

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Koninginnebuurt

Reg.nummer: 2012/444505

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor een deel van de wijken Koninginnebuurt en Welgelegen. Voor deze gebieden geldt een bestemmingsplan dat verouderd is. De gebieden zijn inmiddels opgenomen in het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht Haarlem-Zuidwest d.d. 5 oktober 2011. Het geldend bestemmingsplan Koninginnebuurt uit 2000 voldoet niet aan de beschermingsvereisten.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de Leidsevaart en Tweede Emmastraat aan de westkant, de langgerekte strook langs het Tuinlaantje en de Raamsingel aan de noordkant en de langgerekte strook langs het Houtplein en Wagenweg aan de oostkant en zuidkant.

Procesverloop

Het college heeft op 21 juni 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 29 juni zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 5 juli is voor belangstellenden een informatieavond gehouden. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Koninginnebuurt met identificatienummer BP4080006-0003 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;
- De bevoegdheid te beslissen omtrent het vaststellen van een exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid te delegeren aan het college.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich op het behoud en versterking van het beschermd stadsgezicht en biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden om bestaande woningen beperkt uit te breiden in overeenstemming met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichtingen voldoen.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Op grond van het besluit aanwijzing beschermd stadsgezicht Haarlem – Zuidwest d.d. 5 oktober 2011 bedraagt de termijn waarbinnen een ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld drie jaar.

Hiermee sluiten we aan bij het ‘Meerjarenplan bestemmingsplannen’.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

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

5. Kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de inspecteur gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen (ter inzage)

- a. bestemmingsplan Koninginnebuurt met identificatienummer BP4080006-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan Koninginnebuurt met identificatienummer BP4080006-0003 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;
- De bevoegdheid te beslissen omtrent het vaststellen van een exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid te delegeren aan het college.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Koniginnebuurt

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Begrenzing van het plangebied	5
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Geldende planologische regelingen	8
1.5 Bestemmingsplanprocedure	9
1.6 Leeswijzer plantoelichting	9
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Korte historische schets	11
2.2 Beschermd stadsgezicht	13
2.3 Ruimtelijke structuur	13
2.4 Functionele structuur	14
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	19
3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	19
3.2 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
4.1 Milieuzoneringen	35
4.2 Geluid	36
4.3 Bodemparagraaf	37
4.4 Waterparagraaf	39
4.5 Luchtkwaliteit	41
4.6 Natuurwaarden	43
4.7 Cultuurhistorie	46
4.8 Archeologie	48
4.9 Duurzaamheid	51
4.10 Vliegverkeer	52
4.11 Externe veiligheid	53
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	54
4.13 Milieu Effect Rapportage	54
Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING	55
5.1 Visie op het plangebied	55
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	61
6.1 Inleiding	61
6.2 Juridische planopzet	61
6.3 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	62
6.4 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	62
6.5 Hoofdstuk 3 Algemene regels	77
6.6 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	78
6.7 Hoofdpzet verbeelding	79
6.8 Hoofdpzet waarderingsskaart	82
Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	85
7.1 Economische uitvoerbaarheid	85
7.2 Uitkomst watertoets	85
7.3 Uitkomsten overleg	85
7.4 Handhaving	86

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	89
Bijlage 1	Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht 91
Bijlage 2	Redengevende omschrijving orde 2 107
Bijlage 3	Bodem- en akoestisch onderzoek 161
Bijlage 4	Bedrijvenlijst Koninginnebuurt 169
Bijlage 5	Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland 171
 Regels	 175
Hoofdstuk 1	Inleidende regels 177
Artikel 1	Begrippen 177
Artikel 2	Wijze van meten 187
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels 191
Artikel 3	Bedrijf 191
Artikel 4	Gemengd - 1 193
Artikel 5	Gemengd - 2 195
Artikel 6	Gemengd - 4 197
Artikel 7	Groen 199
Artikel 8	Kantoor 201
Artikel 9	Maatschappelijk 203
Artikel 10	Tuin - 1 205
Artikel 11	Tuin - 2 207
Artikel 12	Tuin - 3 209
Artikel 13	Verkeer 211
Artikel 14	Water 213
Artikel 15	Wonen 215
Artikel 16	Waarde - archeologie 217
Artikel 17	Waarde - beschermd stadsgezicht 221
Hoofdstuk 3	Algemene regels 227
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel 227
Artikel 19	algemene gebruiksregels 229
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels 231
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels 233
Artikel 21	Overgangsrecht 233
Artikel 22	Slotregel 235
Bijlagen bij de regels	237
Bijlage 1	Zoneringslijst 239
Bijlage 2	Trend Nauwe Geldelozepad 247

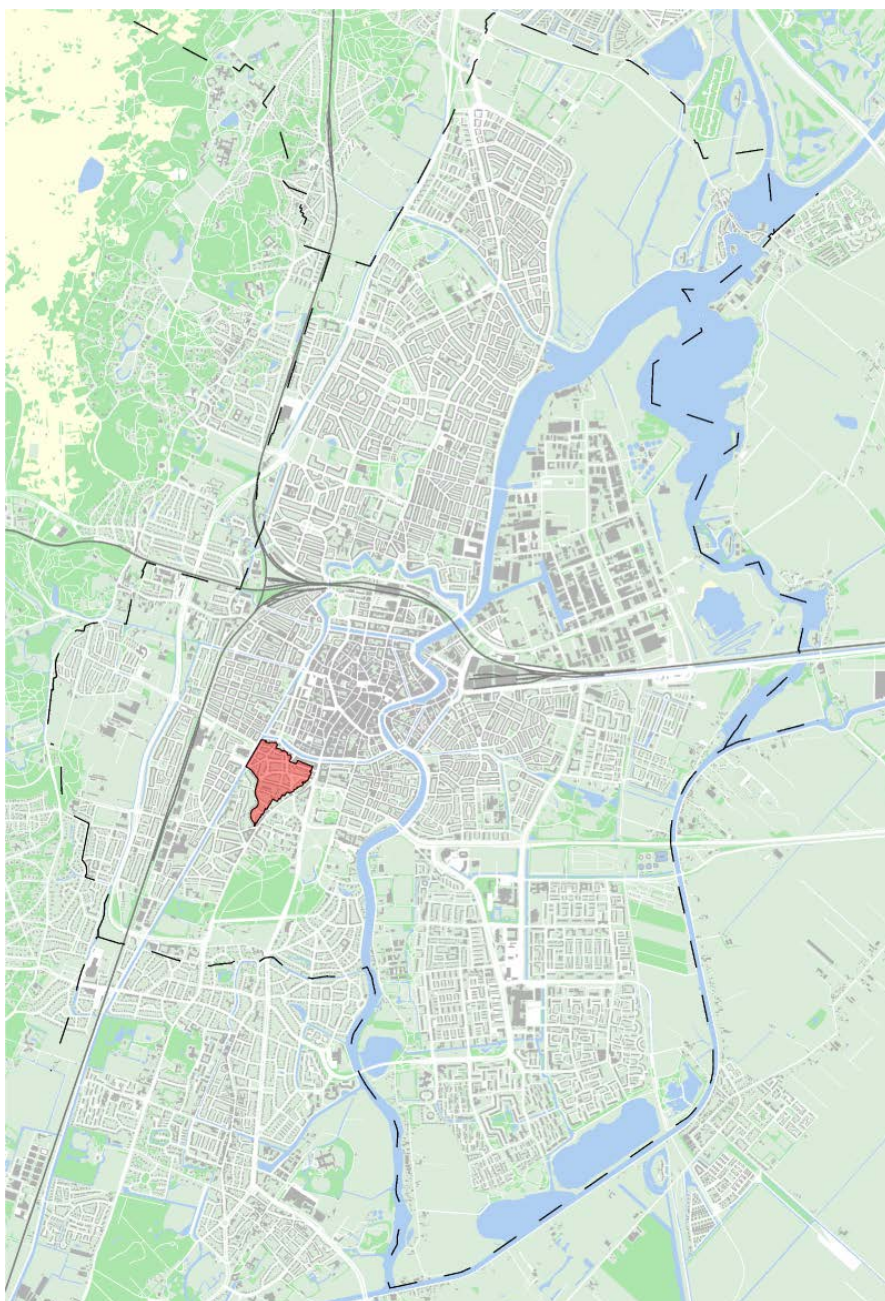
Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied Koninginnebuurt is een gewilde wijk in Haarlem. De buurt ligt ingeklemd tussen de oude binnenstad, de Hout, het Frederikspark, het Hertenkamp en de Leidsevaart. Het gebied wordt gekenmerkt door hoogwaardige architectuur en een historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur. De hoge mate van functiemenging in de binnenstad gaat geleidelijk vanuit het Houtplein over naar de wat rustigere woon- en werkomgeving van de Koninginnebuurt.

Het plangebied van bestemmingsplan Koninginnebuurt ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ongeveer 16 ha. Het plangebied beslaat een deel van de Koninginnebuurt en van de wijk Welgelegen. Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de Leidsevaart, Tweede Emmastraat en Koninginneweg aan de westkant; en door de achterste perceelsgrenzen van de panden langs het Tuinlaantje en de Raamsingel (voor enkele gebouwen deels doorlopend tot aan Tempeliersstraat) aan de noordkant en de achterste perceelsgrenzen van de panden langs het Houtplein en de Wagenweg aan de oostkant en zuidkant.



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Op 15 november 2000 heeft de gemeenteraad van Haarlem het bestemmingsplan Koninginnebuurt vastgesteld. Na vaststelling is het bestemmingsplan ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten waar het bestemmingsplan op de volgende onderdelen van goedkeuring is onthouden:

1. het uitwerkingsgebied tussen de Raamsingel en de Tempeliersstraat;
2. de woningbouwlocatie aan de Olieslagerslaan tussen nr. 30 en 46;
3. Wagenweg 60;
4. Wagenweg 72;

5. Koninginneweg 38.

Met name de hoogte en wijze van inpassing van de voorgenomen bebouwing op het perceel Olieslagerslaan 32-44 leverde in de bestemmingsplanprocedure discussie op. Daarnaast was er met omwonenden en wijkraad discussie over de functionele invulling en maatvoering van het huidige parkeerterrein tussen de Raamsingel en Tempeliersstraat.

Tegen het besluit van gedeputeerde staten is door een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na behandeling van de beroepen heeft de Raad van State op 29 januari 2003 uitspraak gedaan. In die uitspraak heeft de Raad van State alsnog ook onderdelen van het bestemmingsplan die liggen binnen het beschermd stadsgezicht vernietigd.

Voor het deel van het bestemmingsplan Koninginnebuurt dat niet door de Raad van State is vernietigd zijn de volgende redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

- Voor het plangebied geldt nog steeds het inmiddels verouderde bestemmingsplan Koninginnebuurt uit 2000. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarom dienen bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te worden geactualiseerd.
- Per 5 oktober 2011 is het plangebied aangewezen als beschermd stadsgezicht.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht moet in het nieuwe bestemmingsplan worden ingepast. Daartoe is bij het bestemmingsplan een waarderingskaart opgenomen als bijlage bij de toelichting. In de planregels is een beschermende regeling vastgelegd voor het beschermd stadsgezicht.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische voorschriften over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of en zo ja hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels. De toelichting is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Koninginnebuurt is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bescherming van het beschermd stadsgezicht adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de planregels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar (in beperkte mate) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing.

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

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Koninginnebuurt gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogeheten 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan Koninginnebuurt:

Nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
459-54	bestemmingsplan Koninginnebuurt	15 november 2000	12 juni 2001
0081	facetbestemmingsplan Archeologie	25 juni 2009	nvt

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Koninginnebuurt verliezen de in tabel 1 genoemde plannen rechtskracht binnen het plangebied van dit bestemmingsplan Koninginnebuurt. In het verleden verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen, omgevingsvergunningen en projectbesluiten (die destijds afweken van de bestemmingsplannen in tabel 1) zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Koninginnebuurt.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, de wettelijk verplichte procedure. Het conceptontwerp-bestemmingsplan is voor het wettelijk vooroverleg aan verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties aangeboden. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraden in het plangebied. De opmerkingen van de wijkraden en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zijn betrokken bij de aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan. Vervolgens hebben burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging conform artikel 3.8 Wro. Na publicatie is het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kon door eenieder zowel mondelinge als schriftelijke een zienswijze worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente heeft in deze periode een informatiebijeenkomst over het nieuwe bestemmingsplan georganiseerd waarin het plan is toegelicht.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke 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. De beroepstermijn vangt aan met ingang van de dag na publicatie. Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

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

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en

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

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

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

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid, uitkomsten van de watertoets, uitkomsten van overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied Koninginnebuurt gegeven. Daarna wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en de functionele structuur. Projecten die al in uitvoering zijn worden in dit hoofdstuk meegenomen bij de beschrijving van de huidige situatie.

2.1 **Korte historische schets**

Aanvankelijk was het gebied dat de Koninginnebuurt beslaat in gebruik als weil- en grasland, maar in het begin van de 17^e eeuw werden de landerijen ingericht voor de grote houten ramen van de lakenwevers. Deze waren aan weerszijden van het Molenpad (het huidige noordelijke deel van de Koninginneweg) en ten westen van het Raamlaantje (de latere Van Eedenstraat) te vinden. De zuidgrens ging toen niet verder dan het Wijde Geldeloozepad. De gronden waren tot aan de Olieslagerslaan in gebruik als tuinbouwgebied en weiland. Gaandeweg kwamen er steeds meer bollenkwekerijen; een ontwikkeling die tot aan de tweede helft van de 19^e eeuw voortduurde.

De prestedelijke structuur is bepaald door de noord-zuidverbindingen van de Wagenweg en de in de 1656-1657 gegraven Leidsevaart. Zij lopen min of meer parallel met de onderliggende strandwal, waarop de binnenstad en de Haarlemmerhout zijn gelegen. Aan de zuidrand van de ommuurde stad verschijnt in de 17^e eeuw al snel bebouwing aan de toegangswegen. Dit geldt vooral voor het Pleyn (het voorplein van de Grote Houtpoort; het latere Houtplein), de Wagenweg (deel uitmakend van de aloude Heerenweg), het Wijde Geldeloze Pad, het Molenpad en langs de singel. Een aantal wegen en lanen, zoals de Schouwrijeslaan, komt in de 18^e eeuw tot stand.

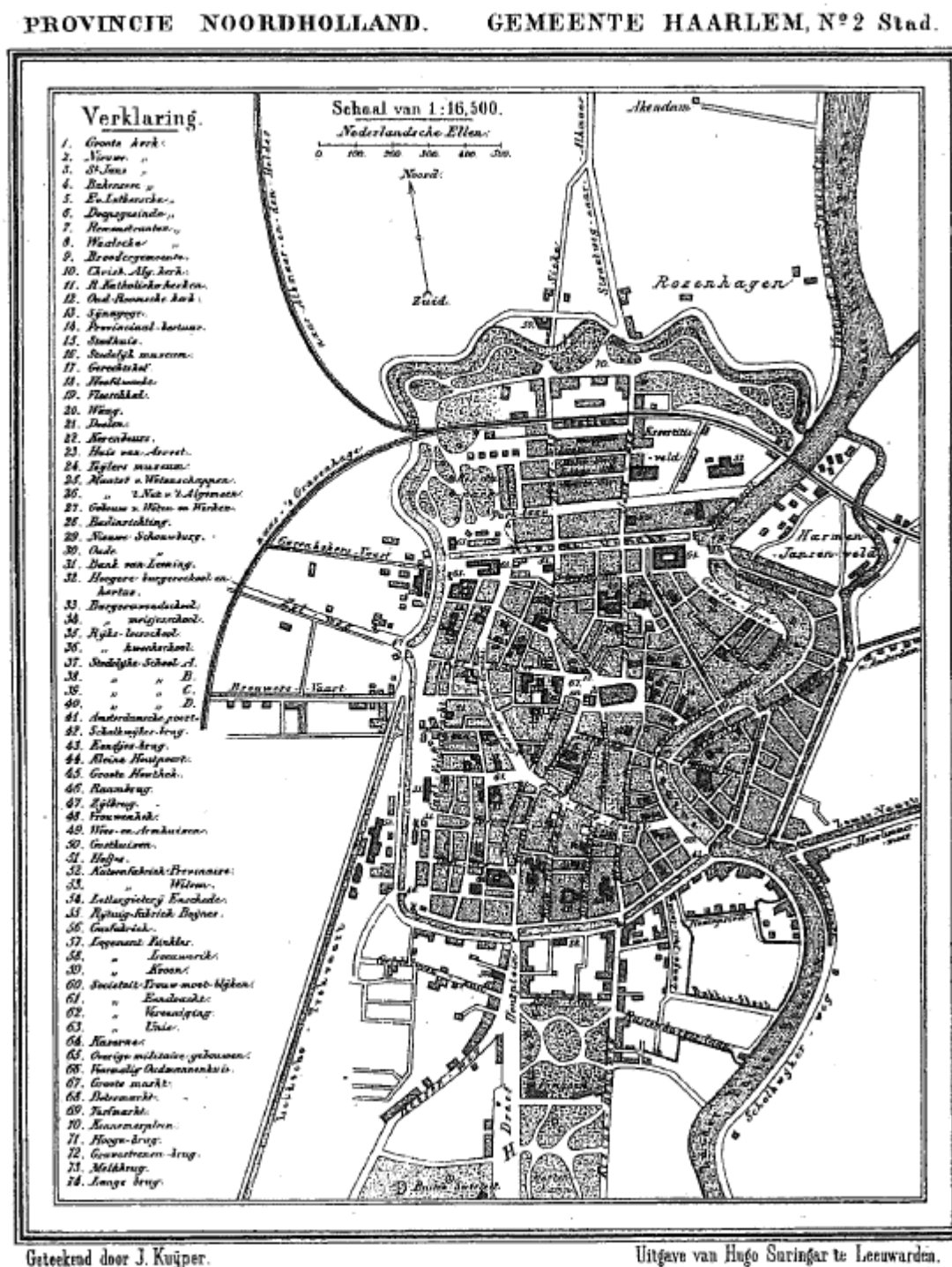
De prestedelijke ontwikkelingen van Haarlem Zuid-West is door een aantal ontwikkelingen vanuit de ommuurde stad beïnvloed. Door toenemende gebrek aan ruimte binnen de stadsmuren gingen bedrijven en bijbehorende voorzieningen zich in Haarlem Zuid-West vestigen. Ook zijn destijds de buitenplaatsen ontstaan van de gegoede stedelingen die hier de zogeheten lustplaatsen creëerden.

Vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw begon de Koninginnebuurt zich te ontwikkelen vanuit het zuiden van de bestaande stad en groeide hiermee uit tot één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem. Daarop aansluitend werden rond 1900 in het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, ten zuiden van de Koninginnebuurt, villaparken en gegoede middenstandsbouw aangelegd.

Van de oorspronkelijke bestemming als tuinbouwgebied en als terrein voor de ramen van de lakenindustrie is niets bewaard gebleven. De huidige karakteristiek wordt vooral bepaald door het stedenbouwkundige patroon (onder andere het plan van Wolbers uit 1895) en de bebouwing uit de eerste decennia van de 20^e eeuw. Typerend voor deze aanleg zijn de vele gebogen straten en de gevorkte aanleg van de Eerste en Tweede Emmastraat. De wegenstructuur laat een nauwe aansluiting zien op de binnenstad en de Haarlemmerhout. Enkele straten volgen het tracé van vroegere paden. Villabebouwing en de geschakelde middenstandswoningen vormen met scholen de kenmerkende architectuur.

De Koninginnebuurt is uitgegroeid tot een voorbeeld van stadsuitbreiding met hoogwaardige architectuur en een hoogwaardig stedenbouwkundig patroon dat grotendeels goed bewaard is gebleven.

Afbeelding 2: Plattegrond Haarlem in 1865



2.2 Beschermd stadsgezicht

De ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied blijken uit de overwegingen die bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht zijn gemaakt:

De Koninginnebuurt met het Wilhelminapark zijn ruim opgezette wijken tussen de Wagenweg en de Leidsevaart. Het gebied kenmerkt zich door een overwegend gebogen stratenpatroon met villabebouwing en geschakelde middenstandsbouw. Restanten van vroegere bebouwing en aanleg zijn in de laat 19e-eeuwse ontwikkeling van het plan van Wolbers opgenomen. Het Wilhelminapark als voorbeeld van de Engels geïnspireerde landschapsstijl sluit aan op deze aanleg, gesitueerd achter de gevelwand van de Wagenweg. De huidige karakteristiek is vooral bepaald door het stedenbouwkundig patroon van Wolbers met de bebouwing uit de eerste decennia van de 20e eeuw. Villabebouwing en geschakelde middenstandswoningen vormen met scholen de kenmerkende architectuur. Het Wilhelminapark is in zijn oorspronkelijke conceptie bewaard gebleven. De vrijstaande villa's en geschakelde herenhuizen zijn gelegen rond een open binnenterrein. Het bebouwingsbeeld uit de bouwtijd sluit daar op aan.

2.3 Ruimtelijke structuur

De huidige variatie in bouwvormen en bouwrichtingen vindt zijn oorzaak in de fasegewijze ontstaansgeschiedenis. De geheel eigen karakteristiek is mede bepalend voor de kwaliteit van het plangebied. Om deze kwaliteit te handhaven is het bestemmingsplan in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan. Dat houdt in dat de stedenbouwkundige structuur qua rooilijnen, maximaal aanwezige (goot)hoogte, en maximaal aaneengesloten gevelbreedte uitgangspunt vormen bij het juridisch vastleggen. Het betreft één van de laatste uitbreidingen van de 19e eeuw, die door middel van deelplannetjes tot stand is gekomen.

Verkeer

In de ruimtelijke geleding van het gebied is een aantal elementen van belang. Binnen het plangebied loopt als oude structuurbepalende noord-zuidas de Van Eedenstraat. Door het plangebied lopen enkele belangrijke fietsroutes zoals de Koninginneweg en de Tempeliersstraat.

De verschillende delen van het plangebied zijn goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. Het plangebied wordt doorsneden door de Van Eedenstraat en Eerste Emmastraat-Tempeliersstraat en wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de Raamsingel en Wagenweg.

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Van Eedenstraat, Eerste Emmastraat/Koninginneweg en Tweede Emmastraat/lordensstraat deel uit van het fietsnetwerk. Over het algemeen kunnen voetgangers zich goed redden door de fijnmazige structuur van de wijk. Ook draagt het openbaar vervoer bij aan een goede ontsluiting van het plangebied. Diverse bushaltes bevinden zich aan de Tempeliersstraat, Leidsevaart en Wagenweg.

