 50 cm onder het constructieve plafond behouden blijft;
10. elke afzonderlijke doorbraak niet breder is dan 2 meter;
11. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouwhistorische waarden van het bouwwerk.
12. het bevoegd gezag kan afwijken van de bepalingen onder 7 tot en met 11 als door middel van bouwhistorisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen bouwhistorische waarden in het geding zijn.

dakopbouw / gootverhoging

c. het bepaalde in lid 2 onder n en toestaan dat de (maximale) goothoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking of met een afdekking onder een hoek van maximaal 20 graden, mits:
    - het gebouwen betreft die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'orde -1 of orde -2;
    - de hoogte van de extra bouwlaag boven de maximale goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
    - gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
    - de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

dakkapellen

d. het bepaalde in lid 2 onder r en s en toestaan dat:
    - een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
    - een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst wordt;
    - de afstand tot de dakvoet meer dan 1,0 m bedraagt;
    - een dakkapel in of binnen 0,9 m van de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt;

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

e. het bepaalde in lid 2 onder r en toestaan dat:
    - een dakkapel in de goot breder wordt dan 1/3 van het voor- of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 m;
    - een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt.

dakkapellen in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak / dakdoorbreking tussen twee aaneengesloten gebouwen

f. het bepaalde in lid 2 sub f,g, j, l, m en r en toestaan dat een gootverhoging ten behoeve van een dakdoorbreking of dakkapel tussen twee aaneengesloten gebouwen is toegestaan, mits:
    - geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
    - de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger is dan de bouw/ nokhoogte van naastgelegen gebouw - 0, 5 m;
    - de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het hoofdgebouw;
    - wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 m gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
    - de afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt.

dakterras

g. het bepaalde in lid 2 onder h, i, j, k, m, p, q, t en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
    - de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
    - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
    - de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.
    - indien er een architectonische aanleiding is voor een dakterras zoals een borstwering of een doorgetrokken dakvlak kan van het bovengestelde worden afgeweken;

h. het bepaalde in lid 2 onder t en een dieper dakterras toestaan, mits gesitueerd op een aanbouw in de rooilijn, voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,5 m aan de zijde van de openbare weg.

afwijkingscriteria

i. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in dit lid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de cultuurhistorische waarden;
   3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   4. de verkeerssituatie ter plaatse;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   6. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

18.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'orde -2' geheel of gedeeltelijk te slopen of te veranderen (sloopvergunning); het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische en/of beeldbepalende elementen van orde-2 gebouwen wordt gelijkgesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken;
b. de onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de cultuurhistorische en/ of beeldbepalende waarden van het bouwwerk niet op een onaanvaardbare wijze worden verstoord, mede in relatie tot het straatbeeld en de omgeving.
c. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische en/ of beeldbepalende waarden van de bebouwing;
d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
   1. sloopwerkzaamheden en/of verbouwingswerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
   2. sloopwerkzaamheden en/of verbouwingswerkzaamheden die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

Artikel 19 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

19.1 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.

19.2 Bouwregels

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

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

19.4 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 bevloeiing, (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.

19.5 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 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, anders dan bedoeld in artikel 8.1.1 onder j;
b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Het bevoegd gezag kan het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro wijzigen in die zin, dat de gronden ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 1 geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd ten behoeve van de volgende functies:

a. wonen, waaronder tevens wonen in zorgwoningen worden verstaan;
b. horeca 4;
c. maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 10.1;
d. multifunctionele ruimten ten behoeve van cursussen, exposities, expressionele opvoeringen, en het gebruik als praktijkruimte;
e. aan de onder b, c en d in dit lid genoemde functies ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten tot en met categorie 3 ten dienste van deze voorzieningen;
f. aan de onder b, c en d in dit lid genoemde functies ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

met dien verstande dat:

1. het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) t.b.v. horeca 4 minimaal 55% van het totale bvo bedraagt;
2. er minimaal 10 woningen worden gerealiseerd, die uitsluitend zijn toegestaan aan de zijde van de Egelantierstuin;
3. herontwikkeling plaats vindt met inachtneming van de monumentale en cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in bijlage 8 van de toelichting;
4. het bestaande groenoppervlak van de Egelantierstuin behouden blijft;
5. bestaande groeiplaatsen van monumentale bomen behouden blijven;
6. voorzieningen voor laden en lossen uitsluitend zijn toegestaan aan de zijde van de Kleine Houtstraat;
7. het bepaalde in artikel 17 van toepassing is;
8. het bepaalde in artikel 24 van toepassing is.

22.2 Wetgevingszone-wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag kan het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro wijzigen in die zin, dat de gronden met de bestemming ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 2 geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd ten behoeve van de functie horeca 4: met dien verstande dat:

1. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden zal plaatsvinden;
2. er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu zal plaatsvinden;
3. er geen onevenredige aantasting van de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau zal plaatsvinden;
4. er geen onevenredige aantasting van de monumentale waarden zal plaatsvinden;

5. het bepaalde in artikel 17 van toepassing is;
6. het bepaalde in artikel 24 van toepassing is.

Artikel 23 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 1,75 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;
   e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat er WMO-voorzieningen zoals stallingen van scootmobielen worden gerealiseerd mits:
   1. de hoogte van de voorziening niet meer bedraagt dan 1,4 m;
   2. de oppervlakte van de voorziening niet meer bedraagt dan 4 m².

1. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 23 lid 1, sub a tot en met e voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de cultuurhistorische waarden;
   c. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   d. de verkeerssituatie ter plaatse;
   e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   f. de brandveiligheid en rampenbestrijding;

Artikel 24 Overige regels

24.1 Parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat overeenkomstig de gemeentelijke “Beleidsregels parkeernormen” zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

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

24.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in dat lid bedoelde “Beleidsregels parkeernormen”.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 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.

25.2 Afwijken

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

25.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

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

25.4 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.

25.5 Strijdig gebruik

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

25.6 Verboden hervatten gebruik

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

25.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

Artikel 26 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden - De Kamp.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 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 teverhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal 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 bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		

	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie-gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder 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 en verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder stadsnatuur” worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het “buiten-/ natuurontwikkelingsgebied” geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in

lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	Cate-gorie
-		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A

2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproduktie en zetten	B
2225	Overige grafische aktiviteiten	B
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B

40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m²	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	
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		

61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A

853	Verpleeghuizen	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9133.1	Buurt- en clubhuizen	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