Groen

De buurt is stedenbouwkundig zo opgezet dat een groot aantal straten relatief ruim bemeten is, met ruimte voor ondiepe voortuinen en bomen in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt enkele openbare groenvoorzieningen op pleintjes. Door dit concept ziet de wijk er fraai en groen uit. Opvallende ruimtelijke en architectonische elementen zijn het Wilhelminapark en het Lorentzplein. De Koninginnebuurt heeft een open en groen karakter. Het Wilhelminapark is een goed voorbeeld hiervan en maakt bovendien deel uit van het te behouden historisch groenstructuur in het stedelijk gebied van Haarlem. Daarnaast zijn er monumentale bomen verspreid door het plangebied te vinden die gehandhaafd moeten blijven.

Water

Een heel klein stukje van de Leidsevaart is een openwaterverbinding dat door het plangebied loopt. De Leidsevaart behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze vaart biedt mogelijkheden tot waterrecreatie. De 'bollenroute', een regionale kano- en schaatsroute, gaat via de Leidsevaart naar de Bollenstreek.

2.4 Functionele structuur

Voor de functionele betekenis van het plangebied is vooral bepalend dat hier in de loop der tijd veel grote woonhuizen zijn gebouwd. Deze woningen zijn door hun situering en omvang voor slechts een beperkte groep betaalbaar en zijn gedeeltelijk als kantoor of praktijkruimte in gebruik genomen. De (woon)bebouwing is slechts in beperkte mate geconcentreerd of aaneengesloten gebouwd, waardoor het plangebied een open en groen karakter heeft. In het plangebied zijn gemengde bestemmingen gegeven aan gebouwen waar deze bestemmingen reeds voorkomen.

2.4.1 Wonen

In de afbeeldingen 3 t/m 6 worden op basis van gegevens van bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem enkele verschillen weergegeven tussen de Koninginnebuurt (waarvan overigens maar een gedeelte binnen het plangebied valt), Haarlem Zuid (Bosch en Vaart, Koninginnebuurt, Rozenprieel, Welgelegen en Zuiderhout/Vredenhof) en Haarlem in 2011. De Koninginnebuurt bestaat grotendeels uit grote koopwoningen en inwoners met een bovengemiddeld inkomen. Januari 2011 waren er 2.995 inwoners in 1.351 woningen geregistreerd. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,22 personen per woning. Haarlem heeft per januari 2011 150.695 inwoners in 71.251 woningen ofwel 2,11 personen per woning.

Van de woningvoorraad in de Koninginnebuurt betreft circa 72 procent koopwoningen, 16 procent particuliere huurwoningen en 12 procent sociale huurwoningen. In de gemeente Haarlem is het aandeel koopwoningen 51 procent, het aandeel particuliere huurwoningen 16 procent en het aandeel sociale huurwoningen 33 procent. Het aandeel koopwoningen is daarmee in de Koninginnebuurt veel hoger en het aandeel sociale huurwoningen kleiner dan in Haarlem. In de Koninginnebuurt is het aandeel eengezinswoningen met circa 48

procent iets kleiner dan in Haarlem waar dit 52 procent betreft. De woningvoorraad in de Koninginnebuurt is grotendeels gebouwd vóór 1920.

Tabel 2 Woningvoorraad naar bouwperiode in 2011

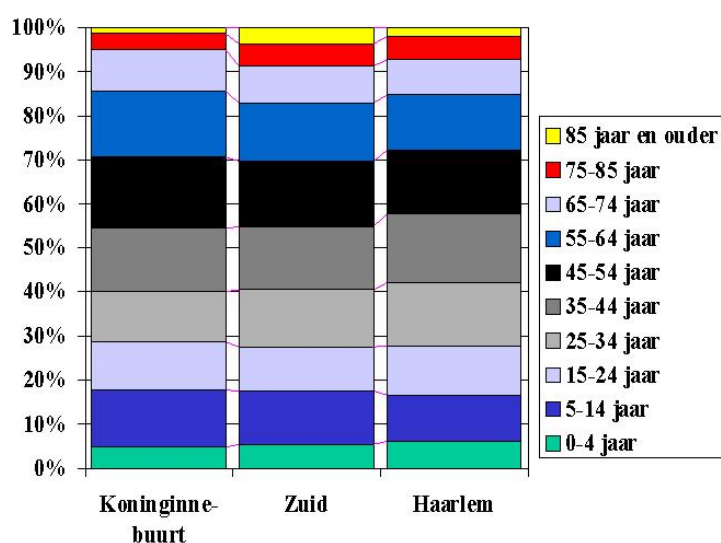
	Voor 1920	1920-1940	1940-1960	1960-1980	1980-1990	1990-2011	totaal
Haarlem	23 %	26 %	10 %	20 %	10 %	11 %	71251
Koninginnebuurt	51 %	7 %	0 %	7 %	30 %	5 %	1.351

De leeftijdsopbouw in de Koninginnebuurt komt min of meer overeen met de leeftijdsopbouw in Haarlem.

Tabel 3 Inwoners naar leeftijdscategorie in 2011

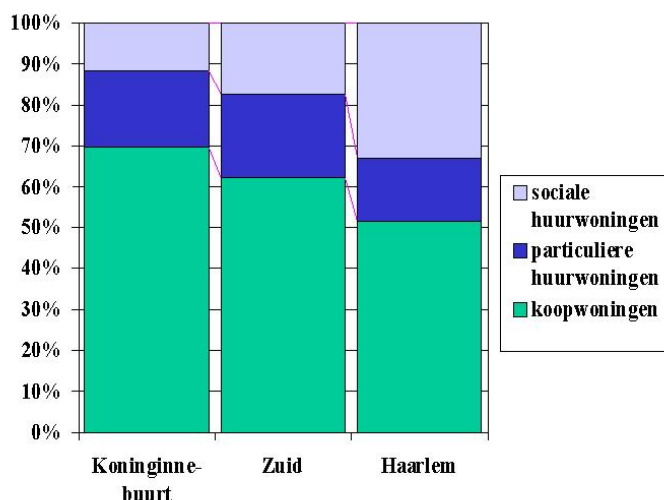
	0-5	5-15	15-25	25-35	35-45	45-55	55-65	65-75	75-85	85+	totaal
Haarlem	6%	11%	11%	14%	16%	14%	13%	8%	5%	2%	150.695
Koninginnebuurt	5%	13%	11%	11%	14%	16%	15%	9%	4%	2%	2.995

Afbeelding 3: Leeftijdsopbouw in 2011

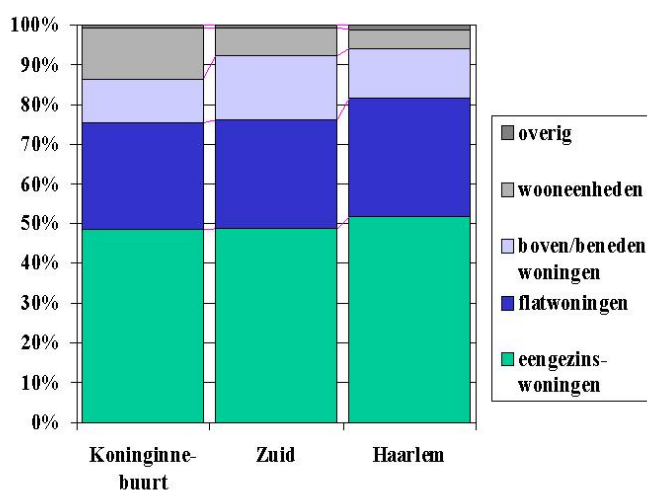


Afbeelding 4: Eigendom woningen in 2011

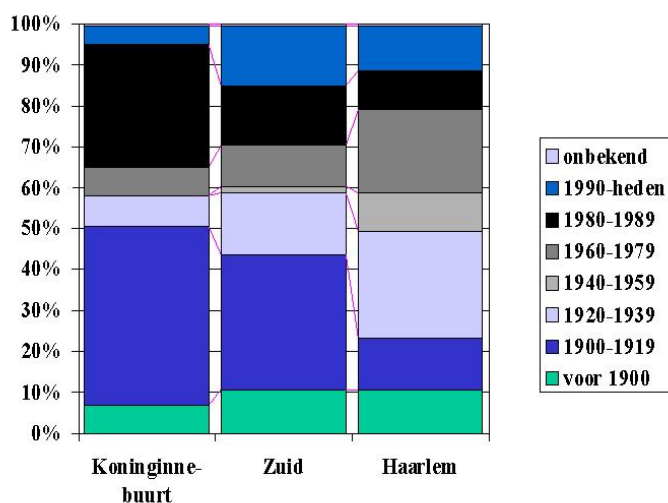
bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)



Afbeelding 5: Type woningen in 2011



Afbeelding 6: Bouwjaar woningen in 2011



De gunstige ligging ten opzichte van de Haarlemmerhout, het centrum van de stad en de duinen maken de Koninginnebuurt tot een geliefd woongebied. Door

de zandgrond ter plaatse is hier sprake van gunstige bouwomstandigheden. De woningen zijn voornamelijk op de oude zandrug gelegen en zijn daarom hoofdzakelijk op staal gefundeerd.

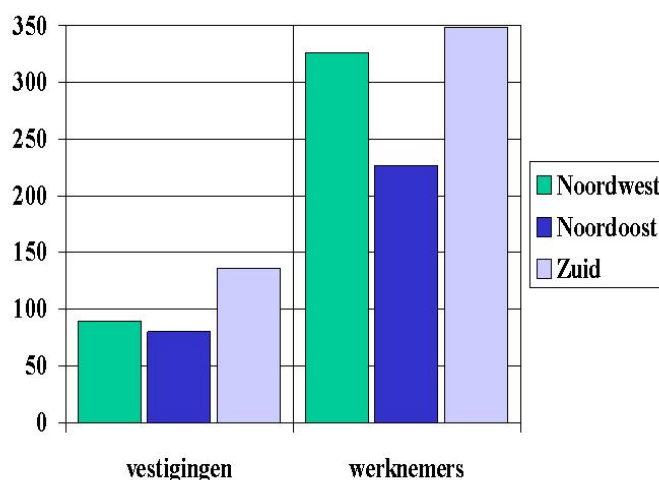
In de loop der jaren is er een verschuiving ontstaan van vrijwel monofunctionele woongebied naar een uitgesproken woonwerkomgeving. De villa-achtige woningen en de aaneengesloten gebouwde herenhuizen zijn gedeeltelijk in gebruik genomen als kantoor en praktijkruimten, al dan niet met de woonfunctie gecombineerd. Deze ontwikkeling heeft echter geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit van de architectuur in de omgeving en de goede woonbeleving.

De gemiddelde omvang van een woning in Haarlem is 294 m², terwijl de gemiddelde omvang van de huizen in de Koninginnebuurt met 482 m² het grootst is ten opzichte van de overige buurten in Haarlem.

2.4.2 Bedrijvigheid en voorzieningen

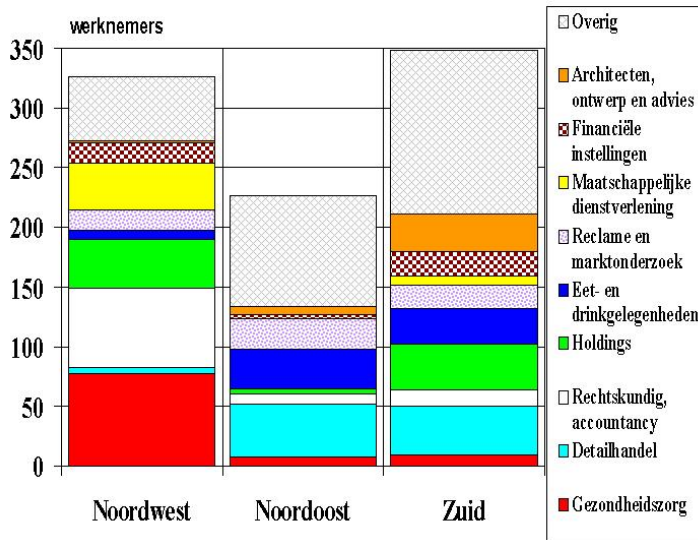
In de afbeeldingen 7 en 8 wordt op basis van gegevens van bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem (gebaseerd op gegevens van de Kamer van Koophandel) ingegaan op enkele kenmerken van de werkgelegenheid in de Koninginnebuurt. In 2010 stonden in het plangebied (inclusief de direct aan het plangebied grenzende bedrijven aan de Wagenweg, Raamsingel en Tuinlaantje) 306 bedrijven ingeschreven met 901 werknemers (inclusief zelfstandigen). Daarvan betreffen 180 bedrijven eenpersoonsbedrijven, vaak aan huis gevestigd en zijn er slechts twee ondernemingen met meer dan 20 werknemers. Onderverdeeld naar de deelbuurten 4001 (noordwest, het gebied tussen Noorder Emmakade, Van Eedenstraat en Julianastraat), 4002 (noordoost, het gebied tussen Van Eedenstraat, Lorentzplein en Houtplein) en 4004 (zuid, het gebied tussen Julianastraat en Wagenweg) kan de werkgelegenheid worden getypeerd naar aantal vestigingen, aantal werknemers en type werkgelegenheid:

Afbeelding 7: werkgelegenheid in 2010



Afbeelding 8: type werkgelegenheid in 2010

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)



De Koninginnebuurt is en blijft een gewilde vestigingsplaats voor de zakelijke dienstverlening (kantoorfunctie). Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat veel kantoorgebruikers een voorkeur voor Haarlem-Zuid als vestigingsplaats uitspreken. De toegankelijkheid van het gebied vanuit het oosten (Paviljoenslaan-Buitenrustbruggen) en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (regionaal busknooppunt Tempeliersstraat) spelen een belangrijke rol als locatiefactoren ten gunste van de kantoorfunctie. De vele representatieve gebouwen in de buurt, die geschikt zijn voor kantoorvilla's, spelen hierbij een belangrijke rol. Deze monofunctionele kantoorgebouwen in de Koninginnebuurt zijn met name buiten het plangebied rond het Florapark en de Dreef te vinden.

Commerciële voorzieningen

De meeste commerciële voorzieningen in de Koninginnebuurt zijn net buiten het plangebied gelegen aan de Wagenweg en Houtplein. Binnen het plangebied is detailhandel geconcentreerd langs de Tempeliersstraat. Ook zijn er enkele bedrijven aan het Lorentzplein gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. In het plangebied Koninginnebuurt zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder aan de Noorder Emmakade, Tempeliersstraat en Nauwe Geldelozepad. Verspreid door de buurt zijn er enkele praktijken aan huis (zoals artsen en therapeuten) en er zijn enkele kinderopvangvestigingen. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

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

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

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

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

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

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Het

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

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

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

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

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

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan

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

3.2.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) 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.

Voor het plangebied Koninginnebuurt dat de status heeft van beschermde stadsgezicht geldt de beschermende regie. De beschermende regie is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Die herkenbaarheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken en om in te wonen. De regie is behoudend en gedetailleerd. De bij het beschermd gezicht behorende toelichting vormt de basis van de criteria. Het gebied maakt deel uit van de gebiedstypering 'Villagegebieden': Ontworpen patroon van (gebogen) straten, pleinen, plantsoenen en water. Groen speelt de hoofdrol in het straatbeeld. Het vele groen in de openbare ruimte (straatbomen) gaat over in privétuinen, vaak met groene erfafscheidingen. Bebouwing bestaat uit vrijstaande villa's of ensembles van herenhuizen, met duurzaam, maar divers materiaalgebruik en zorgvuldige detaillering.

Voor de Wagenweg en enkele bijzondere plekken en pleinen geldt een bijzondere regie. Voor de openbare ruimte van de lange lijnen betekent bijzondere regie dat ontwikkelingen van een klein stukje van de lijn altijd in het grotere geheel worden bekeken. De opgave is voldoende samenhang in het lengteprofiel te creëren (door bomen, verlichting, detaillering margestroken) zodat afwisseling in het breedte profiel mogelijk is. De beoordelingskaders voor

openbare ruimte van de structuurlijnen geven hiervoor concrete criteria. De Wagenweg heeft als typering 'Historische route': Het netwerk van historische lange lijnen bevat oude topografische routes en oude toegangswegen tot de stad die nu opgenomen in het stedelijk netwerk de ontstaansgeschiedenis van de stad verbeelden. Vaak samenvallend met de verschillende functionele lijnen door de stad zijn het die routes die door de stadsbewoners (ook nu nog) het meest intensief worden gebruikt. De bijzondere plekken en pleinen vormen stedelijke ruimtes die plek kunnen geven aan ontmoeting, aan sport en spel een verblijf in zijn algemeenheid. Ze vormen ruimtelijke oriëntatiepunten in het stedelijk weefsel en zijn ook vaak functionele knooppunten in het netwerk van routes. Het samenspel tussen bebouwing en ruimte is alles bepalend voor de uiteindelijke beleving en gebruik van de ruimte. Dit alles bij elkaar vormt de gecompliceerde ontwerpogave die een integrale benadering vanuit alle disciplines.

3.2.3 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt is consoliderend en het plangebied is aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Hierdoor gaat het plangebied geen grote bijdrage gaan leveren aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Een aantal kleine projecten ligt wel op de stapel, waarbij rekening gehouden wordt met differentiatie en duurzaamheid van het woonaanbod. Meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties zijn zaken die reeds in de Koninginnebuurt plaatsvinden en waarvoor in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden. Het gemeentelijk woningbeleid heeft op het plangebied maar een beperkt effect omdat er geen ruimte is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten en behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat.

3.2.4 Hotels

In het gemeentelijk hotelbeleid (2012) wordt ruimte geboden voor nieuwe hotelinitiatieven. Daarbij wordt uitgegaan van marktwerking en het door de gemeente op de hoogte houden van initiatieven en marktruimte. De gemeente is faciliterend richting marktinitiatieven, maar deze worden getoetst op ruimtelijke inpasbaarheid. In het hotelbeleid worden de bijzondere logiesvormen bed & breakfast, slapen boven winkels of horeca, en camperplaatsen gestimuleerd. Om de bed & breakfast functie te stimuleren wordt deze in nieuwe bestemmingsplannen binnen de woonfunctie mogelijk gemaakt. In vigerende plannen waar de bed & breakfast functie nog niet is ondergebracht onder de woonfunctie wordt een verkorte procedure toegepast.

3.2.5 Detailhandel

Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is groot. Haarlem kan zich onderscheiden door de combinatie van speciaalzaken in een historische aangename omgeving met horecagelegenheden. Het beleid van de gemeente heeft tot doel de positie te verstevigen en hieraan bekendheid te geven binnen en buiten de regio. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

Uit de Structuurvisie detailhandel 2012-2022 voor Zuid-Kennemerland blijkt dat de opgave voor Haarlem is om met behoud van de omgevingskwaliteit, vernieuwing mogelijk te maken. In de directe nabijheid van het plangebied is vooral het winkelcentrum Wagenweg / Houtplein interessant. Het gaat hier om een strook winkels langs de Wagenweg en Houtplein met een buurtoverschrijdende aantrekkingskracht door de aanwezigheid van een aantal (zeer) gespecialiseerde winkels. Bovendien vormt de Wagenweg samen met het Houtplein een belangrijke entree naar de binnenstad. De sector dagelijkse goederen is in de afgelopen jaren praktisch verdwenen in de Koninginnebuurt. Er zijn echter nog wel supermarkten te vinden op de Tempeliersstraat en Grote Houtstraat. De supermarkt op de Tempeliersstraat gaat echter op korte termijn weg.

In bestemmingsplannen krijgen winkelcentra met een goede toekomstverwachting voor de verkoop van dagelijkse goederen een detailhandelsbestemming. De gemeente beoogt daarmee de verkoop van dagelijkse goederen zo veel mogelijk te bevorderen. Andere winkelcentra, kunnen een gemengde publieksaantrekkende bestemming krijgen.

3.2.6 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. Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Tevens geeft het een handvat voor de ontwikkeling of bijstelling van het eigen gemeentelijk accommodatiebeleid, met aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik of andere keuzen voor locaties en gebruik op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport. Vanuit diverse invalshoeken worden die met elkaar verbonden en wordt een richting gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarmee wordt een koppeling tot stand gebracht tussen sociaal en fysiek. Concrete keuzen moeten worden uitgewerkt in gebiedsvisies. De visie is een instrument om op meer planmatige wijze maatschappelijke voorzieningen plek te geven in de stad en professionele partijen (veelal uitvoerder) te verleiden en te committeren om er invulling aan te geven.

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 voorzieningenstructuur anders te organiseren waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt.

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Andere doelen zijn verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen. Voor het vaststellen van de toekomstige investeringsbehoefte voor de schoolgebouwen zijn acht programmalijnen vastgesteld. De Bos en Vaartschool heeft vestigingen aan het Florapark en aan de Cruquiusstraat. Op basis van het SHO Uitvoeringsplan wordt nadat de huisvesting geconcentreerd is aan het Florapark de locatie Cruquiusstraat afgestoten.

3.2.7 Verkeer en Vervoer

Het Haarlems Verkeer- en Vervoerplan (HVVP) (2003) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

Langzaam verkeer

Het HVVP gaat uit van het creëren van verblijfsgebieden met een 30 km/uur beperking waarbij de doorstroming van het verkeer ondergeschikt is. De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet

ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsnetwerk. Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten. 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.

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Van Eedenstraat, Eerste Emmastraat/Koninginneweg en Tweede Emmastraat/lordensstraat deel uit van het fietsnetwerk HVVP.

Openbaar vervoer

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto). Samen met de fiets biedt het openbaar vervoer een alternatief voor autogebruik. De Wagenweg is in het OV-net HVVP opgenomen als bustracé ontsluitende lijn.

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. In de Koninginnebuurt en omgeving zijn de volgende wegen/trajecten van toepassing:

Gebiedsontsluitingswegen type A: 50 km/h-wegen:

- Kinderhuissingel – Zijlsingel – Wilhelminastraat - Van Eedenstraat – Florapark - Paviljoenslaan
- Dreef – Fonteinlaan – Zuiderhoutlaan – Heemsteedse Dreef

Gebiedsontsluitingswegen type B: 50 km/h-wegen:

- Raamsingel – Gasthuissingel – Kampersingel
- Eerste Emmastraat – Tempeliersstraat (tot Van Eedenstraat)
- Dreef (tussen Paviljoenslaan en Houtplein)
- Wagenweg

30 km/h maar busroute:

- Tempeliersstraat ten oosten van de Van Eedenstraat

3.2.8 Water

Rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water

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

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

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

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

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

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

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

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

- De provincie waarborgt samen met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de

waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).

- De provincie zorgt samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie wordt versterkt.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven voor schoon en voldoende water. Dat wordt georganiseerd door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt integrale gebiedsontwikkeling gehanteerd.

Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015 (2009)

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

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

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

polder- en boezemgemalen waar nodig te renoveren.

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

Integraal waterbeheer

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

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

Compensatieregeling

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen 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. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt is overwegend consoliderend van aard. Er wordt geen ruimte geboden voor grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingen die leiden tot toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Ook zijn er geen plannen om tot uitbreiding van het wateroppervlak te komen. Er bevinden zich geen watergangen die verbeterd moeten worden of nieuw aan te leggen watergangen. Daarnaast zijn in het plangebied geen kansrijke locaties voor bergbezinkingsbassins. Wel zorgt het aanwezige groen voor goede afvloeiing van het hemelwater.

3.2.9 Groen

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

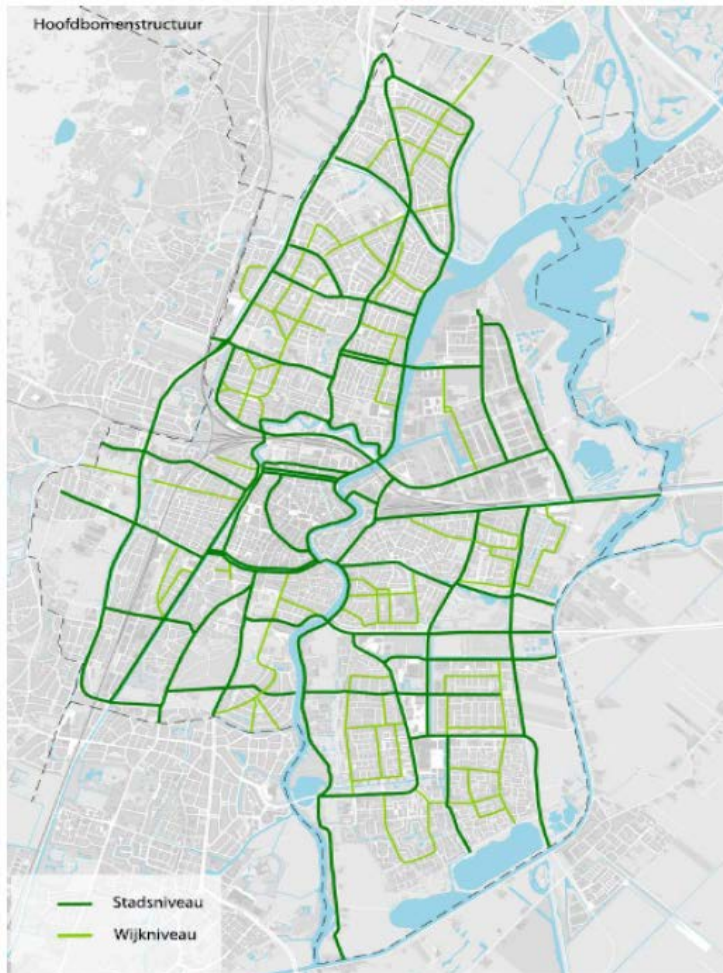
Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de versterking van onze leefomgeving, scheppen geborgenheid en maken de stad tot een plek waar mensen willen zijn en elkaar willen ontmoeten. In Haarlem zijn in totaal 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, begraafplaatsen, kinderboerderij, sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Het bomenbeleid geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand.

Met het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld.

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

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

Afbeelding 9: Hoofdbomenstructuur



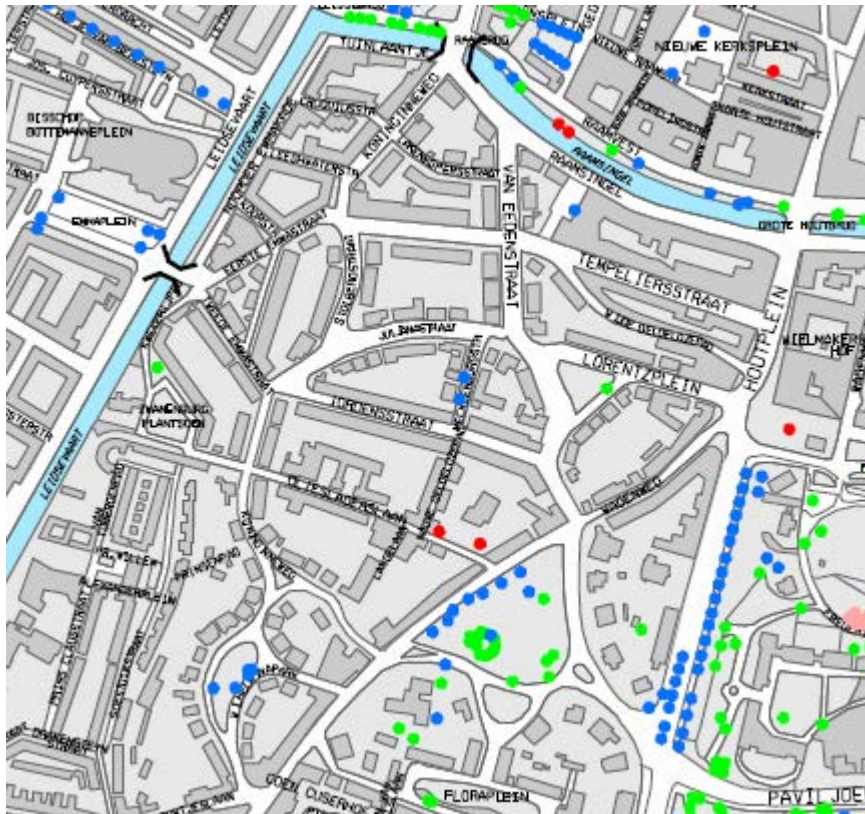
Oude en bijzondere bomen zijn zeer beeld- en sfeerbepalend en geven een extra dimensie aan de openbare ruimte. Oude bomen dragen de omgevingsgeschiedenis van vele jaren met zich mee. Daarom wil gemeente Haarlem deze monumentale bomen extra beschermen. Hiervoor zijn alle gemeentelijke monumentale bomen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

Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen kapvergunning worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1

Bomenverordening Haarlem).

De resultaten van de monumentale bomeninventarisatie zijn gepubliceerd in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst.

Afbeelding 10: Monumentale bomen in de openbare ruimte van het bestemmingsplangebied



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

Een A-boom (rood) is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk monumentaal).

Een B-boom (groen) is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlems belang is (plaatselijk monumentaal) plus de gedenkbomen.

Een C-boom (blauw) is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden (waardevol).

Een D-boom (roze) is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaats-omstandigheden om de boom te helpen oud te worden (aankomend monumentaal).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan de gemeente zorgvuldig afwegen of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht. In

tegenstelling tot het bestemmingsplan geeft een groentoets gedetailleerde informatie over het bestaande groen in een plangebied en de consequenties voor het groen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden in een groenparagraaf op basis van een definitief planontwerp de consequenties wat betreft handhaven, kappen, verplanten en herplanten van bomen aangegeven. In het bestemmingsplan worden geen regelingen voor monumentale bomen opgenomen, omdat dat in de Bomenverordening afdoende geregeld is.

3.2.10 Sport en recreatie

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers. In de Recreatienota (1997) wordt langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. Met betrekking tot het ontwikkelen van recreatieve waarden sluit de Recreatienota aan op de uitgangspunten van het Groenstructuurplan.

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

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

In het Speelruimteplan Haarlem (2000) wordt het belang van formele en informele speelvoorzieningen als onderdeel van het woon- en leefmilieu benadrukt. Speelvoorzieningen dragen met name voor jonge kinderen in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van uiteenlopende vaardigheden. Gepleit wordt voor een goede spreiding en duurzame ontwikkeling van speelvoorzieningen zowel op buurt-, wijk- als stadsdeelniveau is gewenst. In eerste instantie wordt gemikt op bespeelbare open ruimte, in tweede instantie gaat het om speeltoestellen. Formele speelplaatsen zijn vooral gewenst waar de informele speelruimte onvoldoende aanwezig is of de openbare ruimte ongeschikt is om te spelen.

Voor de Koninginnebuurt geldt dat de leeftijdsopbouw de afgelopen 10 jaar weinig is veranderd. Het percentage kinderen (< 16 jaar) op het totaal aantal bewoners in de Koninginnebuurt is het afgelopen decennium gelijk gebleven op 18 procent. Er zijn in de Koninginnebuurt te weinig 'formele' speelplaatsen. Volgens het vigerende Speelruimteplan is er echter niet veel behoefte aan formele speelruimte in de Koninginnebuurt. Zaak is wel de informele speelruimte (bespeelbare openbare ruimte) zo veel mogelijk intact te houden en hierbij de veilige bereikbaarheid te waarborgen. Anders wordt de behoefte aan formele speelruimte wel groter.

3.2.11 Archeologie

Rijksbeleid

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

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

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

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd dienen de gemeenten hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie (2009) met bijbehorende beleidskaart.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede resultaten van de verschillende milieuonderzoeken (in bijlage 3 wordt nader ingegaan op bodem- en akoestisch onderzoek). Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

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

4.1 Milieuzonerings

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations). Het plangebied valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering wonen met een maximaal toegestane hindercategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid). Langs de corridors ofwel

doorgaande verkeersroutes is op grond van het beleid een verdere menging van wonen en werken toegestaan. 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. Gelet op de aard van het plangebied (rustige woonwijk) en gezien het ontbreken van categorie C bedrijven langs de corridors ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om maximaal categorie B bedrijven toe te staan.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven vallend onder de Wet milieubeheer (zie bijlage 4) die binnen het plangebied zijn gelegen 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. Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

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

4.2 Geluid

In het uitvoeringsbesluit van de Wet geluidhinder (WGH) zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielowaaï opgenomen.

Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een 50 km/u weg (of hogere snelheid) valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een 'voorkeursgrenswaarde' en een 'maximum ontheffingswaarde'. Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

Voor het bestemmingsplan "Koninginnebuurt" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd volgens de Wet Geluidhinder (Zie bijlage 3 voor het volledige onderzoek). In het plangebied is alleen sprake van wegverkeerslawaaï.

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de

voorkeursgrenswaarde mogen burgmeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor "nieuwe situaties" in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situatie is dat 68 dB. Nieuwe situaties zijn situaties waar door het gewijzigde bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn. Conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder mag voor de toetsing bij wegen met een maximum snelheid van 70 km/uur 2dB worden afgetrokken en bij overige wegen 5 dB.

Binnen het bestemmingsplan is een aantal wegen van belang voor de geluidbelasting. Het gaat om de wegen Van Eedenstraat, Iordenstraat, Tempeliersstraat en Leidsevaart. De verkeersintensiteiten van deze wegen zijn ontleend aan de verkeersstudie HLM 097 peiljaar 2020 en zijn gecorrigeerd voor de autonome groei (1% per jaar) voor het akoestisch maatgevende jaar 2021. De maximaal toegestane rijsnelheid bedraagt op deze wegen 50 km/uur.

Uit de resultaten van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de eerstelijns bebouwing varieert van 56 tot 65 dB. Hiermee wordt de grenswaarde van 68 dB voor bestaande situaties niet overschreden.

In geval van 'nieuwe situaties' volgens de Wgh (nieuwbouw van, of wijzigen naar een geluidsgevoelige bestemming) moet nader onderzoek uitgevoerd worden. Voor de nieuwe situaties dient ontheffing te worden aangevraagd.

Voordat ontheffing wordt verleend zal eerst moeten worden nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op. Gedacht kan worden aan het toepassen een type dunne deklaagverharding aan de Van Eedenstraat dat zal leiden tot een verlaging. Momenteel zijn er deklagen waarmee een reductie ten opzichte van Dicht Asfaltbeton van circa 4 dB gerealiseerd kan worden.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de huidige geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeerslawaai van maximaal 65 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied is lager dan de maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB). Indien in de toekomst nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt dient dit nader te worden onderzocht.

4.3 Bodemparagraaf

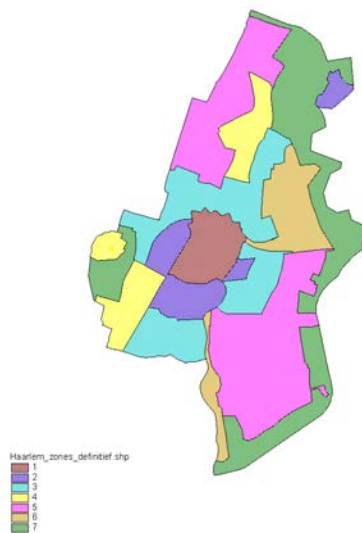
In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Dit heeft met name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

De Koninginnebuurt is gelegen op het zuidelijk deel van de strandwal. Ter plaatse heeft de bodem een zandige opbouw. Verspreiding van mobiele verontreinigingen naar diepere lagen behoort tot de mogelijkheden.

Milieukwaliteit van de bodem

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.

Afbeelding 11: Bodemkwaliteitskaart Haarlem



Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2. In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (tot 0,5 meter onder maaiveld) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK komen plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond (0,5 – 2,0 meter onder maaiveld) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

Bodemverontreiniging

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, moeten dergelijke gevallen gesaneerd worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden 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.

In het plangebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken. Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

De algemene bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functies in het bestemmingsplangebied. Plaatselijk zijn door historische activiteiten verontreinigingen ontstaan die een belemmering kunnen zijn voor de beoogde functies. Dit geldt voor de volgende locaties:

- Lorentzplein tot de Raamsingel en Wijde Geldeloze pad: Verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Verontreiniging is ernstig en urgent. Een saneringsonderzoek is de eerstvolgende stap.
- Olieslagerslaan 36-44; verontreiniging met olie in grond en grondwater. In verband met de voorgenomen nieuwbouw is een saneringsplan opgesteld.

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

Conclusie

De bodemkwaliteit en de gevallen van bodemverontreiniging vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien bestemming worden gewijzigd of nieuwe bestemming worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Waterparagraaf

Watertoets

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

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft een klein stuk van de Leidsevaart. De Leidsevaart behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie. De Leidsevaart is niet van ecologisch groot belang. Aan de inrichting van de oevers worden daarom geen specifieke eisen gesteld, maar de voorkeur wordt gegeven aan zachte, begroeide en natuurvriendelijk ingerichte oevers.

Overeenkomstig het Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen

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

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

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem.

Waterketen

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

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

Waterkwaliteit

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

Watervergunning

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg en inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net).

4.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Dit is onder meer het geval 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 wanneer er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AMvB '*Niet In betekenende Mate*' en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is aangegeven dat van NIBM onder meer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² bruto vloeroppervlak kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of vrijstellingen/projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Daaruit volgt dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen uitbreiding met méér dan 1.500 woningen of 100.000 m² bruto vloeroppervlak kantooroppervlak mogelijk maakt. Evenmin is er sprake van andere relevante uitbreidingen zoals horeca of grootschalige detailhandel of van verkeersstructuurwijzigingen van enige belang. Het is daarom evident dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate gevolgen heeft voor de

luchtkwaliteit en daarmee voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm. De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Koninginnebuurt.

Optredende concentraties

Een tweede grond waarop voldaan kan worden aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit is wanneer aannemelijk is dat voldaan wordt aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 onder a). Om de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit te beoordelen is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (www.nsl-monitoring.nl). Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (onder meer) relevante wegen in Nederland vast. Deze gegevens vormen ook de basis voor de verplichte rapportage van de luchtkwaliteit aan de EU. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit (Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). Zij worden jaarlijks geactualiseerd, met controle door de wegbeheerder (in dit geval Haarlem en de Provincie Noord-Holland). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De relevante wegen in en rond het plangebied zijn (delen van) de Wagenweg, Iordensstraat, Van Eedenstraat, Raamsingel, Tempeliersstraat, Houtplein, Leidsevaart, Eerste Emmastraat en Schouwvjeslaan.

De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2011, 2015 en 2020 optreden langs de Van Eedenstraat. Deze hoogst voorkomende concentraties NO₂ en fijnstof zijn overgenomen in tabel 4. Langs de andere wegen, en elders in het plangebied, zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

Tabel 4. Berekende hoogste concentratie NO₂ en PM₁₀ (fijnstof) (na wettelijke correctie voor 6 µg/m³ aandeel zeezout) binnen en rond bestemmingsplan Koninginnebuurt volgens Monitoringtool versie 2010

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	35	33	26	40 miv 2015	Van Eedenstraat
Fijnst of (PM ₁₀)	µg/m ³ als jaargemiddelde	20	19	18	40 miv 2011	Van Eedenstraat

Het meetpunt betreft receptorpunt 137.782 van het monitoringtool; locatiecoördinaten (x,y) = 103232, 487906

Uit de tabel volgt dat ook de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en fijnstof liggen. Opgemerkt wordt dat tevens ruim voldaan wordt aan de eis die geldt voor de etmaalgemiddelde concentratie fijnstof. Een etmaalgemiddelde waarde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het wettelijk vastgelegde rekenverband met het jaargemiddelde volgt dat aan deze norm voldaan wordt bij een jaargemiddelde concentratie van 26,5 µg/m³ (na correctie

voor aandeel zeezout). Met een maximale concentratie van 20 µg/m³ (2011) wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd. De conclusie is dat ook omdat ruim voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wm (art 5.16 lid 1 onder a) er geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit zijn tegen de vaststelling van bestemmingsplan Koninginnebuurt.

4.6 Natuurwaarden

Algemene richtlijnen

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

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden. Die zorgplicht houdt onder meer in dat 'eenieder die weet heeft of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken'. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 en 2 t/m 4. voor de soorten van lijst 1 geldt geen ontheffingsverplichting meer, maar de aanwezige exemplaren van deze soorten mogen niet worden gedood, voor zover dat in redelijkheid kan worden voorkomen. Voor de soorten van de lijsten 2 t/m 4 moet altijd een ontheffing worden aangevraagd, wanneer exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Voor deze soorten geldt dat activiteiten met een

schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing te verlenen. De Flora- en faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen juridische status als wettelijk beschermde soort. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht dat de soort in ieder geval niet lokaal mag worden uitgeroeid. Concrete voorschriften of criteria ontbreken. Per geval kan de rechter worden gevraagd te beslissen welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de zorgplicht te voldoen.

Bij voorgenomen activiteiten of ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van wettelijk extra streng beschermde soorten als vleermuizen en huiszwaluw. In bermen en oevers moet men rekening houden met verplichtingen vanuit de algemene zorgplicht in verband met het (mogelijk) voorkomen van een aantal soorten van rode lijsten en van soorten die uniek zijn voor Haarlem.

Gebiedsbescherming en soortenbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur.

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland' en het voorkomen van soorten in de database van www.waarneming.nl. Daarnaast zijn de waarnemingen van de stadsecoloog en de resultaten van een quickscan verwerkt. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen of zouden kunnen fourageren. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw en huiszwaluw. Wanneer deze soorten aanwezig zijn in een af te

breken of een te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie EL&I. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen. Er zijn (nog) geen beschermdde muurplanten of andere wettelijk beschermdde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen. De gegevens wijzen uit dat er beschermdde soorten voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of huiszwaluwen, gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Concrete richtlijnen voor bestemmingsplan

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

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in binnentuincomplexen. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten geldt nog wel de zwaardere beschermingsverplichtingen dan de algemene zorgplicht. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

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

4.7 Cultuurhistorie

Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988, waaronder het deel van de Koninginnebuurt dat is opgenomen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Koninginnebuurt eerste partiële herziening'. Per 5 oktober 2011 is via een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet het 'beschermd stadsgezicht' uitgebreid met gebieden in Haarlem-Zuidwest. Met de inwerkingtreding per 1 januari 2012 is nu het gehele bestemmingsplangebied Koninginnebuurt aangewezen tot beschermd stadsgezicht (bijlage 1). De aanwijzing tot 'beschermd stadsgezicht' betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art. 36 van de Monumentenwet).

In het aanwijzingsbesluit zijn de volgende voor dit plangebied te beschermen waarden nader getypeerd:

- de Koninginnebuurt met de deels historische straten;
- de karakteristieke aanleg met gebogen straten en pleinen, met hierop aansluitende de Emmabrug;
- de voor de periode karakteristieke traditionalistische en functionalistische architectuur van de villabebouwing, geschakelde middenstandshuizen en scholen;
- de min of meer experimentele architectuur van het winkelcentrum uit 1932 aan de Tempelierstraat;
- de gevarieerde, luxe villabebouwing van het Wilhelminapark uit de periode 1898-1906;
- de samenhang van deze buurten met de Haarlemmerhout;
- de samenhang van het overwegend gebogen stratenpatroon met de architectuur van villa's en geschakelde middenstandswoningen;
- de samenhang van scholen en complexen zoals het 'Coen Cuserhof met de overige bebouwing;
- het openbare en particuliere groen als wezenlijk onderdeel van deze wijk;
- het afwisselend scala van architectuur dat hier werd gerealiseerd vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw als resultaat van vroege stadsuitbreiding voor een belangrijk deel aangestuurd door particulier initiatief.

Waarderingskaart

Voor het beschermd stadsgezicht is een waarderingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn alle gebouwen in het plangebied gewaardeerd. Gewerkt wordt met drie orden, nieuwbouw, ensembles & seriebouw. Zie verder hoofdstuk 5.1 en hoofdstuk 6.8

Monumenten

Het plangebied bevat 1 rijksmonument en 62 gemeentelijke monumenten. De gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart weergegeven als orde 1. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de

gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel wordt bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

Tabel 5 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in bestemmingsplangebied Koninginnebuurt

Adres	Status monument
Koninginneweg 002	Gemeentelijk
Koninginneweg 010A-D	Gemeentelijk
Koninginneweg 040 (Eerste Emmastraat)	Gemeentelijk
Koninginneweg 042 (Eerste Emmastraat)	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 08	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 10	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 18	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 03	Gemeentelijk
Eerste Emmastraat 05	Gemeentelijk
Koninginneweg 052	Gemeentelijk
Koninginneweg 054	Gemeentelijk
Koninginneweg 056	Gemeentelijk
Tweede Emmastraat 7	Gemeentelijk
Tweede Emmastraat 9	Gemeentelijk
Koninginneweg 001	Gemeentelijk
Koninginneweg 003	Gemeentelijk
Julianastraat 01	Gemeentelijk
Julianastraat 03	Gemeentelijk
Koninginneweg 037	Gemeentelijk
Koninginneweg 039	Gemeentelijk
Koninginneweg 041	Gemeentelijk
Koninginneweg 043	Gemeentelijk
Koninginneweg 045	Gemeentelijk
Koninginneweg 047	Gemeentelijk
Koninginneweg 049	Gemeentelijk
Koninginneweg 051	Gemeentelijk
Koninginneweg 053	Gemeentelijk
Koninginneweg 055	Gemeentelijk
Koninginneweg 057	Gemeentelijk
Koninginneweg 059	Gemeentelijk
Koninginneweg 061	Gemeentelijk
Koninginneweg 061a	Gemeentelijk
Julianastraat 11 en 11 A	Gemeentelijk
Stolbergstraat 1 (Tempeliersstraat 2)	Gemeentelijk
Stolbergstraat 9	Gemeentelijk
Tempeliersstraat 20a	Gemeentelijk
Tempelierstraat 2 (Stolbergstraat 1)	Gemeentelijk
Van Eedenstraat 14	Gemeentelijk
Van Eedenstraat 07	Gemeentelijk

Lorentzplein 1-1a-2-2a	Gemeentelijk
Lorentzplein 3	Gemeentelijk
Van Eedenstraat 09	Gemeentelijk
Julianastraat 02	Gemeentelijk
Olieslagerslaan 7 (behoort bij complex Gereform. of Burgerweeshuis)	Rijksmonument
Koninginneweg 107	Gemeentelijk
Koninginneweg 108	Gemeentelijk
Koninginneweg 110	Gemeentelijk
Wilhelminapark 01	Gemeentelijk
Wilhelminapark 02 - 3 ZW en 3RD	Gemeentelijk
Wilhelminapark 04	Gemeentelijk
Wilhelminapark 05	Gemeentelijk
Wilhelminapark 06	Gemeentelijk
Wilhelminapark 08	Gemeentelijk
Wilhelminapark 09	Gemeentelijk
Wilhelminapark 10	Gemeentelijk
Wilhelminapark 11	Gemeentelijk
Wilhelminapark 12 - 13	Gemeentelijk
Wilhelminapark 14	Gemeentelijk
Wilhelminapark 15	Gemeentelijk
Wilhelminapark 16	Gemeentelijk
Wilhelminapark 17	Gemeentelijk
Iordenstraat 77 (Van Eedenstraat)	Gemeentelijk

4.8 Archeologie

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

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem. De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk

van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogeheten 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 het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere omgevingsvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

Archeologische verwachting plangebied

Rijks- en provinciale kaarten archeologie

Het plangebied staat vermeld op de Archeologische Monumentenkaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als een terrein van archeologische waarde. Er zijn geen wettelijk beschermde terreinen in het plangebied aanwezig. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) heeft het plangebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Een klein deel heeft een middelhoge verwachting. Er zijn geen vondstmeldingen of onderzoeksmeldingen in dit gebied. Het gehele plangebied is vermeld op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) als een archeologisch waardevol gebied. Op de CHW van de provincie Noord-Holland staat het plangebied niet vermeld als een terrein met archeologische punten, lijnen of vlakken.

Gemeentelijke kaart archeologie

Afbeelding 12: Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)



Oranje: categorie 3, Grijs: categorie 5, Blauw: categorie 6

Categorie 3

Het plangebied behoort voor het grootste deel volgens de ABH tot categorie 3. Op grond van vondsten en de geologische ondergrond (strandwal) wordt verwacht dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. In het plangebied is een tiental archeologische waarnemingen geregistreerd, waarbij prehistorische vuurstenen werktuigen zijn gevonden en aardewerk uit de Romeinse tijd en de periode 1500-1850. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime, dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 5

Een klein deel, een strook langs de Leidse Vaart, behoort tot categorie 5. Deze categorie geldt voor die gedeelten van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Dit gebied wordt begrensd door de westelijke gemeentegrens en de Haarlemse strandwal: de westelijke Haarlemse strandvlakte. Er zijn sporen daterend vanaf de Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd te verwachten. Met name uit de periode van de 17e tot 19e eeuw zijn vondsten gedaan. De te verwachten archeologische sporen kunnen zich al binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en bestaan concreet uit fundamente van huizen, ophogingen, waterputten, beerputten/gemetselde riolering en gebruiksvoorwerpen. Hiervoor geldt een regime, dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Categorie 6

Deze categorie is alleen van toepassing op het water. Hier gelden geen bestemmingsplanregels ten aanzien van waarde-archeologie.

4.9 Duurzaamheid

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 is 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.

Duurzaam bouwen

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

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

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

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

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober

2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld 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.

4.10 Vliegverkeer

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

De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

Voor het oostelijkdeel van het bestemmingsplangebied gelden in verband met vliegverkeer hoogtebeperkingen van 130 meter nabij het Houtplein tot 145 meter nabij hoek Raamsingel/Van Eedenstraat tot hoek

Wagenweg/Koninginneweg. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 meter N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 120 meter, een hoogtebeperking oplevert van + 116.00 meter N.A.P. Daarnaast gelden eveneens voor het gebied met hoogtebeperkingen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

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

Afbeelding 13: Hoogtebeperkingen in verband met vliegverkeer



4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

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

De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. Als de afstand tot de risico-ontvanger groot genoeg is, daalt de invloed van de risicobron voor de ontvanger tot 0: er is dan geen externe veiligheidsrisico meer. De hiervoor bedoelde afstand markeert de

grens van het invloedsgebied van de risicobron. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

Het plangebied Koninginnebuurt 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 enig invloedsgebied valt, niet nodig.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er liggen geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.13 Milieu Effect Rapportage

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

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

De voorgaande hoofdstukken vormen de basis van de in dit hoofdstuk beschreven visie op de toekomst van het plangebied.

5.1 Visie op het plangebied

5.1.1 Beschermd stadsgezicht

De Koninginnebuurt is aangewezen als "beschermd stadsgezicht". Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke karakter van het plangebied op grond van de Monumentenwet 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 historische ruimtelijke hoofdstructuur en de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing;
- b. de schaal en verscheidenheid van de bebouwing;
- c. de verscheidenheid en vervlechting van functies en activiteiten.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te "bevriezen". De stad moet kunnen leven. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen de historisch stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te behouden.

In het kader van dit bestemmingsplan is een waarderingskaart van het plangebied opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de waardering van afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken e.d. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht desondanks in het geding zouden kunnen komen, wordt gedetailleerd bestemd.

Eenzijds biedt dit bestemmingsplan bescherming voor de kwaliteit van de woonomgeving in die gebouwen en woongedeelten waar de functie nog strikt wonen is. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor een flexibele invulling aan de begane grond in gebouwen die gelegen zijn aan de grotere toegangswegen, waar het bestaande karakter reeds gemengd is, zoals de Tempeliersstraat.

Deze visie op het beschermd stadsgezicht heeft geleid tot een bestemmingsplanregeling die het stadsgezicht op een passend wijze beschermt. De hoofdopzet van deze regeling bestaat uit de volgende elementen:

- een dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' waarin gedetailleerde, strakke 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 vergunningsvrij op grond van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is toegestaan;
- de orde-aanduidingen op de verbeelding en in de planregels. De basis van de orde-aanduidingen is terug te vinden op de waarderingskaart;
- 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

Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken e.d. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht desondanks in het geding zouden kunnen komen, is gedetailleerd bestemd. Voor dit bestemmingsplan is de mate van bescherming gekoppeld aan de indeling in orden. Zo is voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te worden, evenals bijvoorbeeld de kap- of dakvorm. Om aan te geven welke onderdelen van een orde 2 pand cultuurhistorisch waardevol worden geacht is er voor de orde 2 panden een redengevende omschrijving opgesteld (zie bijlage 2 van de toelichting).

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

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. Uitgangspunt is dat voor bebouwing in het beschermd stadsgezicht de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te zijn gebouwd.

Bescherming typologieën

Het plangebied is voornamelijk samengesteld uit twee typologieën bebouwing: individuele villa's en geschakelde ensemblebouw. Voor de villa's geldt dat er veel variatie in het daklandschap en gevelaanzichten bestaat. Elke villa in de Koninginnebuurt kent immers een individuele goothoogte, dakvorm en nokrichting. Voor de geschakelde bouw geldt juist dat de eenheid in een ensemble bewaard moet blijven. Bescherming van de verschillende typologieën vindt via verschillende manieren plaats, bijvoorbeeld door het vastleggen van bouwvlak, parcellering en goot- of nokhoogtes.

Bouwvlak

Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de historisch bepaalde situatie. Gebouwen mogen

uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij moet worden aangesloten op de belendende gebouwen. Zo blijven vrijstaande villa's in het groen zo vrij mogelijk staan en zullen de geschakelde woningen juist als stedenbouwkundige wand blijven fungeren.

Parcellering

De typologie van de villa's in de Koninginnebuurt kenmerkt zich door individuele historische panden. Het meer noordelijk gedeelte van de buurt kenmerkt zich door kleinschalige historische panden. Beide typologieën zijn waardevol voor de karakteristiek van de buurt. Samenvoegen van panden gaat ten koste van de fijnmazige structuur. Slechts onder bepaalde voorwaarden kan samenvoeging van gebouwen worden toegestaan.

Hoogtes

In het gebied staan vrijstaande villa's en kleine series herenhuisen, maar ook lange wanden met middenstandswoningen. Voor de geschakelde bouw geldt dat de eenheid in een ensemble bewaard moet blijven. De bestaande variatie (villa's) en eenheid (geschakelde bouw) in goothoogte wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de bestaande goothoogte gedetailleerd vast te leggen. Daarbij heeft afronding van de hoogtes naar boven plaatsgevonden en op hele meters. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.

Monumenten kennen wettelijk al een beschermde status. Orde 2 panden (zie ook bijlage 2 met de redengevende omschrijvingen) krijgen bescherming met een te handhaven goothoogte. Deze is afgerond naar boven op hele meters. Bij orde 3 en overige panden worden over het algemeen minimale en maximale bouwhoogten gehanteerd. Om daarmee enige flexibiliteit te bieden.

Voortuinen

In het noordelijk deel van de Koninginnebuurt zijn de straten door het ontbreken van voortuinen en openbaar groen vrij steenachtig van karakter. Hierdoor is de nabijheid van de binnenstad merkbaar. Langs de meer in het zuiden gelegen straten liggen voortuinen, vaak met groene erfafscheidingen. Privé- en openbaar groen gaan soms naadloos in elkaar over. Met name deze laatste karakteristieke groene voortuinen worden beschermd in het plan door ze te bestemmen als tuin 1, waar slechts minimaal gebouwd mag worden (bijvoorbeeld erfafscheidingen en erkers).

Daklandschap

De Koninginnebuurt kent een veelzijdig daklandschap. De panden verschillen onderling sterk qua kapvorm, kleur en materiaalgebruik. Naast de volledige kap is een bebouwing van 3 lagen met een afgeschuind dakschild aan de voorzijde ook een gebruikelijke dakvorm. Vanaf de straat gezien ontstaat een gelijk straatbeeld voor beide vormen. De panden zijn, met uitzondering van meer recente invullingen, op zichzelf herkenbaar en verschillen onderling sterk qua kapvorm, bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik. De bouwhoogte is over het algemeen twee bouwlagen met een kap, of drie met een plat dak en een afgeschuind dakschild aan de voorzijde. Het straatbeeld is daardoor hetzelfde als bij twee bouwlagen met een kap. De kappen zijn veelvuldig onderbroken door verschillende typen topgevels, torentjes of dakkapellen, zodat een levendig

straatbeeld is ontstaan. 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 kappen in de loop der tijd verdwenen zijn, wordt gepoogd deze 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 hierbij is dat bij deze categorie panden de maximale nokhoogte 4 meter bedraagt en dat de dakhelling gekoppeld is aan een minimale en maximale hellingshoek. Ook is het toegestaan onder voorwaarden om op orde 3 panden dakopbouwen te plaatsen. Deze passen, doordat ook zij een kap suggereren maar in feite een platte dakbedekking hebben, in de traditie van het afgeschuind dakschild als afdekking. 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 dakterrassen en daktuinen worden toegestaan.

5.1.3 Ontwikkelingen

Uitbreiding/aanpassing van de woning

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

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

Beroepsmatige activiteiten aan huis

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. Het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op zo begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast in relatie tot met name wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem

en de verkaveling in woonwijken niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

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

Tempelierstraat 2

Vlak voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is een verzoek ingediend om aan de Tempelierstraat 2 een deel van het pand als zelfstandige kantoor- of praktijkruimte te (laten) gebruiken. In principe staat de gemeente hier positief tegenover, maar de aanvraag was onvoldoende concreet om in deze fase nog in het bestemmingsplan te kunnen verwerken. Hiervoor dient een aparte ruimtelijke procedure te worden gevoerd, met de bijbehorende inspraakmogelijkheid.

5.1.4 Bedrijven

De bestaande detailhandel-, horeca-, dienstverlening- en/of kantoorfuncties worden door verschillende bestemmingen dan wel als 'gemengde doeleinden' in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit ruimte voor functieverandering in die gebouwen. De bebouwingsmogelijkheden behorende bij de 'oude' functie blijven gelden. Op deze wijze wordt voorkomen dat zich ongewenste grootschalige ontwikkelingen zullen voordoen.

In het bestemmingsplan worden alleen die bedrijven, (kleine) kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële bedrijven bestemd die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. In de toekomst blijft handhaving van de huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met verspreid enige bedrijvigheid) uitgangspunt. In het plan wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel, dienstverlening of horeca op nieuwe locaties.

In het bestemmingsplan wordt voor gebouwen die in het bestemmingsplan uit 2000 als bestemming 'kantoor' hadden door middel van de bestemming Gemengd de mogelijkheid geboden tot functiemenging met onder andere wonen. Ook is er flexibiliteit met betrekking tot beroepsmatige activiteiten aan huis (dit heeft met name betrekking op kleinschalige kantoor- en dienstverlenende functies).

Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de milieuzonering. Uitbreiding van een bedrijf is beperkt mogelijk en uitsluitend toegestaan als er sprake is van een goede milieuhygiënische en ruimtelijke inpassing. Vergroting van de milieuhygiënische problemen is in elk geval ongewenst. Een verdere toelichting wordt in de milieuparagraaf gegeven.

Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden (bijvoorbeeld een culturele voorziening in een leegstaande school). In de regels is gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn. Er blijft dus enige ruimte blijft uitwisseling van (maatschappelijke) functies.

5.1.5 Inrichting 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-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen.

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

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van 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. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt is te karakteriseren als een overwegend conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen.

6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.

Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

6.3 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Begrippen (*artikel 1*)

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.

Wijze van meten (*artikel 2*)

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

6.4 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

6.4.1 Bestemmingen

Bedrijf (*artikel 3*)

Als bestemming 'Bedrijf' zijn in dit bestemmingsplan opgenomen de nutsvoorzieningen aan de Koninginneweg 1a en Iordensstraat 79.

Gemengd 1, 2 en 4 (*artikel 4 - 6*)

De bestemming 'Gemengd' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Voor een aantal typen Gemengd is monofunctioneel gebruik toegestaan, maar uitgangspunt blijft het stimuleren van functiemenging ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. Waar wonen en werken gemengd voor kunnen komen moeten de werkfuncties die toegestaan worden passen binnen de woonomgeving.

Binnen de bestemming Gemengd worden 5 standaard typen onderscheiden, variërend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan. Binnen het plangebied komen de typen Gemengd 1, 2, en 4 voor.

GD 1: (wonen en op begane grond beperkt verkeeraantrekkende functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond en waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige functies met een beperkte verkeeraantrekkende werking en hinder

zijn toegestaan, zoals kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimten, ateliers en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 2: (wonen en op begane grond meer verkeeraantrekkelijke functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als (beperkt dan wel meer verkeeraantrekkelijke) kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

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

Met een aanduiding binnen Gemengd wordt het mogelijk gemaakt functies toe te laten dan wel uit te sluiten. Indien op de verbeelding aangeduid zijn ook horecafuncties toegestaan. Ook via een afwijkingsbevoegdheid kan in de bestemming GD2 Horeca 1 worden toegestaan en binnen GD4 Horeca 4.

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

Tabel 6 Gebruiksmogelijkheden Gemengd

Gemengd 1	Gemengd 2	Gemengd 4
Begane grond		
Wonen	Wonen	Wonen
Kantoor (zonder loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
	Dienst- verlening	Dienst- verlening
	Detailhandel	
Bedrijven	Bedrijven	
	Maatschappelijke voorzieningen	Maatschappelijke voorzieningen
Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	
Verdieping		
Wonen	Wonen	Wonen
		Kantoor (eventueel met loketfunctie)
		Praktijkruimte/ atelierruimte
		Dienstverlening

		Maatschappelijke voorzieningen
--	--	--------------------------------

Maatschappelijke functies zijn nader omschreven in de regels. Binnen de bestemming Gemengd zijn maatschappelijke activiteiten toegestaan die zodanig weinig (milieu)belastend zijn voor hun omgeving, dat deze (voor zover aanwezig) aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen Gemengd op de verbeelding enkele gebouwen aangeduid als horeca. Binnen de bestemming 'Horeca' (hotel-restaurant-café) worden binnen het plangebied de volgende drie typen onderscheiden:

H1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben. Het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie.

H2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer.

H3: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

Binnen het plangebied is Horeca 1 toegestaan op de begane grond van Tempeliersstraat 22, 32, 42, Horeca 2 op de begane grond van Koninginneweg 14, Tempeliersstraat 50, 52, 56, Lorentzplein 2a -3, en Horeca 3 op de begane grond van Tempelierstraat 54. Waar hogere categorieën horeca zijn toegestaan is een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca ook mogelijk gemaakt.

Groen (artikel 7)

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

Binnen de bestemming 'Groen' zijn bouwwerken ten behoeve van

groenvoorzieningen toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan en is ruimte voor waterlopen, zoals slootjes.

In verband met het beschermen van het stadsgezicht wordt het groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk beschermd door onderscheid te maken in enerzijds groenbestemmingen en anderzijds de verschillende tuinbestemmingen (zie verbeelding en regels).

Openbaar gebied waar een groene invulling beeldbepalend is, heeft de bestemming 'Groen'. Hierop mag niet worden gebouwd met uitzondering van speelvoorzieningen voor zover dit in overeenstemming is met het karakter van de groenvoorziening.

Kantoor (artikel 8)

De bestemming 'Kantoor' is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van de functies kantoren en dienstverlening/praktijkruimte.

Maatschappelijk (artikel 9)

Met de bestemming 'Maatschappelijk' wordt bedoeld op activiteiten, gebouwen of terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, openbaar bestuur, welzijn, religie, maatschappelijke opvang en/of gezondheidszorg. De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, onder voorwaarden uitbreidingen toegestaan. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de regels. Het speelplein van de huidige locatie van De Vaartschool mag buiten schooltijden ook gebruikt worden als openbare speelgelegenheid.

Tuin

Het groene karakter van het plangebied wordt ten behoeve van het beschermd stadsgezicht zoveel mogelijk beschermd door de opgenomen groenbestemmingen enerzijds en de verschillende tuinbestemmingen anderzijds (zie verbeelding en regels).

Tuin 1 (artikel 10)

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere woningen en gemengde doeleinden worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend andere bouwwerken worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten.

Bij het ontbreken van een toegang tot een achtertuin is onder voorwaarden een fietsenberging in de voor- of zijtuin toegestaan.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Hiervan kan met een afwijkingsmogelijkheid van worden afgeweken.

Tuin 2 (artikel 11)

De onder andere bij de bestemming wonen en gemengd behorende gronden waar met een maximum oppervlakte wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. 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. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op erkers en uitbouwen.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 2' is (behalve in gebouwde voorzieningen) slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Hiervan kan met afwijkingsmogelijkheid van worden afgeweken.

Tuin 3 (artikel 12)

De onder andere bij de bestemming wonen en gemengd behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 3'. Deze bestemming komt incidenteel 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 toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 3' geheel worden volgebouwd. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op uitbouwen.

Verkeer (artikel 13)

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte hiervan niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m².

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), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. In de regels wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het

bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Het karakteristieke gebogen stratenpatroon is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer'. Daarop mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, speelvoorzieningen en bouwwerken ten dienste van de bestemming Verkeer. Deze wijze van bestemmen draagt bij aan de bescherming van het beschermd stadsgezicht.

Water (artikel 14)

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeer over water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals 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. Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn niet toegestaan.

Het gaat in het plangebied om een klein stuk van de Leidsevaart. Voor het oprichten van een steiger is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Wonen (artikel 15)

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 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.

6.4.2 Dubbelbestemmingen

Waarde – archeologie (artikel 16)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. De voor 'Waarde-archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden (zie paragraaf 4.8).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor de aangeduide categorieën dient een archeologisch rapport te worden overlegd bij de volgende bodemversturende activiteiten dieper dan 30 centimeter onder maaiveld:

Tabel 7. Archeologische categorieën

Categorie	bij een oppervlak
1a	= 0 m ²
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.

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt komen de categorieën 3, 5 en 6 (water) voor een nadere omschrijving van de categorieën wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

Waarde – beschermd stadsgezicht (*artikel 17*)

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. 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 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 (bijlage 2) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur.
- Bij bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid als "orde 3" dient de schaal binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "nieuwbouw" is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens criteria voor ruimtelijke kwaliteit, die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- 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.

6.4.3 Nadere eisen

Tabel 8: bestemmingen waar nadere eisen gelden

Dubbelbestemming:	Nadere eisen ten aanzien van:
Waarde - archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden
Waarde - beschermd stadsgezicht	- plaats en afmetingen - kaprichting - kapvorm - dakhelling - indeling en vormgeving van de bebouwing

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

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

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

Zie voor de omschrijving van deze criteria hieronder bij paragraaf 6.4.4.

6.4.4 Afwijken van de bouwregels

Tabel 9: overzicht afwijkingsbevoegdheden bouwregels

(Dubbel)bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Tuin 2 en 3	- dakterras
Water	- maatvoering steigers
Waarde - beschermd stadsgezicht	- gevelindeling - kap en dakvorm - dakkapellen - dakterrassen - samenvoegen

Algemene afwijkingsregels	- goot- /bouwhoogten/oppervlakten/ bebouwingspercentage - wegprofiel - luifels, balkons, erkers - centrale technische voorzieningen
---------------------------	---

Criteria bij afwijken van bouwregels

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

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

Het straat- en bebouwingsbeeld

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

- oriëntatie van panden ten opzichte van de straat;
- samenhang met de belendende panden;
- samenhang met de overige omliggende panden;
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends.

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

De verkeerssituatie ter plaatse

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

De privacy en bezonning

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden dient er rekening mee gehouden te worden dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenredige afname van de bezonning en de privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naar mate de invloed van het betreffende gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden. Voor bezonning is momenteel beleid in voorbereiding. Het doel hierbij is om te komen tot een 'Haarlemse bezonningsnorm'. Zodra dit

beleid is vastgesteld vormt dit het toetsingskader. Besluitvorming over dit beleid vindt naar verwachting plaats in het derde kwartaal van 2013.

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 gemeentelijke architectuurhistoricus, dan wel uit andere informatie dient te blijken dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

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.

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.

Afwijkingen binnen bestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht'

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

- Wijziging gevelindeling: wanneer is sprake van herstel of verbetering. Onder herstel wordt verstaan: het herstel van de gevelindeling, zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw.

Van verbetering is sprake indien bij panden, met name winkels en kantoren, waar de begane grond (plint) zich in de loop der tijd heeft getransformeerd zonder zich rekenschap te geven van de bovenliggende gevel de eenheid tussen plint en bovengevel wordt teruggebracht. Ook is sprake van verbetering als bij een in de loop der tijd afgesloten gevel, de blinde gevel wordt opgeheven. Daarnaast zijn de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van toepassing.

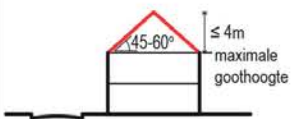
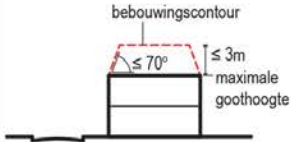
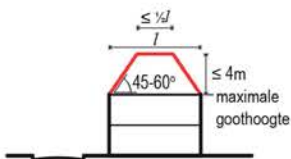
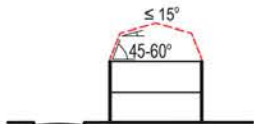
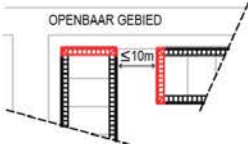
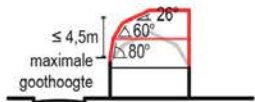
- Afwijkende kap of dakvorm: herstel of verbetering conform Nota Dak. Een schilddak (schuine zijden aan alle kanten) of een plat dak met afgeschuind dakschild zijn standaard toegestaan. Afwijkingen daarvan zijn mogelijk bij herstel of verbetering. Iemand die bijvoorbeeld een zadeldak of mansardekap wil realiseren of vervangen, kan dat niet via de direct toegestane bouwregels waarin alleen een schilddak of plat dak met afgeschuind dakschild is toegestaan. Hiervoor is een nadere afwijking voor noodzakelijk. Hierbij wordt getoetst aan de uitgangspunten van de Nota Dak.

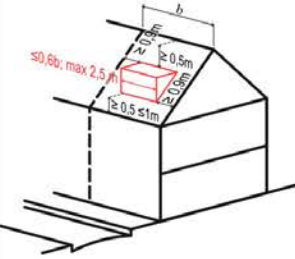
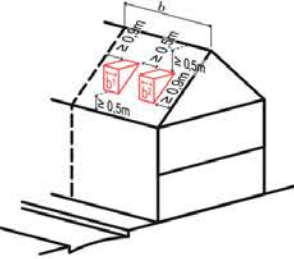
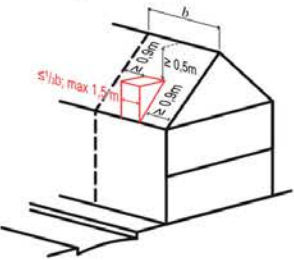
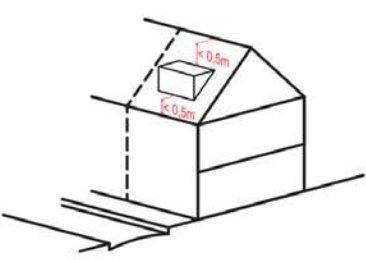
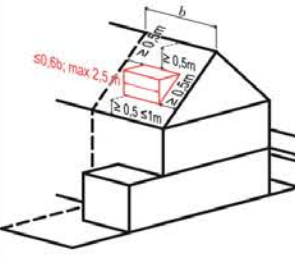
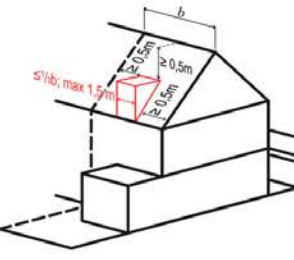
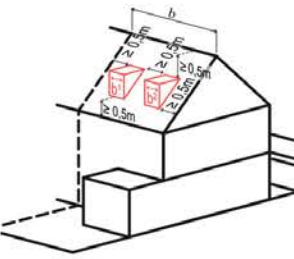
Onder herstel van de kapvorm wordt verstaan: het realiseren van een kap of dakvorm zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw.

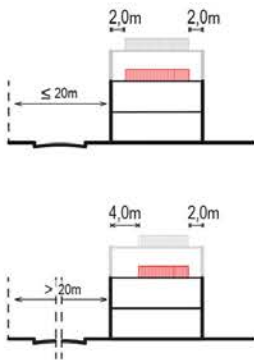
Van verbetering is sprake indien voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden: de bezonnings situatie verslechtert niet onevenredig, installaties en leidingen worden weggewerkt, bouwwerk en kap vormen een eenheid en de kap voldoet aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit / Nota Dak.

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

6.4.5 Afbeeldingen bouwmogelijkheden

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
kappen en dakopbouwen	orde 3 en nieuwbouw  	afgeplatte kap   recht optrekken achtergevel mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing afschuinen kopse kanten 	afwijkende dakhelling  alternatieve dakvorm (voorbeelden) 
Bijzondere dakopbouw	bijzondere dakopbouw ter plaatse van specifieke bouwaanduiding 'bijzondere dakopbouw' 		

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapellen voordakvlak		dakkapel in serie  <i>som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak</i> dakkapel in de goot 	dakkapel breder dan helft breedte dakvlak  dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet; 
Dakkapellen achterdakvlak		  <i>som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de 60% van de breedte van het dakvlak</i>	

Dakterassen	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
	ter plaatse van Tuin 2 of Tuin 3 		 <i>Let op! voor plaatsen hekwerk op de erf-grens is toestemming van de buren nodig, anders een afstand van 2 m bewaren.</i> Dakterras op de hoofdbebouwing 

6.4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Tabel 10: overzicht afwijkingsbevoegdheden gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Gemengd 2 en 4	bedrijf die niet in zoneringslijst, dan wel in een hogere categorie valt.
Maatschappelijk	maatschappelijke voorziening die in zoneringslijst onder categorie a of b valt.
Tuin 1 en 2	parkeren

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

6.5 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 18)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 19)

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

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

6.6 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (*artikel 20*)

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

Slotregel (*artikel 21*)

Het laatste artikel van de regels geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van het bestemmingsplan Koninginnebuurt

Bijlage 1 Zoneringslijst

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

6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande (planologisch) situatie.

6.7.1 Bebouwingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen opgenomen. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen 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 bereikbaarheid en de woonomgeving.

6.7.2 Aanduidingen

In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen
3. maatvoeringsaanduidingen

1. functieaanduidingen

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden hiervan zijn onder andere horeca-aanduidingen die aangeven tot welke categorie horeca is toegestaan,

2. bouwaanduidingen

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

In bestemmingsplan Koninginnebuurt worden zaken met betrekking tot verschijningsvorm in de regels beschreven. De enige bouwaanduidingen die op de plankaart voorkomen betreffen de volgende specifieke bouwaanduidingen:

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

Deze aanduidingen worden overgenomen uit de waarderingskaart. Afhankelijk van welke ordewaardering is toegekend zijn er specifieke bouwregels en maatvoeringsaanduidingen aan een bouwwerk toegekend.

4. Maatvoeringsaanduidingen

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

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

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

- a. maximale goothoogte
- b. minimale-maximale goothoogte
- c. maximale bouwhoogte
- d. minimale-maximale bouwhoogte
- e. maximum bebouwingspercentage
- f. bouwhoogte (orde 1, 2)
- g. goothoogte (orde 1, 2)

Maximale goothoogte

De aanduiding maximale goothoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een op de verbeelding aangegeven hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen. Deze aanduiding wordt binnen beschermd stadsgezicht alleen gebruikt voor orde 3 bouwwerken en nieuwbouw of bij achterbebouwing.

Minimale-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 goothoogte geeft de feitelijke situatie weer of is er om op de plekken waar het kan extra bouw mogelijkheden te geven.

Maximale bouwhoogte

De aanduiding maximale bouwhoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een bepaalde hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen. Deze aanduiding wordt binnen beschermd stadsgezicht alleen gebruikt voor orde 3 bouwwerken, nieuwbouw of bij achterbebouwing.

Minimale-maximale bouwhoogte

De aanduiding minimale-maximale bouwhoogte 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 bouwhoogte is er om een minimale bebouwingswand te garanderen en een maximale bouwhoogte geeft de feitelijke situatie weer of is er om op de plekken waar het kan extra bouw mogelijkheden te geven.

Maximum bebouwingspercentage

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

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. Op de verbeelding is de bouwhoogte van deze orde 1 en 2 gebouwen aangegeven met de aanduiding 'bouwhoogte'. Dit wil zeggen dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven.

Goothoogte

Op de verbeelding is de goothoogte van orde 1 en 2 gebouwen aangegeven met de aanduiding 'goothoogte'. Dit wil zeggen dat de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te blijven. Boven de goot mag worden afgedekt met een kap of dakvorm binnen de in de bouwregels gestelde voorwaarden.

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Bij het bestemmingsplan is naast de verbeelding ook een waarderingskaart toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle gebouwen die vallen onder het beschermd stadsgezicht gewaardeerd. Het doel van de waarderingskaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels en de verbeelding. Deze waardering is uitgevoerd om te komen tot op maat gesneden bestemmingsplanregels die recht doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden in een bepaald gebied gelegen binnen het beschermde stadsgezicht. De onderverdeling van de verschillende gebouwde objecten in respectievelijk orde 1, orde 2, orde 3 en nieuwbouw is tot stand gekomen op basis van visuele inspecties en globaal onderzoek.

Bij dat onderzoek is gekeken naar drie hoofdthema's:

1. De stedenbouwkundige waarde: dit blijkt uit situering, markering stadsbeeld, mate van representatie van de vormgeschiedenis van de stad e.d.
2. De architectonische, bouwhistorische en of kunsthistorische waarde: dit blijkt uit kwaliteit gevelcompositie, kwaliteit ruimtelijk concept, bouwgeschiedenis e.d.
3. De cultuurhistorische waarde: dit blijkt uit cultuur- of sociaal-economische waarde, verschijningsvorm, plaats in de geschiedenis van het bouwen, betekenis voor de geschiedenis van de techniek e.d.

Daarbij beperkte de beoordeling zich in de regel tot het exterieur. Regelmatig is ook gebruik gemaakt van andere bronnen zoals archiefstukken.

De volgende elementen worden onderscheiden op de waarderingskaart:

- orde 1: Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet. De lijst met monumenten is opgenomen in paragraaf;
- orde 2: beeldbepalende bouwwerken ouder dan 50 jaar (ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan), die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn; De lijst met de redengevende omschrijving per orde 2 bouwwerk is opgenomen in bijlage 2.
In de redengevende beschrijvingen van de orde 2 panden wordt een aantal elementen benoemd die de aanleiding zijn geweest om een bepaald pand aan te merken als beeldbepalend. Deze beschrijving is echter beperkt en niet limitatief en kan daarom niet gezien worden als een alles omvattende beschrijving van de aanwezige cultuurhistorische waarden.
- orde 3: bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- Nieuwbouw: bouwwerken jonger dan 50 jaar. Op de waarderingskaart worden panden die jonger zijn dan 50 jaar aangeduid als nieuwbouw. Omdat deze grens steeds opschuift wordt als peilmoment de start van het opstellen van het bestemmingsplan genomen.

Het niet-cultuurhistorisch waarderen van panden jonger dan 50 jaar betekent niet dat deze panden geen waarde zouden hebben. Wij zijn van mening dat om een goed oordeel te kunnen geven over een gebouwd object het nodig is om een zekere afstand in de tijd te hebben.

Zo was er in Haarlem lange tijd weinig waardering voor de grote gebouwen als het gebouw van de V&D, terwijl dat nu een rijksmonument is. De Brinkmannpassage daarentegen kon juist tijdens het ontwerpproces op veel instemming rekenen maar wordt momenteel eerder als een verstoring van de binnenstad gezien.

Door de afstand in tijd is het makkelijker een gebouwd object los te zien van de emoties rondom het ontstaansproces. Ook kan er pas na langere tijd bepaald worden hoe het pand gezien kan worden in zijn tijd; als een typische representant van zijn periode of juist als een uniek en uitzonderlijk object. Tenslotte is het vaak pas na een tijd mogelijk om goed te beoordelen hoe het object zich gedraagt in zijn omgeving en of het bijvoorbeeld mooi veroudert.

- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Er doen zich in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen voor. Het plan voorziet niet in grote stedenbouwkundige veranderingen. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

7.2 Uitkomst watertoets

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft 9 mei 2012 een positief wateradvies gegeven (zie bijlage 5).

7.3 Uitkomsten overleg

Wijkraad Koninginnebuurt (21 februari 2012)

Door de wijkraad is de (nog onvolledige) eerste schets voor de plankaart van 6 september 2011 vergeleken met het vigerende bestemmingsplan. Gesteld wordt dat er in 10 jaar een beweging heeft plaatsgevonden van bedrijfsmatige activiteiten richting wonen, terwijl die beweging op de eerste schets van de plankaart juist omgekeerd is, richting bedrijvigheid. In de wijkvisie van de Wijkraad wordt ervan uitgegaan dat de buurt primair een functie als woonbuurt heeft en secundair niet overlast gevende bedrijvigheid. De wijkraad wil dit graag terug zien op de plankaart, waarbij met name het huidige gebruik uitgangspunt zou moeten zijn.

Zoals in gesprekken met de wijkraad aangegeven wordt voor gebouwen die in het bestemmingsplan uit 2000 met de bestemming kantoor zijn aangegeven nu de mogelijkheid geboden voor functiemenging, waaronder wonen (zoals de door de wijkraad genoemde adressen Stolbergstraat 8 en 14, Julianastraat 1 en Wilhelminapark 1 en 6). Dat biedt mogelijkheden om de woonfunctie in de wijk te versterken. Gebouwen die in het bestemmingsplan uit 2000 met de bestemming gemengde doeleinden zijn aangeduid houden een bestemming gemengde doeleinden, ook als er inmiddels sprake is van een gebruik als woning (zoals de door de wijkraad aangegeven adressen Van Eedenstraat 10 en Olieslagerslaan 25). Hiermee worden immers bestaande rechten behouden en blijft het voor deze gebouwen (of begane grond daarvan) mogelijk om hierin zelfstandige niet-woonfuncties te vestigen. Gebouwen die waren aangeduid met de bestemming woonfunctie plus een aanduiding horeca (zoals de door de wijkraad aangegeven adressen Koninginneweg 14 en Tempeliersstraat 22) worden nu aangeduid als gemengde doeleinden met een aanduiding horeca. Enkele adressen die in het bestemmingsplan uit 2000 als wonen waren aangeduid maar waar sprake is van zelfstandig gebruik voor niet-woonfuncties hebben nu de aanduiding gemengde doeleinden gekregen (zoals de door de wijkraad aangegeven adressen Koninginneweg

8-8b (kantoor) en 30 (tandarts), Tempeliersstraat 19 (kantoor) en 26-28 (winkel). De door de wijkraad aangegeven adressen Eerste Emmastraat 16-16a, Olieslagerslaan 2 en Wilhelminapark 2 zullen op de verbeelding de bestemming wonen houden.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het conceptontwerp- bestemmingsplan Koninginnebuurt om advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Brandweer Kennemerland
- Gasunie West (Waddinxveen)
- Wijkraad Welgelegen
- Wijkraad Koninginnebuurt

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Gasunie West (Waddinxveen)
- Wijkraad Welgelegen
- Wijkraad Koninginnebuurt

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

- Brandweer: Aan het plan zijn geen externe veiligheidsaspecten verbonden.

7.4 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt opgetreden als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Eens in de vier jaar wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld waarin de projecten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling zullen worden aangepakt.

Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats middels bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal men name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

- 5 OKT. 2011

**De Staatssecretaris van
Onderwijs, Cultuur en Wetenschap**

en

De Minister van Infrastructuur en Milieu

Overwegende

dat het gebied Haarlem Zuidwest in de gemeente Haarlem van algemeen belang is vanwege zijn historisch-ruimtelijk karakter;

dat het historisch-ruimtelijk karakter van dit gebied nog voldoende gaaf en herkenbaar is;

gelet op de artikelen 35 en 36 van de Monumentenwet 1988;

gehoord de raad van de gemeente Haarlem, gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie;

Besluiten

dat het gebied Haarlem Zuidwest in de gemeente Haarlem, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende begrenziingskaart met als kenmerk MSP/31/01 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

dat de vigerende bestemmingsplannen

- Koninginnebuurt, vastgesteld op 15 november 2000;
- Eindhoven, vastgesteld op 3 oktober 1984;
- Uitbreidingsplan Eindhoven, wijziging 1 en 2, vastgesteld op 8 januari 1958;
- Van Tubergen, vastgesteld op 18 juni 1986;
- Van Tubergen 1^e Fase, vastgesteld op 22 september 1987;
- Verordening artikel 43 Woningwet 1901, Sectie S, vastgesteld op 9 januari 1935;

niet voldoen aan de beschermingsvereiste;

dat de termijn waarbinnen een ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld, wordt bepaald op 3 jaar.

Dit besluit wordt bekendgemaakt door plaatsing in de Staatscourant. Van dit besluit wordt mededeling gedaan in de daarvoor in aanmerking komende dag- of nieuwsbladen en aan de raad van de gemeente Haarlem, gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en de Raad voor Cultuur.

Een belanghebbende kan tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt schriftelijk bezwaar maken. De belanghebbende dient daartoe een bezwaarschrift in bij de minister van OCW, onder vermelding van "Bezwaar", ter attentie van CFI, Postbus 606, 2700 ML in Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op: www.bezwaarschriftenocw.nl

U kunt het besluit downloaden of afprinten. Het besluit is ook beschikbaar in andere talen.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van
Infrastructuur en Milieu,

namens deze,

De Directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large circle followed by a horizontal line and some scribbles.

drs. Cees van 't Veen



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Gemeente Haarlem
t.a.v. mw. M. Haasdonk
Grote Markt 2
2011 RD HAARLEM

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
Mw. H. Bos

T 033 421 73 88
F 033 421 77 99
r.bos@cultureelerfgoed.nl

Datum **05 OKT. 2011**
Betreft Aanwijzing beschermd stadsgezicht Haarlem Zuidwest

Hierbij zend ik u een afschrift van het aanwijzingsbesluit met begrenzingskaart en toelichting in tweevoud van het beschermd stadsgezicht Haarlem Zuidwest om dit ter inzage te leggen. Per e-mail heeft u de tekst ontvangen die bestemd is voor de mededeling in de regionale krant. Voor de goede orde gaat de tekst in afschrift hierbij.

Graag ontvang ik een exemplaar van de publicatie. Dit kunt u zenden aan mevrouw H. Bos van mijn dienst.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
De Directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

drs. Cees van 't Veen

Bijlagen:

- Aanwijzingsbesluit met kaart en toelichting (in 2-voud)
- Mededelingstekst aanwijzing



De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Infrastructuur en Milieu delen mede dat zij, gelet op de artikelen 35 en 36 van de Monumentenwet 1988, per besluit van 5 oktober 2011 het volgende gebied hebben aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988:

dat de vigerende bestemmingdplannen

- Koninginnebuurt, vastgesteld op 15 november 2000;
- Eindhoven, vastgesteld op 3 oktober 1984;
- Uitbreidingsplan Eindhoven, wijziging 1 en 2, vastgesteld op 8 januari 1958;
- Van Tubergen, vastgesteld op 18 juni 1986;
- Van Tubergen 1e Fase, vastgesteld op 22 september 1987;
- Verordening artikel 43 Woningwet 1901, Sectie S, vastgesteld op 9 januari 1935;

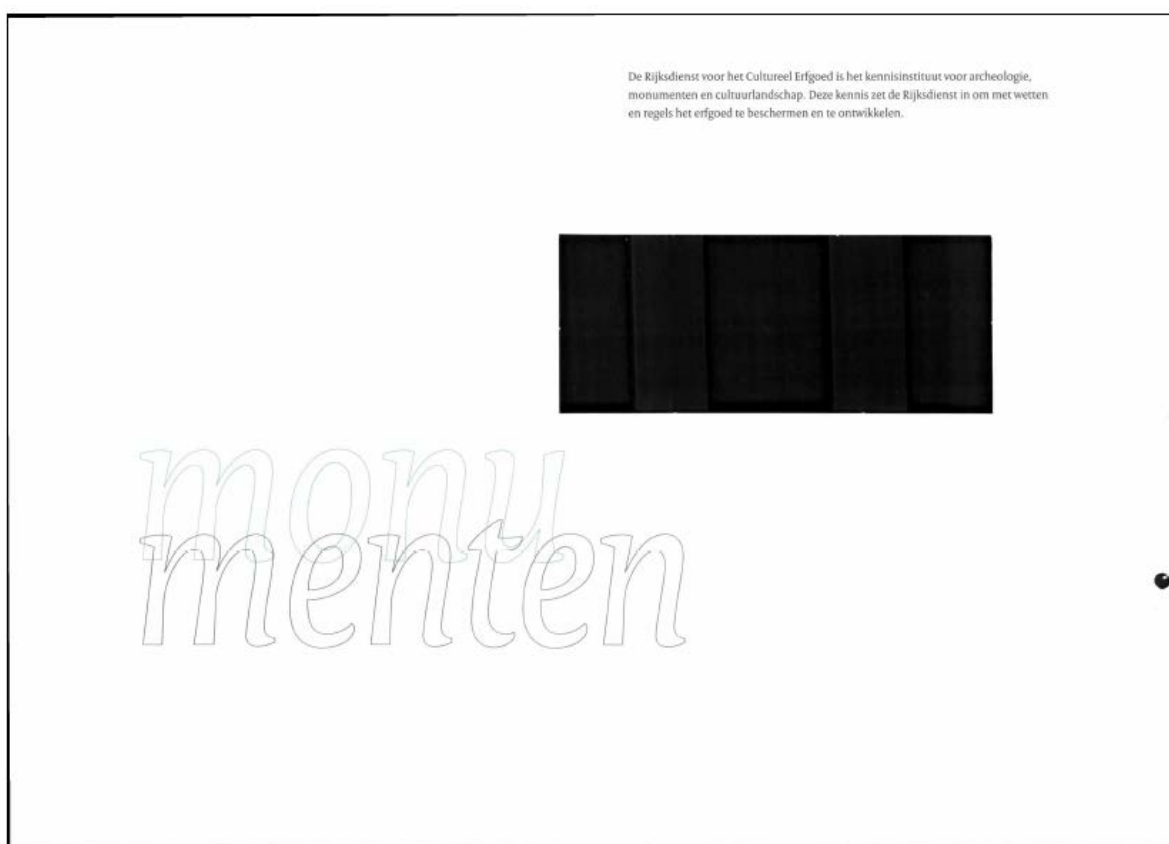
niet voldoen aan de beschermingsvereiste;

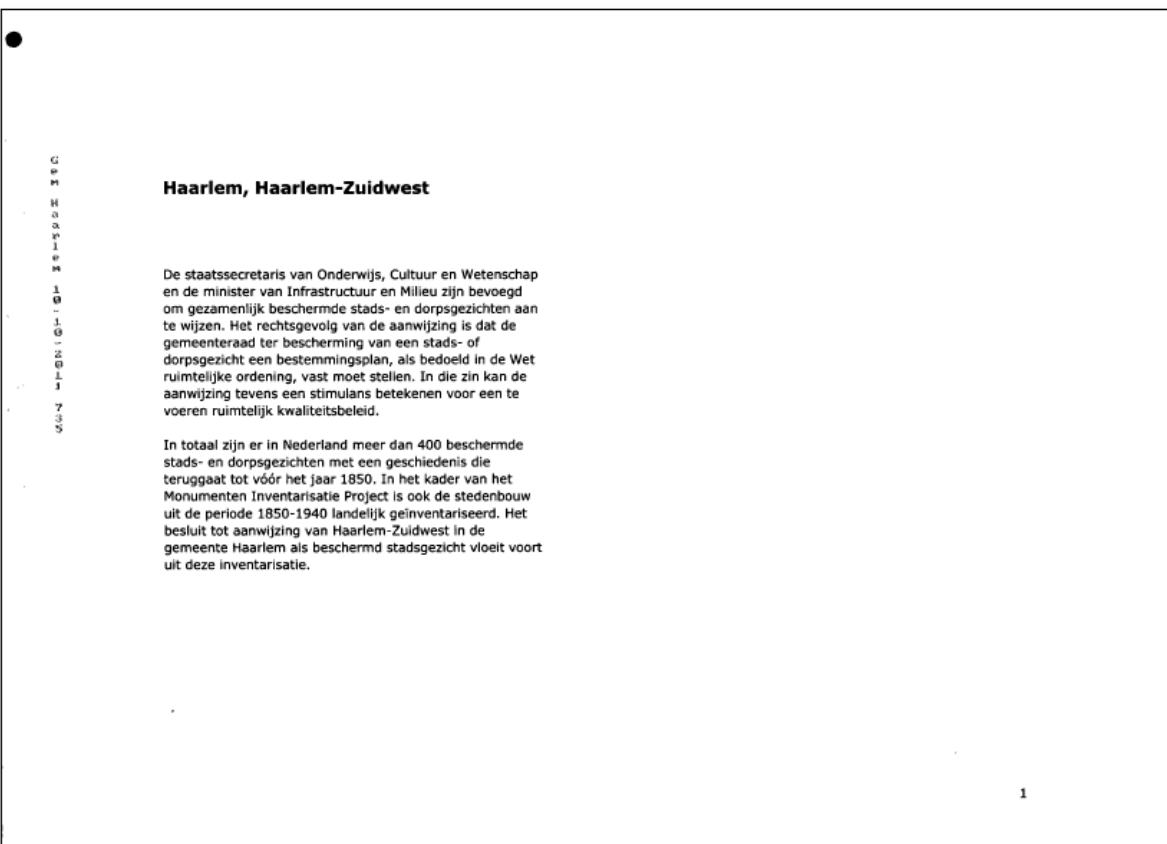
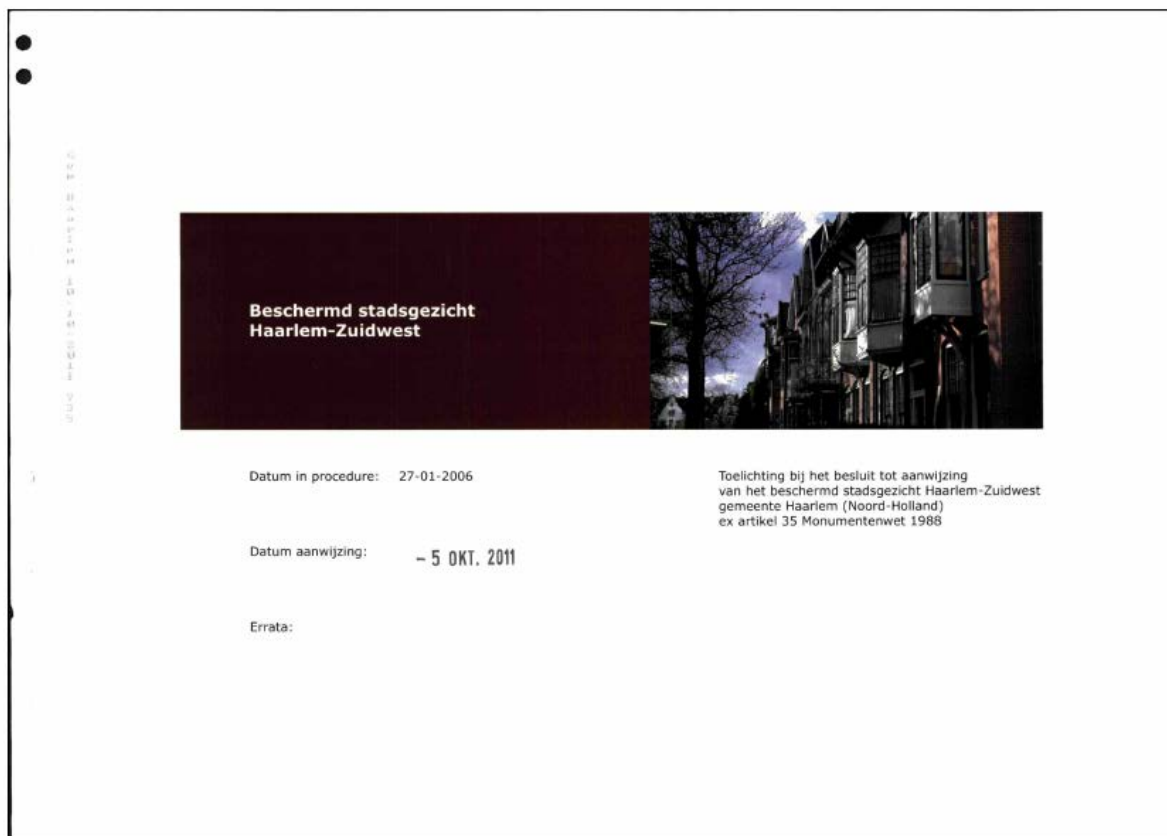
dat de termijn waarbinnen een ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld, wordt bepaald op 3 jaar, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking van dit besluit in de Staatscourant.

De bekendmaking van dit besluit is geschied voor publicatie in de Staatscourant van 5 oktober 2011.

Een belanghebbende kan tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop het besluit bekend is gemaakt in de Staatscourant schriftelijk bezwaar maken. De belanghebbende dient daartoe een bezwaarschrift in bij de minister van OCW, onder vermelding van "bezwaar", ter attentie van CFI, Postbus 606, 2700 ML in Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op www.bezwaarschriftenocw.nl

Het besluit, waarin begrepen de begrenzingskaart en de toelichting liggen ter inzage bij de gemeente Haarlem, Grote Markt 2 2011 RD Haarlem en bij de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed, Smallepad 5, Amersfoort. Deze stukken zijn ook telefonisch op te vragen via tel. 033-4217388, of per e-mail : info@cultureelerfgoed.nl





bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Inleiding

Het gebied Haarlem-Zuidwest is samengesteld uit de Koninginnebuurt, met als oostelijke grens het Houtplein en, in het verlengde hiervan, de Wagenweg, het Wilhelminapark met westelijk hiervan de restanten van de buitenplaatsen Vaartzicht en Zwanenburgh, en ten zuiden van de Schouwteslaan Bosch en Vaart. Tot 1927 hoorde het gebied ten zuiden van de Schouwteslaan bij de gemeente Heemstede.

Het beschermd gebied sluit in het noorden en het oosten aan op het beschermd stadsgezicht Haarlem.

Het gebied Haarlem-Zuidwest laat met de Koninginnebuurt een eerste stedenbouwkundige ontwikkeling van Haarlem in de 19^e eeuw zien. Daarbij zijn enkele straten opgenomen die aansluitend op de zuidgrens van de nog ommuurde stad al aangelegd werden in de 17^e eeuw. Gaandeweg heeft de Koninginnebuurt zich kunnen ontwikkelen tot een voorbeeld van stadsuitbreiding met hoogwaardige architectuur uit het eind van de 19^e eeuw en de eerste decennia van de 20^e eeuw. Het gebied kenmerkt zich door gebogen lanen met woningbouw voor de gegoede burgerij. De villaparken ten zuiden hiervan, het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, zijn goed bewaarde voorbeelden van villaparkaanleg en gegoede middenstandsbouw van rond 1900. Het Wilhelminapark met grotendeels vrijstaande villa's en Bosch en Vaart met villa's en geschakelde middenstandswoningen. De ruime groenvoorzieningen in de beide villaparken zorgen voor een goede aansluiting op de Haarlemmerhout en het Westerhoutpark. Westelijk van het Wilhelminapark bevinden zich de restanten van buitenplaatsen aan de Leidsevaart, die als rijksmonument beschermd zijn: Vaartzicht en Zwanenburgh.

Ontstaan en ontwikkeling

De prestedelijke structuur is bepaald door de noord-zuidverbindingen van de Wagenweg en de in 1656-1657 gegraven Leidsevaart. Zij lopen min of meer parallel met de onderliggende strandwal, waarop de binnenstad en de Haarlemmerhout zijn gelegen. De wegenstructuur van dit gebied laat een nauwe aansluiting zien op de binnenstad en de Haarlemmerhout.

Aan de zuidrand van de ommuurde stad verschijnt er al snel bebouwing aan de toegangswegen. Vooral het Houtplein, het voorplein van de Grote Houtpoort is al vroeg bebouwd. Datzelfde geldt voor de Wagenweg, deel uitmakend van de aloude Heerenweg, die parallel aan de duinrand Haarlem met Heemstede verbond. Vanuit de stad zelf zijn er twee ontwikkelingen te noemen die typerend zijn voor de prestedelijke ontwikkeling van Haarlem-Zuidwest. Dat zijn enerzijds de bedrijven en bijbehorende voorzieningen waar binnen de stadsmuur geen plaats meer voor was, anderzijds de buitenplaatsen van de gegoede stedelingen die hier een lustplaats creëerden. Door de aanleg van de trekvaart naar Leiden in 1656-1657, de Leidsevaart, kreeg het gebied westelijk van de Wagenweg een duidelijke begrenzing, die oorspronkelijk alleen bij de Schouwteslaan een brug had. De Emmabrug ontstond pas in samenhang met de ontwikkeling van de Koninginnebuurt in 1899.

Koninginnebuurt

Aanvankelijk was het gebied dat de Koninginnebuurt beslaat in gebruik als wei- en grasland. Maar in het begin van de 17^e eeuw werden de landerijen aan weerszijden van het Molenpad (het huidige noordelijke deel van de Koninginneweg) en ten westen van het Raamlantje (de

3

latere Van Eedenstraat), maar niet zuidelijker dan het Wijde Geldloozepad, ingericht voor de grote houten ramen van de lakenwevers. Tot aan de Oleslagerslaan waren de gronden in gebruik als tuinbouwgebied en weiland. Allengs kwamen er steeds meer bollenkwekerijen. Een situatie die tot aan de tweede helft van de 19^e eeuw voortduurt. Een aantal wegen en lanen kwam in de 18^e eeuw tot stand zoals de Schouwteslaan en de niet meer bestaande Steenmuurslaan, 1^{ste} en 2^{de} Hooglandsaan en de Lange Laan.

In de 17^e eeuw concentreerde de bebouwing zich langs het Pleyn (het latere Houtplein), de Wagenweg, het Wijde Geldloze Pad, het Molenpad en langs de singel.

De uitbreidingsplannen van 1873-1878 van J.E. v.d. Arend, waaraan ook L.P. Zocher meewerkte, namen de bestaande structuur en bebouwing als uitgangspunt. Het waren pogingen van gemeentewege de particuliere initiatieven te kanaliseren, die niet tot uitvoering zijn gekomen.

Daarna kwam het plan voor een 'aanzienlijk stadskwartier' van J. Wolbers uit 1895 tot uitvoering. Dit greep deels terug op de eerdere plannen. Amendementen uit 1901, 1902 en 1903 hebben het plan van Wolbers nog bijgesteld. Typerend voor deze aanleg zijn de vele gebogen straten en de gevorkte aanleg van de Eerste en Tweede Emmastraat. Naast de villabebouwing heeft dit 'aanzienlijk stadskwartier' ook markante schoolgebouwen zoals Tempeliersstraat 1 van Jacques Leijh uit 1885 en Cruquiusstraat 2 van C.L.M. Robbers uit 1911.

Een bijzondere ontwikkeling aan de Tempeliersstraat laat de U-vormige aanleg van het winkelcentrum met lunchroom zien. Het is een voorbeeld van functionalistische architectuur uit 1932 van de architect H.A. Pothoven.

4

Wilhelminapark

Min of meer aansluitend op het eerste plan van Wolbers ontwierp S.J.W. Mons het Wilhelminapark. Geïnspireerd door de schilderachtige Engelse landschapstijl ontwierp hij in 1898 een villapark voor negentien enkele en dubbele villa's en een woonblok van vijf herenhuizen. Voor de aanleg van het Wilhelminapark was hier een bollenkwekerij gevestigd.

Voor veertien villa's leverde architect Mons ook het ontwerp. C. Smink jr. is de ontwerper van de vijf herenhuizen. De totale aanleg gaat min of meer schuil achter de bebouwing van de Wagenweg.

Van Tubergenterrein

Het gebied westelijk van het Wilhelminapark en ingeklemd tussen de Koninginnebuurt en Bosch en Vaart heeft een heel eigen ontwikkelingsgeschiedenis. Na de aanleg van de Leidsevaart verschenen hier in de 18^e eeuw de buitenplaatsen Vaartzicht en Zwanenburgh. Vanwege de aanleg van die buitenplaatsen werd het westelijk deel van de Oleslagerslaan particulier terrein en liep deze straat niet meer door tot aan de Leidsevaart. Het omringende gebied bleef in gebruik als tuingrond.

Het deel van het plan van Wolbers voor het terrein van de buitenplaatsen Vaartzicht en Zwanenburgh kwam niet tot uitvoering en bleef tuinbouwgebied tot 1985, toen het gebied met een nieuw stedenbouwkundig plan, het Van Tubergenterrein, werd ingevuld. Alleen het begin van de Van Merlenstraat bij de Schouwteslaan gaat terug op het plan van Wolbers.

Aan de Leidsevaart, thans Zuider Emmakade 43, verscheen in 1925 het Christelijk Lyceum naar ontwerp van A. de Maaker.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

G
E
M
E
E
N
S
C
H
A
P
E
N
1
0
-
1
0
-
2
0
1
1
7
3
5

Bosch en Vaart

De buitenplaats Bosch en Vaart, gelegen aan de Wagenweg, had terreinen die uitstrekten tot aan de Leidsevaart. Voor dit terrein werd door de architect P. Kuiper in 1901 een plan ontworpen met een quasi-geometrisch stratenpatroon, met als centrum het Oranjeplein. Van 1901 tot 1938 werd de wijk volgebouwd met 33 villa's en 352 geschakelde middenstandswoningen in stijl variërend van verschillende neostijlen tot Amsterdamse School, van vakwerkbouw tot chaletstijl. Het vele groen van tuinen en bomen ondersteunt de oorspronkelijke opzet van de wijk waarbij de tuinstadgedachte de leidraad vormde. De aanleg en bebouwing van Bosch en Vaart zijn uitzonderlijk gaaf bewaard gebleven.

Huidig ruimtelijk karakter en bebouwingsbeeld

De Koninginnebuurt met het Wilhelminapark en Bosch en Vaart zijn ruim opgezette wijken tussen de Wagenweg en de Leidsevaart. Het gebied kenmerkt zich door een overwegend gebogen stratenpatroon met villabebouwing en geschakelde middenstandsbouw. Restanten van vroegere bebouwing en aanleg zijn in de laat 19^e-eeuwse ontwikkeling van het plan van Wolbers opgenomen. Het Wilhelminapark als voorbeeld van de Engels geïnspireerde landschapstijl sluit aan op deze aanleg, gesitueerd achter de gevelwand van de Wagenweg.

Koninginnebuurt

Van de oorspronkelijke bestemming als tuinbouwgebied en als terrein voor de ramen van de lakenindustrie is niets bewaard gebleven. Wel volgen enkele straten het tracé van vroegere paden. De huidige karakteristiek is vooral bepaald door het stedenbouwkundig patroon van Wolbers met de

bebouwing uit de eerste decennia van de 20^e eeuw. Villabebouwing en geschakelde middenstandswoningen vormen met scholen de kenmerkende architectuur.

Wilhelminapark

Het Wilhelminapark is in zijn oorspronkelijke conceptie bewaard gebleven. De vrijstaande villa's en geschakelde herenhuizen zijn gelegen rond een open binnenterrein. Het bebouwingsbeeld uit de bouwtijd sluit daar op aan.

Van Tubergenterrein

Het scholencomplex aan de Zuider Emmakade van het Christelijk Lyceum, waarvan het hoofdgebouw uit 1911 dateert, vormt de eerste bebouwing van dit tuinbouwgebied naast de buitenplaatsrestanten aan de Leidsevaart uit de 18^e eeuw. Alleen de Van Merlenstraat en de Zuider Emmakade zijn restanten van het stedenbouwkundig plan van Wolbers. De rest van het gebied werd pas na 1985 ingericht en bebouwd en valt derhalve buiten de bescherming.

Bosch en Vaart

Ook Bosch en Vaart is als oorspronkelijk concept bewaard gebleven met de waardevolle bebouwing uit de periode 1901-1938. Centraal punt vormt het groen ingerichte Oranjeplein, waaraan enkele, reeds als rijksmonument beschermde, villa's staan. De karakteristieke tuinen rond de bebouwing laten Bosch en Vaart goed aansluiten op de villaparken en de Haariemmerhout oostelijk van de Wagenweg.

5

Nadere typering van te beschermen waarden

Het gebied Haarlem-Zuidwest heeft een hoogwaardig en grotendeels gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon met een karakteristieke architectonische invulling van villa's en geschakelde middenstandswoningen. Van zeer grote betekenis is het in dit gebied gelegen Wilhelminapark en de uitzonderlijk gaaf bewaarde aanleg en invulling van Bosch en Vaart. Het gebied is representatief voor de ontwikkeling van een vroege stadsuitbreiding waarbij gebruik werd gemaakt van een deels historisch bepaald stratenpatroon, dat enerzijds aansluit op de binnenstad van Haarlem en anderzijds op de Haariemmerhout. Verschillende architecten van naam hebben gebouwen gerealiseerd in Haarlem-Zuidwest, zoals K.P.C. de Bazel, A.J.M. Sevenhuijsen en J.A.G. van der Steur. Een aantal panden in Haarlem-Zuidwest geniet objectbescherming als rijksmonument, zoals de restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart. Ook het complex van het voormalig Gereformeerd Weeshuis 'Coen Cuserhuis' aan de Olieslagerslaan uit 1907-1908 is als rijksmonument beschermd. Enkele schoolgebouwen aan de Tempeliersstraat, Cruquiusweg en de Zuider Emmakade zijn in de villabebouwing geïntegreerd en zijn op zich representatieve voorbeelden van schoolgebouwen van kort vóór tot begin jaren dertig van de 20^e eeuw.

Nadere typering van te beschermen waarden:

- de Koninginnebuurt met de deels historische straten;
- de karakteristieke aanleg met gebogen straten en pleinen van de Koninginnebuurt, met hierop aansluitend de Emmabrug;
- de voor de periode karakteristieke traditionalistische-functionalistische architectuur van de villabebouwing, geschakelde middenstandshuizen en scholen;
- de min of meer experimentele architectuur van het winkelcentrum uit 1932 aan de Tempeliersstraat;

- de restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart: Vaartzicht (Van Tubergenpad 10) en Zwanenburgh (Koninginneweg 86);
- de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig ontwerp van Bosch en Vaart;
- het specifieke tijdsbeeld van de architectuur van de tussen 1901 en 1920 gebouwde middenstandswoningen van Bosch en Vaart;
- de gevarieerde, luxe villabebouwing van het Wilhelminapark uit de periode 1898-1906;
- de samenhang van deze buurten met de Haariemmerhout;
- de samenhang van het overwegend gebogen stratenpatroon met de architectuur van villa's en geschakelde middenstandswoningen;
- de samenhang van de scholen en complexen zoals het 'Coen Cuserhuis' met de overige bebouwing;
- het openbare en particuliere groen als wezenlijk onderdeel voor deze wijk;
- het afwisselend scala van architectuur dat hier werd gerealiseerd vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw als resultaat van vroege stadsuitbreidingen voor een belangrijk deel aangestuurd door particulier initiatief.

6

G
e
m
e
i
n
s
c
h
a
p
1
0
-
1
0
-
2
0
1
7
3
5

Begrenzing

De noordgrens van het gebied Haarlem-Zuidwest wordt gevormd door de bebouwing van de Raamsingel en die van het Tuinlaantje (aansluitend op de zuidgrens van het bestaand beschermd stadsgezicht), de oostgrens door de bebouwing van de Wagenweg, en ten zuiden van de Schouwteslaan, de Wagenweg (aansluitend op de westgrens van het bestaand beschermd stadsgezicht). De zuidgrens wordt gevormd door de historische bebouwing met tuinen van de Van Hogendorpstraat en de Eindhovenstraat. De Leidsevaart vormt de westelijke grens.

De exacte begrenzing is weergegeven op de bijgevoegde begrenzingskaart, MSP/31/01.

Waardering

Het gebied Haarlem-Zuidwest is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische betekenis van de Koninginnebuurt als één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem en aansluitend daarop het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, als villaparken van het begin van de 20^e eeuw.

Het gebied is representatief voor de ontwikkeling van de Nederlandse stadsuitbreidingen en suburbane villagegebieden uit het eerste kwart van de 20^e eeuw.

7

Rechtsgevolg van de aanwijzing

Ter effectivering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt.

In het aanwijzingsbesluit is bepaald in welke mate de vigerende bestemmingsplannen aan het beschermingsver-eiste voldoen.

8

Bronnen

Literatuur

- J. v.d. Aar, Het Wilhelminapark te Haarlem 1898-1906; stadsuitbreiding - architectuur, z.p. 1984.
- R. Blijstra, Haarlem: heel oud, heel nieuw, z.p. 1971.
- R. Mens, Stadsuitbreiding van Haarlem rond 1900, Haarlem Jaarboek 1981.
- G.F. van der Ree-Scholtens (eindredactie), Deugd boven geweld; een geschiedenis van Haarlem, 1245-1995, Hilversum 1995.
- P. Roos, B. Uittenhout en W. de Wagt, Architectuurgids Haarlem, 1992.
- H. van der Straaten en M. Maandag, Bosch & Vaart 1901-2001, 2001.
- J.J. Temminck e.a., Haarlemmerhout 400 jaar 'mooier is de wereld nergens', z.p. 1984.

Kaarten

- Oriëntatiekaart, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2011.
- Waarderingskaart, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2011.
- Ontwerp voor Bosch en Vaart, circa 1880. Bron: Archiefdienst voor Kennemerland, Haarlem.
- Uitbreidingsplan Haarlem, 1^e herziening, 1905 (fragment Koninginnebuurt). Bron: Archiefdienst voor Kennemerland, Haarlem.

Luchtfoto

- Haarlem-Zuidwest. Bron: Gemeente Haarlem, sector Stedelijke Ontwikkeling.

Colofon

Uitgave

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort 2011

Onderzoek en tekst

- Gemeente Haarlem, drs. J.M.M. Jacobs
- Provincie Noord-Holland, E. van der Kleij
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, drs. L.G.M. van Roij

Kaartmateriaal

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, drs. B.A.R.T. Broex

Foto omslag

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, drs. L.G.M. van Roij

Redactie

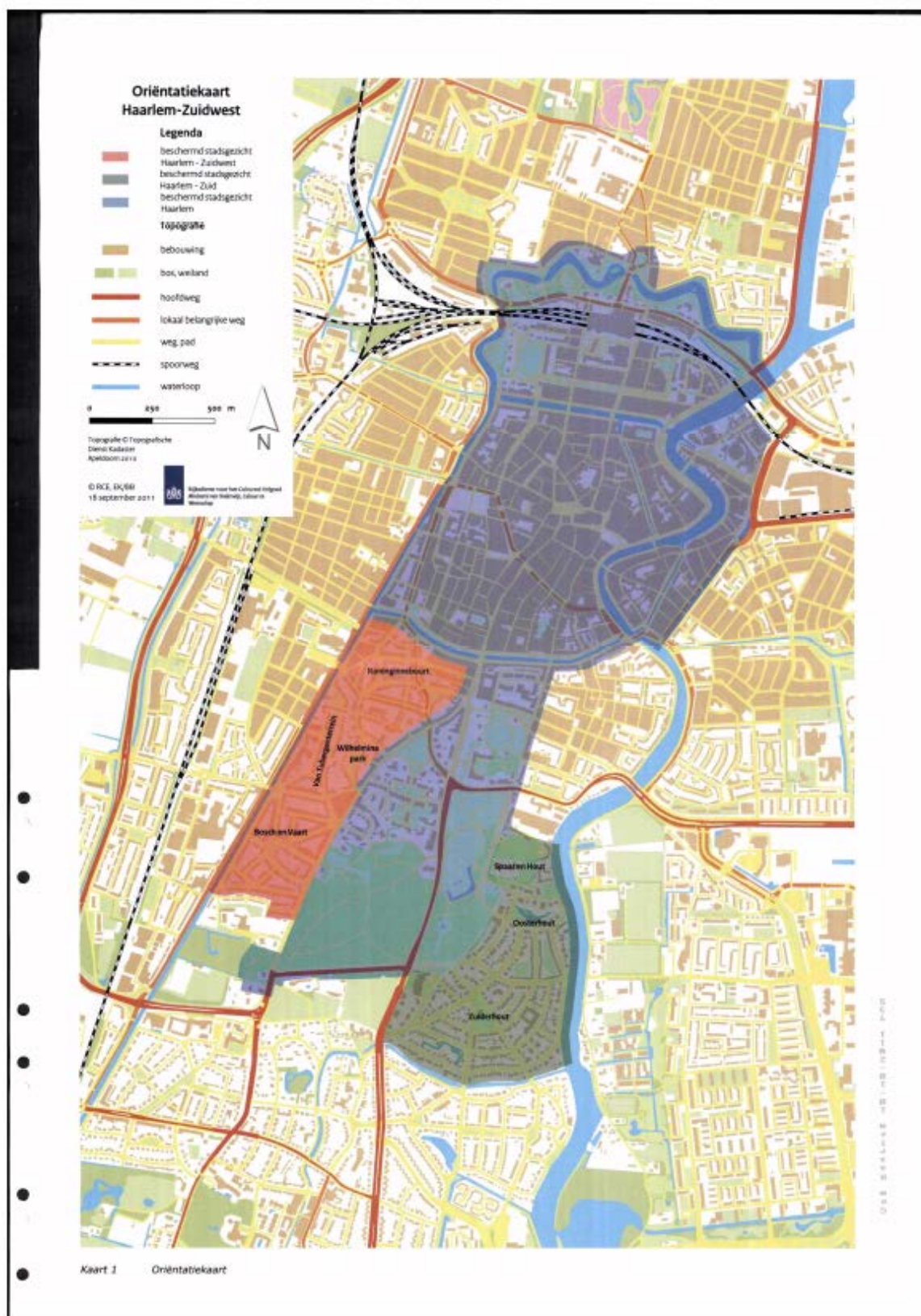
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, H. Bos en drs. B.A.R.T. Broex

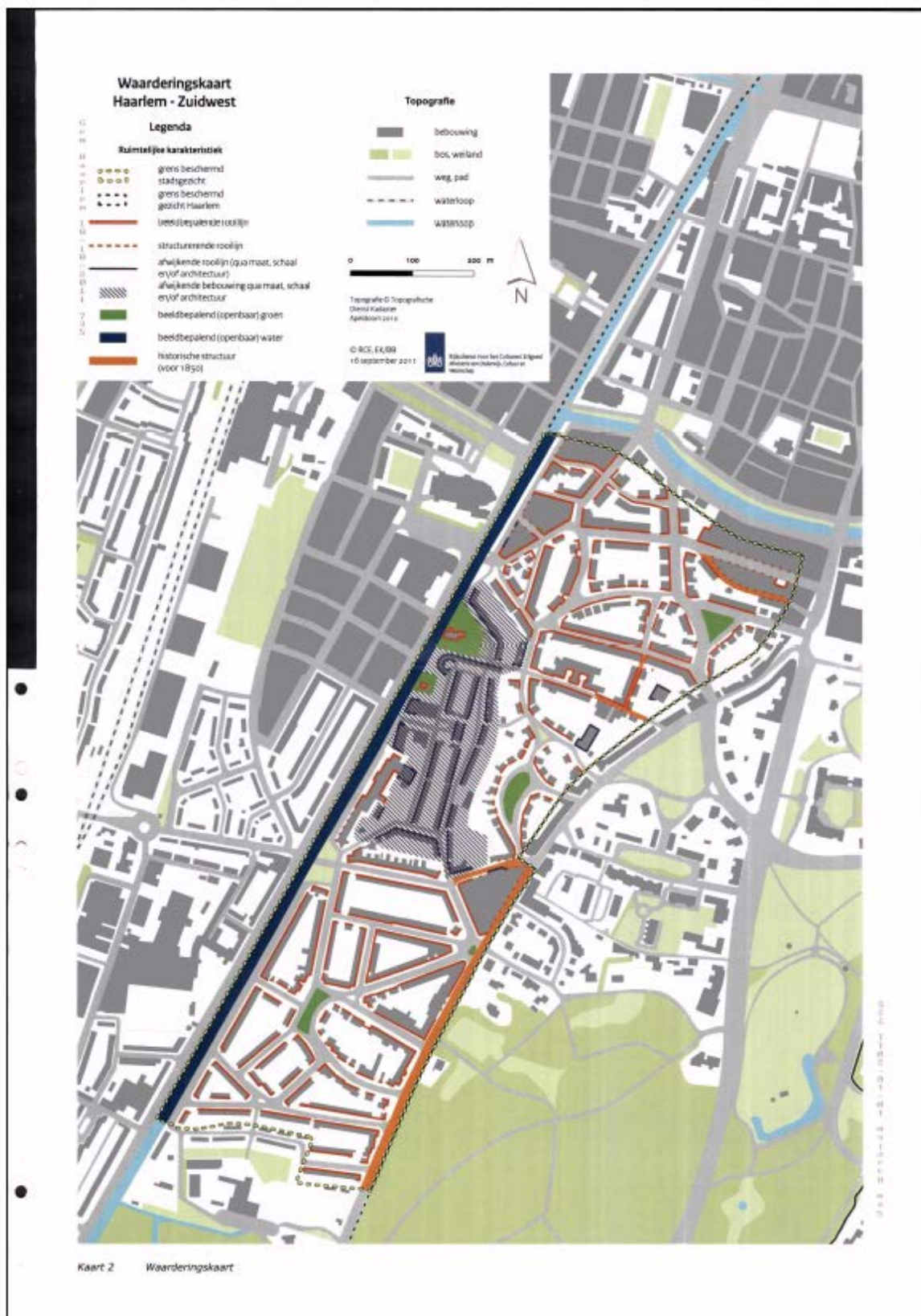
Productie

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed /Drukkerij Mailfors Amersfoort.

Bijlagen

1. Oriëntatiekaart.
2. Waarderingskaart.
3. Ontwerp voor Bosch en Vaart, circa 1880.
4. Uitbreidingsplan Haarlem, 1^e herziening, 1905 (fragment Koninginnebuurt).
5. Luchtfoto: Haarlem-Zuidwest.

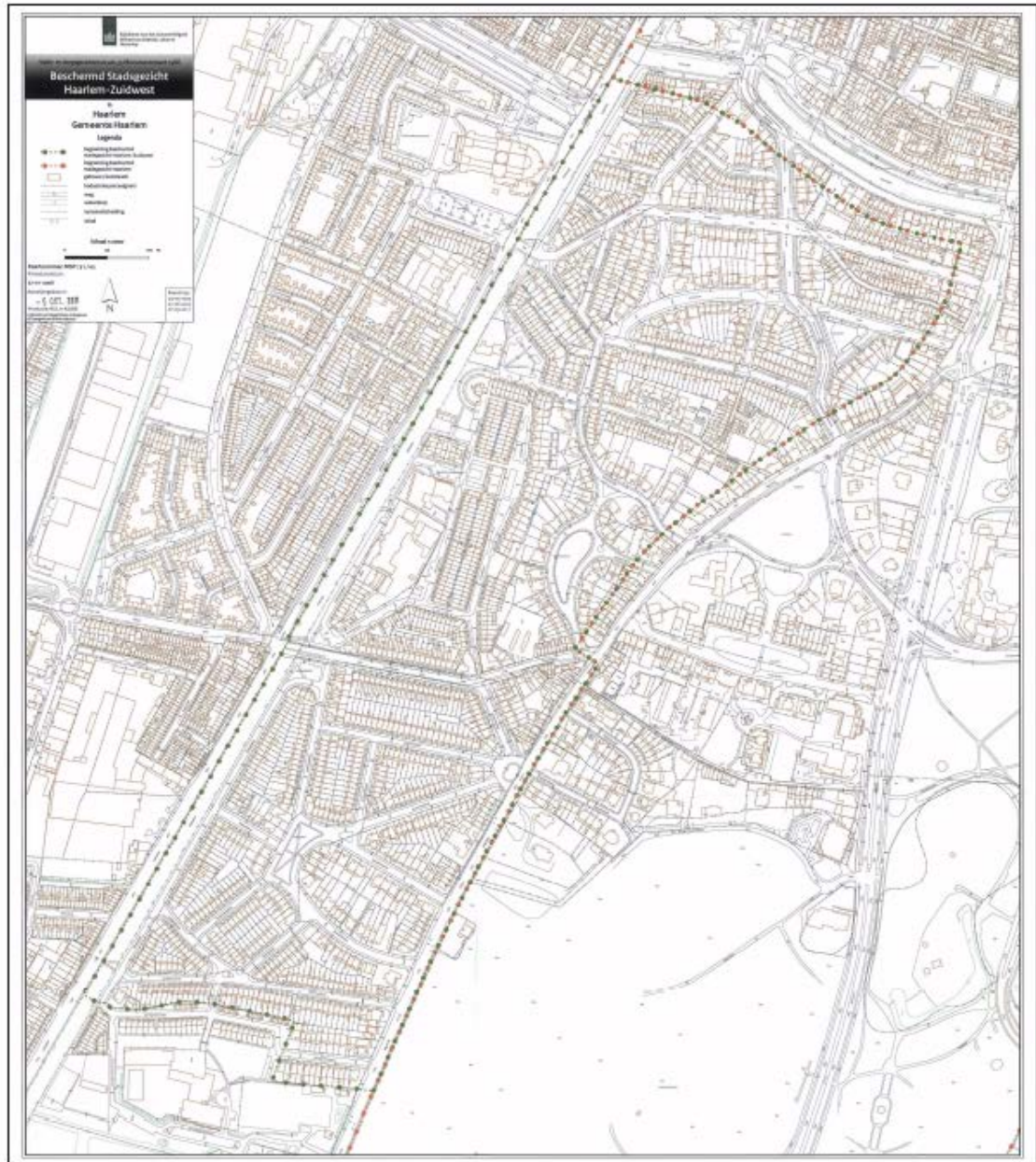




bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)



Kaart 4 Uitbreidingsplan Haarlem, 1e herziening, 1905 (fragment Koninginnebuurt)



bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Bijlage 2 Redengevende omschrijving orde 2

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving	Status
Cruquiusstraat	2	Op de hoek met de Noorder Emmakade gelegen L-vormige school van de R.K.Schoolvereniging, ontworpen in 1911 door C.L.M. Robbers in rationalistische stijl, van twee bouwlagen onder een platdak. Achter het gebouw bevindt zich langs de Leeghwaterstraat een speelplaats. De gevels aan de straat zijn uitgevoerd in schoon metselwerk boven een hardstenen plint en geled met spekbanden. Aan de Cruquiusstraat is de gevel verdeeld in vijf traveeën, waarbij de buitenste terug zijn geplaatst en de middelste smaller is vanwege de toegang die zich hier in opzet bevond. In de brede traveeën bevinden zich dubbele op beide niveaus kruisvensters, in de middelste travee een enkel kruisvenster. Aan de Emmakade is de gevel verdeeld in vijf traveeën, waarvan de tweede van links smaller is en de vijfde aan de rechterzijde breder. Deze laatste travee is in 1954 aangebouwd.	Orde 2
Cruquiusstraat	10-12	Twee woonhuizen van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat met rode kruispannen, in 1914 ontworpen door J.B. Kroon van Diest in rationalistische stijl. Beide woningen met voor- en achtertuin zijn gelijk van opzet. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met links de toegang onder een luifel en rechts een erker met daarop een balkon. Boven de toegang tot het balkon is de gevel voorzien van een top waarlangs de overstekende goot is doorgezet.	Orde 2

Cruquiusstraat	14-16	Twee woningen van drie bouwlagen onder een platdak, gebouwd in het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw in rationalistische stijl. Beide woningen zijn gelijk van opzet maar versprongen ten opzichte van elkaar gebouwd en voorzien van een voor- en achtertuin. De baksteen gevels zijn aan de straat gepleisterd op de segmentbogen boven de gevelopeningen na. Links bevindt zich een smalle travee met de ingang en rechts een brede met balkon op de verdieping. De linker hoek is afgeschuind en voorzien van een vensteropening op elk niveau.	Orde 2
Cruquiusstraat	1-23	Blok van vier huizen met elk drie woningen van drie bouwlagen onder een gemeenschappelijk afgeplat schilddak met rode golfpannen, gebouwd in 1930 voor de N.V Eijdo naar ontwerp van de architecten Eysker en Doorman uit Heemstede in sobere Amsterdamse Schoolstijl. Voor- en achter de huizen bevinden zich tuinen. Naast de rechter woning is aan de voorzijde een kantoor uitgebouwd van een bouwlaag onder een platdak. De gemeenschappelijke gevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met een rode waalsteen, een donker rode plint en terugliggende lagen op de tweede verdieping. De gevel wordt verdeeld door vier erkers met telkens rechts daarvan een gevelvlak met op de begane grond drie toegangen en een venster, op de eerste verdieping een gedeeld 'melkmeisje' en op de tweede verdieping een tweelicht. Aan de achterzijde is telkens het middendeel van elk huis uitgebouwd. Er tussen bevinden zich balkons. In het dakvlak zowel voor als achter dakkapellen. Het blok vormt een ensemble met Noorder Emmakade 7 t/m 17 en Cruquiusstraat 25	Orde 2
Cruquiusstraat	25	Zie Noorder Emmakade 7 t/m 17	
Eerste Emmastraat	8		GM
Eerste Emmastraat	10		GM

Eerste Emmastraat	12-14	Twee rond 1910 gebouwde woningen van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak met de nok evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met in de smalle linker travee de toegang en in de brede rechter travee een erker met daarop een balkon. Boven het balkon bevindt zich een Vlaamse gevel met overstekend dak.	Orde 2
Eerste Emmastraat	16-16a	Woonhuis uit het eerste decennium van de 20ste eeuw van twee bouwlagen onder een schilddak met de nok haaks op de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Voorgevel in sobere neorenaissance stijl, uitgevoerd in schoon metselwerk. In de smalle linker travee de toegang. De brede rechter als erker over beide bouwlagen bekroond met een Vlaamse gevel.	Orde 2
Eerste Emmastraat	16b	Woonhuis uit 2001	< 50 jaar
Eerste Emmastraat	18		GM
Eerste Emmastraat	1	=Koninginneweg 52	GM
Eerste Emmastraat	3		GM
Eerste Emmastraat	5		GM
Iordenstraat	2	Woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak uit ca. 1910. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk in sobere nieuw historiserende stijl en opgebouwd uit een smalle travee aan de rechter zijde waarin zich de toegang bevindt en een risalerende brede travee links met erker op de begane grond over de volle breedte en smaller op de eerste verdieping smaller met een balkon erop voor de tweede verdieping. In de bovenramen van de vensters roedenverdeling.	Orde 2

lordenstraat	4-40	Ensemble van 19 woningen uit het eerste decennium van 20 ^{ste} eeuw in nieuwe historiserende stijl, twee bouwlagen hoog onder een doorlopend afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan de schilden zijn gedekt met gesmoorde golfpannen. Voor elk huis een ondiepe voortuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en vormen met elkaar een symmetrische reeks van telkens twee huizen van drie vensterassen breed met spekbanden in gelde steen, die worden onderbroken door om en om een woning met een tuitgevel of een trapgevel. De vier woningen met de trapgevels zijn voorzien van een erker op de begane grond en balkon daarboven. Bij de drie huizen met een tuitgevel is op de verdieping een houten erker uitgebouwd met een balkon erop. In opzet zaten in de vensters T-ramen met een roedenverdeling in het bovenraam en bevond zich tegen de achtergevel van elk huis een serre met balkon.	Orde 2
lordenstraat	44-50	Ensemble van 4 woningen uit rond 1900, van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen en een ondiepe voortuin. De lijstgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk in een sobere neo renaissance stijl en drie vensterassen breed. De opzet is symmetrisch, waarbij de buitenste huizen als hoekrisaliet zijn uitgevoerd en de voordeuren telkens spiegelbeeldig zijn geplaatst.	Orde 2

lordenstraat	52-78	Ensemble van 14 woonhuizen, ontworpen in samenhang met lordenstraat 53-73, waarvan twee (74 en 76) opgebouwd uit een boven en benedenwoning, uit het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw, twee bouwlagen hoog onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan de schilden gedekt met gesmoorde golfpannen. Voor de huizen 52 t/m 74 een ondiepe voortuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl met spekbanden en sluitstenen. Elke woning is drie vensterassen breed, waarbij de voordeur telkens is gespiegeld ten opzichte van het buurpand. De huizen 52 t/m 74 zijn als reeks ook symmetrisch opgebouwd en spiegelbeeldig aan de overzijde van de straat, waarbij het eerste en vierde huis aan de buitenzijde voorzien zijn van een topgevel en balkon op de verdieping. Hiertussen hebben de huizen een overstekende goot en in het dakvlak een dakkapel met zadeldakje. Tegen de achterzijde van de huizen stond in opzet een serre. De architectuur van de huizen 76-78 is overeenkomstig de huizen tussen de panden met een topgevel, maar niet symmetrisch ingedeeld.	Orde 2
lordenstraat	15	Woonhuis uit 1910 in nieuwe historiserende stijl op de hoek met de Julianastraat van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. Aan de lordenstraat telt de gevel een smalle en een brede vensteras. Aan de Julianastraat twee gelijke, brede assen, waarvan de rechter met erker en topgevel. Hier is tegen de linker zijde de eenlaags aanbouw zichtbaar met dakterras en erker aan de voorzijde. Boven langs de gevel overstekende goot. Meerdere dakkapellen in de met rode golfpannen gedekte dakschilden.	Orde 2

lordenstraat	17-27	Ensemble van 6 woonhuizen uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder een doorlopend mansardedak. De lijstgevels van elk drie vensterassen breed, zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met in een afwijkende steen uitgevoerde sobere neorenaissance elementen. De onderlinge samenhang wordt nog benadrukt door de telkens gespiegelde opeenvolging van huizen en het risaleren van de middelste twee woningen. Tegen de achterzijde een bijbehorende eenlaags uitbouw onder een platdak.	Orde 2
lordenstraat	29-35	Ensemble van vier woonhuizen uit het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen, waarbij nr. 31 en 35 zijn uitgevoerd als risaliet. De lijstgevel zijn twee bouwlagen hoog en drie vensterassen breed en uitgevoerd in schoon metselwerk met neo-rennaissance kenmerken in kunst- en strengperssteen. De indeling is telkens gelijk met in de rechter as de voordeur. Bij de risalerende huizen zijn op de verdieping in plaats van segmentbogen hanenkamstrekken boven de vensters gemaakt. Behalve bij nr. 35 nog oorspronkelijke dakkapellen. Tegen de achterzijde een uitbouw over twee bouwlagen met platdak en een serre.	Orde 2
lordenstraat	37-39	Gedeeltelijk onderkelderd dubbel woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen, en centrale 'toren'. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl en symmetrisch ingedeeld in zes assen, met de toegangen in de middelste assen. In het dakvlak aan weerszijden van de 'toren' een oorspronkelijke dakkapel. Tegen achterzijde een uitbouw over twee bouwlagen met platdak en aan weerszijden een serre.	Orde 2

lordenstraat	41-43	Twee huizen uit het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw, elk bestaande uit een winkel met woning en een bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen en een grote en een kleine Vlaamse gevel. De voorgevels zijn twee bouwlagen hoog en uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl met overstekende goten. Op de verdieping telt elke gevel vier vensterassen. Op de begane grond is bij elk huis een identieke winkelpui aanwezig. Bij nr. 41 is deze in het midden geplaatst, tussen een venster en de toegang tot de bovenwoning. Bij nr. 43 aan de zijkant en is er nog een smalle en een brede toegang aanwezig.	Orde 2
lordenstraat	45	Woonhuis uit 1910 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Voorgevel in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl met rechts als krulgevel uitgevoerde Vlaamse gevel. Begane grond vier assen breed met in drie kruisvensters. Op eerste verdieping links groot kruisvenster en rechts erker met glas in lood. Kruisvenster in Vlaamse gevel en oorspronkelijke dakkapel in dakvlak.	Orde 2
lordenstraat	47	Woonhuis uit 1914 van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl en twee traveeën breed. De smalle linkertravee telt op de begane grond twee en daarboven een vensteras en wordt bekroond met een Vlaamse gevel. In de brede rechtertravee op de begane grond een drielicht en op de verdieping een erker op uitgemetselde schoren.	Orde 2
lordenstraat	49-51	Twee woonhuizen uit 1919	Orde 3

lordenstraat	53-73	Ensemble van elf woningen, ontworpen in samenhang met lordenstraat 52-78, uit het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw, twee bouwlagen hoog onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan de schilden gedekt zijn met gesmoorde golfpannen. Voor de huizen een ondiepe voortuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk in nieuwe historiserende stijl met spekbanden en sluitstenen. Elke woning is drie vensterassen breed, waarbij de voordeur telkens is gespiegeld ten opzichte van het buurpand. De huizen zijn als reeks ook symmetrisch opgebouwd en spiegelbeeldig aan de overzijde van de straat, waarbij de nrs. 53, 59 en 69 voorzien zijn van een topgevel en balkon op de verdieping. Hiertussen hebben de huizen een overstekende goot en in het dakvlak een dakkapel met zadeldakje. Tegen de achterzijde van de huizen stond in opzet een serre.	Orde 2
lordenstraat	77		GM
lordenstraat	79	Transformatorhuisje uit ca. 1930 van één bouwlaag onder een schilddak met luchtkap. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met onderlangs in een donkerder steen een trasraam in siermetselwerk dat is doorgezet langs de dagkanten van de brede toegang met vier stalen deuren.	Orde 2
Julianastraat	2		GM

Julianastraat	4	Vrijstaand woonhuis van twee bouwlagen onder een platdak met haaks op elkaar aansluitende schilden aan de straat uit 1919, ontworpen door D. van Letten in sobere nieuwe historiserende stijl. Voor het huis een tuin. De gevel aan de straat is uitgevoerd in wit geschilderd metselwerk, anderhalve bouwlaag hoog en asymmetrisch, met boven de brede risalerende rechter helft een asymmetrische topgevel. Hierin links de toegang en rechts een venster met drielicht en tweelicht in de top. In het teruggeplaatste deel links een tweelicht op de begane grond en verdieping. Dakschilden gedekt met gesmoorde golfpannen. Links tegen het huis een verbouwde garage uit 1959.	Orde 2
Julianastraat	6	Vrijstaand woonhuis uit 1919 van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode tuile du nord, naar een ontwerp van J.J. van Noppen in nieuwe historiserende stijl. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk asymmetrisch ingedeeld, rechts met brede risaliet met topgevel waarvoor erker op begane grond en een balkon erop. Links een venster op begane grond en verdieping. Rechts tegen het huis een garage uit 1976.	Orde 2
Julianastraat	8	Vrijstaand 'Heerenhuis' uit 1912 in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat- en rechter zijde, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met kunststeen lateien en asymmetrisch ingedeeld met drie vensterassen links, waarvan in de middelste een portiek met getoogde toegang op de begane grond, een smalle houten erker op de verdieping en ter hoogte van de tweede verdieping een afgetopte Vlaamse gevel. Rechts een brede as met erker op de begane grond en balkon erboven en dakkapel in het dakschild. Links achter het huis een éénlaags tuinhuis onder een platdak uit 1937.	Orde 2

Julianastraat	10-18	Ensemble van vijf woonhuizen uit 1920 in expressionistische stijl van twee bouwlagen onder een doorlopend zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode muldenpannen naar ontwerp van A.M. Sevenhuysen. Voor de huizen een tuin. De voorgevel van elke woning is uitgevoerd in schoon metselwerk op de begane grond en op de verdieping gepotdekselde geschulpte houten delen en drie vensterassen breed met drielichten, waarbij de rechter as breder is dan de andere twee. De toegang bevindt zich in de middelste as en is voorzien van een luifel. Het meest linker huis in de rij (nr.18) heeft anders dan de rest een asymmetrische topgevel waarvan de linkerzijde met gebogen schild de beëindiging van het blok vormt. Tegen de achtergevel van elk huis een rechthoekige erker met balkon erop. Bij nr.10, 12 en 14 vermoedelijk nog oorspronkelijke kolenschuur in tuin.	Orde 2
Julianastraat	20-22	Met Mecklenburgstraat 2-4 gebouwd L-vormig ensemble uit 1921 van vier 'middenstandswoningen' van twee bouwlagen onder een platdak met plaatselijk schilden met rode golfpannen aan de voor- en achterzijde, in sobere expressionistische stijl ontworpen door de architecten Versteegh en de Vries. Voor de huizen een tuin. Gevels symmetrisch uitgevoerd in schoon metselwerk: aan weerszijden van de afgeschuinde hoek, waarvan verdieping terugstaat voor balkon, een eenlaags geveldeel met toegang onder luifel, aan weerszijden een venster en dakkapel in het schild. Daarnaast gevel van twee bouwlagen hoog met twee erkers en op het einde smal geveldeel van één bouwlaag met een venster. De hoekwoningen zijn voor een gelijk oppervlak naar achteren dieper uitgebouwd.	Orde 2

Julianastraat	24	Vrijstaand woonhuis op de hoek met de Mecklenburgstraat uit ca. 1920 van twee bouwlagen onder een schilddak met grijze golfpannen in sobere rationalistische stijl. Langs het huis een voortuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. De voorgevel aan de Julianastraat is verdeeld in een breed uitgebouwd deel aan de linkerzijde met erker op de begane grond en drielicht op de verdieping. In het teruggeplaatste rechter deel de toegang met balkon erboven. Aan de Mecklenburgstraat zijingang met links ervoor oplopende vensters van trappenhuis en rechts kruisvenster. Opvallend breed vierlicht op de eerste verdieping. Tegen de linker zijgevel een aanbouw uit 1978 met lessenaardak.	Orde 2
Julianastraat	30	Naar ontwerp van A.W. Weissman in nieuwe historiserende stijl gebouwde vrijstaande en gedeeltelijk onderkelderde 'villa' uit 1909 van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen, vergroot aan de linkerzijde in 1915 door dezelfde. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk en asymmetrisch ingedeeld met rechts, in het gedeelte uit 1909 drie vensterassen, waarvan de middelste als halfronde erker met torenbekroning boven de goot uitsteekt en de linker de toegang herbergt. De uitbreiding uit 1915 links toont als erker over twee bouwlagen en is twee vensterassen breed. Beide bouwdelen zijn in 1961 naar achteren verlengd.	Orde 2
Julianastraat	1		GM
Julianastraat	3		GM

Julianastraat	5	Op de hoek met de Stolbergstraat gelegen vrijstaande 'villa' uit 1919 van twee bouwlagen onder schild en zadeldaken in nieuwe historiserende stijl. Langs de straat een voortuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. De op de Stolbergstraat gerichte voorgevel is twee vensterassen breed, waarbij de brede linker met erker op de begane grond en balkon op de verdieping. Links de toegang met venster erboven. Tegen de rechter zijgevel aan de Julianastraat een eenlaags uitbreiding uit 1938, waarvan het linkerdeel met erker en veelzijdig gesloten schilddak. Ernaast op de verdieping balkon en uiterst rechts, in het terug geplaatste deel van de gevel, op de verdieping een uitgebouwde erker. Achter het huis een garage uit 1928 en tegen de linker zijgevel een fietsenberging uit 1993.	Orde 2
Julianastraat	7-9	Naar ontwerp van Rutgers van der Ploeg gebouwde dubbele 'villa' uit 1920 in sobere historiserende stijl van twee bouwlagen, elk onder een schilddak haaks op de straat, gedekt met rode kruispannen. Beide woningen zijn spiegelbeeldig uitgevoerd met baksteen topgevels, twee vensterassen breed, waarvan de brede binnenste met halfronde erker en balkon daarboven en de smalle buitenste as een venster. De toegang bevindt zich onder het doorstekende dak, teruggeplaatst aan de zijkant. Tegen de hoek met de achtergevel een eenlaags bergplaats onder platdak, die bij nr.7 in 1930 met een verdieping is opgehoogd.	Orde 2
Julianastraat	11		GM
Julianastraat	11a		GM

Julianastraat	13-17	Vrijstaand blok van drie woonhuizen uit 1925, ontworpen door A. Zanstra in sobere expressionistische stijl, van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met rode tuile-du-nord. Voor de huizen bevindt zich een tuin. De voorgevel in schoon metselwerk wordt gedomineerd door twee topgevels die risaleren met erkers op de begane grond. Daartussen bevinden zich de toegang en een venster van de middelste woning met een balkon erboven. De toegangen tot de buitenste woningen bevinden zich aan de buitenzijde naast de risaliet. De gevel is hier één bouwlaag hoog omdat het dakschild gebroken is doorgetrokken. Het onderste deel van het schild gaat aan de achterzijde over in een mansardedak boven een uitbouw op elke hoek. Tussen de uitbouwen bevindt zich op de verdieping een doorlopend balkon.	Orde 2
Julianastraat	19-21	Door architect A. Baart in 1923 ontworpen dubbele woning van twee bouwlagen onder kruisende schilddaken, gedekt met gesmoorde golfpannen. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en in hoofdlijnen spiegelbeeldig ingedeeld. In het uitspringende middendeel bevindt zich een erker over twee bouwlagen. In het teruggeplaatste geveldeel ernaast is bij nr.19 een toegang onder een luifel met smal hoog venster erboven. Bij nr.21 is hier op de begane grond en verdieping een tweelicht venster aangebracht. Tegen de achterzijde van elke woning bevindt zich een oorspronkelijke aanbouw. In 1998 is hiertegen bij nr. 21 een uitbouw geplaatst.	Orde 2

Koninginneweg	8	Linker huis van een ensemble van drie woonhuizen met Koninginneweg 4 en 6 uit ca. 1900 van twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op en met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Voor het huis een eigen stoep met hek erlangs. Gepleisterde lijstgevel van twee vensterassen breed op de verdieping. Op de begane grond drie assen, ontstaan na splitsen van venster in 1913.	Orde 2
Koninginneweg	8a-8b	Twee woonhuizen uit het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw in sobere jugendstil, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Beide huizen zijn drie vensterassen breed en binnen het ensemble individueel vormgegeven door o.a. gebruik van verschillende baksteen. 8a voorzien van brede risaliet van twee assen met afgetopte gevel erboven waarin rond venster en rechts smalle as met toegang. 8b verdeeld in twee gelijke helften, rechts terugspringend met toegang en erboven balkon en links twee vensterassen met Vlaamse gevel erboven. Rechts van 8a bevindt zich een gebouw van twee bouwlagen onder een platdak uit 1935 (orde 3)	Orde 2
Koninginneweg	10		GM
Koninginneweg	12-14	Ensemble van twee woonhuizen uit eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met leien. Gevels in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen van verblendsteen, twee assen breed, waarvan linker uitgebouwd als erker over twee bouwlagen en rechts de toegang, bij nr. 12 met balkon erboven. Grote en kleine dakkapel bij elk huis. Nr. 12 is in 1925 verbouwd tot boven- en benedenwoning en nr 14 in 1914 tot winkel, waarvoor de erker is verbouwd.	Orde 2

Koninginneweg	16-18	Twee huizen waarvan rechter (nr.16) winkel met zelfstandige bovenwoning op hoek met Cruquiusstraat en linker (nr.18) woonhuis uit eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw in rationalistische stijl, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, in opzet gedekt met rode muldenpannen. Gevels in schoon metselwerk met sobere decoratie met geglazuurde blauwe baksteen. Nr 16 twee vensterassen breed met winkelpui in brede as, geaccentueerd met Vlaamse gevel en afgeschuinde hoek met erker op verdieping. Nr. 18 twee vensterassen breed, waarvan brede linker op verdieping teruggeplaatst voor balkon.	Orde 2
Koninginneweg	20-24	Kort na 1900 gebouwde ensemble van drie woonhuizen in neo renaissance stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, in opzet gedekt met leien. Gevels in schoon metselwerk met gepleisterde spekbanden, elk huis twee ongelijke assen breed, waarvan de brede rechter met erker en balkon en smalle linker met toegang, Boven brede as middelste huis topgevel met pinakels. Dakkapellen in dakvlak.	Orde 2
Koninginneweg	26	Woonhuis uit ca. 1910 vermoedelijk in samenhang met nr. 28 gebouwd in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Voorgevel grotendeels gepleisterd, twee assen breed, waarvan brede rechter met erker op begane grond en topgevel.	Orde 2
Koninginneweg	28	Woonhuis uit ca. 1910, vermoedelijk in samenhang met nr. 26 gebouwd in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Voorgevel grotendeels in schoon metselwerk, twee assen breed, waarvan brede rechter met erker asymmetrische topgevel.	Orde 2

Koninginneweg	30	Hoekhuis met winkel en bovenwoning uit het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Gevels in rode verblendsteen met decoratie in gele steen, zoals fries met meander onder gootlijst. Aan Koninginneweg topgevel van twee vensterassen, waarvan linker breder vanwege etalage op begane grond en erker op verdieping. Langs top rijk gedecoreerde windveren. Langs Leeghwaterstraat lijstgevel van vier vensterassen met bij de hoek etalage. Het huis vormt een ensemble met Leeghwaterstraat 21, waarbij kleurstelling van de baksteen is omgekeerd.	Orde 2
Koninginneweg	32-38	Vier woonhuizen uit einde 19 ^{de} eeuw in neorenaissance stijl, van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Doorlopende lijstgevel, bij elke woning drie vensterassen breed, in schoon metselwerk met gepleisterde spekbanden en sluitstenen, in 1913 bij nr. 32 uitgebouwd met een erker met balkon, en bij nr. 36 voorzien van een winkelpui.	Orde 2
Koninginneweg	40-42		GM
Koninginneweg	44-46	Twee winkelwoonhuizen met bovenwoningen in expressionistische stijl naar ontwerp van architect Peper uit 1927, van drie bouwlagen onder een platdak op een T-vormige plattegrond. Voorgevel in schoon metselwerk boven winkelpuien met luifel en bovenlichten, symmetrisch ingedeeld met als as verticale stroken siermetselwerk. Eerste verdieping van elke woning drie vensters, waarvan binnenste breed en op tweede verdieping vijf gelijke vensters.	Orde 2

Koninginneweg	48	Villa uit 1909 op de hoek met de Koorstraat in sobere historiserende stijl, van drie twee bouwlagen onder een platdak met langs beide straten een schild gedekt met rode kruispannen. Gepleisterde voorgevel aan Koninginneweg drie vensterassen breed op de verdieping en Vlaamse gevel boven middelste as, op de begane grond links brede etalage uit 1964.	Orde 2
Koninginneweg	52	=Eerste Emmastraat 1	GM
Koninginneweg	54-56		GM
Koninginneweg	58	Zie: Tweede Emmastraat 11-15	Orde 2
Koninginneweg	108-110		GM
Koninginneweg	110a	Garage bij Koninginneweg 10	< 50 jaar
Koninginneweg	112-114	Twee werkplaatsen met bovenwoningen uit rond 1920 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Gevel op de verdieping in schoon metselwerk, sober gedecoreerd met geglazuurde baksteen. Elke huis twee vensterassen breed, waarvan binnenste breder met op de begane grond toegang tot bedrijfsgebouwen. In het dakschild een dakkapel.	Orde 2
Koninginneweg	1-3		GM
Koninginneweg	5-13	Vijf woningen in nieuwe historiserende stijl uit rond 1915 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voor de huizen een tuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met segmentbogen, waterlijsten en kordonbanden. De indeling is symmetrisch aan weerszijden van de middelste woning van drie vensterassen breed, en bestaat uit twee erkers over twee bouwlagen met balkon erop en topgevel erachter en er tussen een geveldeel van twee vensterassen breed met op de begane grond de toegangen in een portiek. Dakkapellen in het dakschild. Aan de achterzijde uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2

Koninginneweg	31	= Tempelierstraat 1. Voormalige school op de hoek met de Tempelierstraat in neoclassicistische stijl uit laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder een mansardedak, waarvan onderste schilden gedekt met gesmoorde golfpannen, op L-vormige plattegrond. Aan de Koninginneweg lijstgevel in schoon metselwerk met hoekpilasters en gepleisterde borstwering op de verdieping, verdeeld in drie traveeën, elk drie vensterassen breed, waarvan middelste is uitgebouwd. Links lager bouwdeel van twee bouwlagen onder schilddak, drie vensterassen breed, waarvan linker risaleert. Aan de Tempelierstraat gevel in schoon metselwerk met middenrisaliet van drie vensterassen breed met fronton en aan weerszijden geveldeel van vijf vensterassen breed met op buitenhoek pilaster.	Orde 2
Koninginneweg	33-35	Dubbel vrijstaand woonhuis uit rond 1910 in sobere rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een schilddak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Gevel aan de straat gepleisterd en voorzien van horizontale groeven, vier vensterassen breed en symmetrisch ingedeeld met in het midden uitgebouwd beide voordeuren onder een lessenaardak. Bij rechter huis torenuitbouwje en tegen linker in 1934 versteende en in 1958 opgehoogde serre.	Orde 2
Koninginneweg	37		GM
Koninginneweg	39-51		GM
Koninginneweg	53-61 a		GM
Koninginneweg	63	Op hoek gelegen en in 1936 tot twee woningen verbouwd herenhuis in rationalistische stijl uit eerste decennium van de twintigste eeuw, van drie bouwlagen onder een zadeldak, evenwijdig aan de straat en aansluitend op nr.65, gedekt met rode kruispannen. Gevel in schoon metselwerk, opgebouwd uit verspringende delen van ongelijke breedte, waarvan meest linkse erker over drie bouwlagen met topgevel..	Orde 2

Koninginneweg	65	Woonhuis uit het eerste decennium van de twintigste eeuw, in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode kruispannen, aansluitend op de buurpanden. Voorgevel in schoon metselwerk, vier vensterassen breed, waarbij de linker as is teruggeplaatst. In de bovenramen een roedenverdeling en boven de twee rechter assen een topgevel.	Orde 2
Koninginneweg	67	Woonhuis uit het eerste decennium van de twintigste eeuw, in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een schild evenwijdig aan de straat en aansluitend op nr. 65, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk, twee vensterassen breed op de verdiepingen, met topgevel boven rechter as, en drie assen op de begane grond, waarbij de middelste als taps toelopende nis is uitgevoerd.	Orde 2
Koninginneweg	69-73	Kort na 1900 gebouwd ensemble van drie woningen in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat. Behalve bij het middelste woonhuis zijn de gevels in schoon metselwerk, bij allemaal zijn de hoeken geaccentueerd met contrasterende steen. Middelste en rechter woning twee assen, waarvan brede is uitgebouwd over beide bouwlagen en waarover het dak doorloopt. Linker huis twee assen en vergelijkbare overhoekse uitbouw en serre aan zijde Iordensstraat.	Orde 2

Koninginneweg	75-85	Ensemble van zes woningen in rationalistische stijl uit het eerste decennium van de 20^{ste} eeuw, van twee bouwlagen onder een H-vormig zadeldak, dat behalve bij de hoekpanden evenwijdig aan de straat ligt en gedekt is met rode kruispannen. Voor de huizen ondiepe tuin. Het blok is symmetrisch opgezet. De gevels van de twee middelste huizen zijn in schoon metselwerk en drie assen breed, waarbij bij elk boven de middelste en buitenste as een topgevel is geplaatst. De huizen aan weerszijden zijn gepleisterd en drie vensterassen breed, met boven de middelste as een Vlaamse gevel met schilddakje. Bij nr. 77 is in 1918 het oorspronkelijk balkon op de verdieping zoals bij nr. 83 nog aanwezig tot erker verbouwd. De buitenste huizen hebben weer gevels in schoon metselwerk, zijn verdeeld in twee ongelijke delen, waarvan het buitenste risaleert en voorzien is van een erker met balkon op de begane grond en topgevel erboven. Tegen de achterzijde over twee bouwlagen een uitbouw en een serre met balkon erop ernaast.	Orde 2
---------------	-------	--	--------

Koninginneweg	87-99	Ensemble van zeven woonhuizen uit rond 1910 in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voor de huizen 87 t/m 95 een tuin of plaats. Voorgevels in schoon metselwerk, deels later geschilderd en bij dakvoet gepleisterd. Opzet van nr. 87 t/m 93 symmetrisch: elk huis is twee assen breed, de middelste huizen met uitgebouwde as voorzien van topgevel en op verdieping van teruggeplaatste buitenste geveldeel balkon onder doorstekend dakschild. Buitenste huizen in buitenste as erker met balkon erop. Huizen 95-99 door bocht in straat verspringend en individueel vormgegeven in aansluiting op eerste huizen: nr. 95 drie assen breed, waarvan rechter teruggeplaatst en met balkon onder doorstekend dak, nr. 97 twee assen breed en toreuitbouw op rechter hoek in dakschild, nr. 99 met verspringende geveldelen, waarvan rechter bekroond met topgevel	Orde 2
Koninginneweg	101	Vrijstaande villa uit rond 1910 in rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde golpannen. Voorgevel gepleisterd en wit geschilderd, verdeeld in drieën, waarbij het excentrische middelste deel voorzien is van topgevel. Links voor gevel serre en twee vensters op begane grond. Rechts een toegangsportaal met erboven balkon en teruggeplaatste gevel.	Orde 2
Koninginneweg	103-105	Vrijstaand dubbel woonhuis uit rond 1900 in neorenaissancestijl van drie bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straat en zijden, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk met spekbanden en sluitstenen, rechts een erker over twee bouwlagen met topgevel erboven en links as met breed venster. Aan weerszijden de teruggeplaatste toegang waarboven links een balkon. Tegen 103 een aanbouw uit 1926 van één bouwlaag onder een platdak (nr.103a).	Orde 2

Koninginneweg	107		GM
Koninginneweg	109	Vrijstaand woonhuis in rationalistische stijl uit rond 1910 van twee bouwlagen onder een afgewolfd zadeldak, haaks op de straat met in patroon gelegde rode en gesmoorde kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk met rechts een erker met half tentdak over twee bouwlagen en links een vensteras. Tegen de rechter zijgevel een erker. In het dak aan beide zijden een lichtstraat uit 1977. Tegen de hoek links achter een garage onder een platdak	Orde 2
Koninginneweg	111		< 50 jaar
Koorstraat	2		GM
Koorstraat	3	Woonhuis uit 1912 van twee bouwlagen onder een schilddak haaks op de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen, naar ontwerp van architect Keppelink in eenvoudige nieuwe historiserende stijl. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met links een brede as waarin op de begane grond een halfronde erker en rechts een smalle as met de toegang onder een haflrond gebogen luifel. Ramen met fijne roedenverdeling.	Orde 2
Koorstraat	5		Orde 3
Koorstraat	7		Orde 3
Koorstraat	9		Orde 3

Lakenkopers- straat	2-8b	Ensemble van zes in 1909 naar een ontwerp van G. Grootes gebouwde 'heeren huizen' in nieuwe historiserende stijl van twee bouwlagen onder een afgeplat zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Voor de huizen bevindt zich een tuin De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en een overstekende goot en op nr. 2 en 8 na gelijkvormige van opzet, drie vensterassen breed met op de begane grond links de toegang en rechts een erker over twee assen en een gemetselde dakkapel boven de middelste as. In de bovenramen op de verdieping een roedenverdeling. Nr. 2 en 8 zijn als beëindiging van het ensemble naast de as met de toegang voorzien van een erker over twee bouwlagen aan de buitenzijde van het blok. Tegen de achtergevels staat een serre.	Orde 2
Lakenkopers- straat	10-16	Ensemble van vier in 1906 naar een ontwerp van C. Nederkoorn gebouwde 'woon huizen' in sobere cottage stijl van drie bouwlagen onder een plat dak met schild langs de straat, gedekt met leien. Voor de huizen bevindt zich een tuin De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met natuurstenen accenten, drie vensterassen breed en symmetrisch ingedeeld over een as tussen nr.12 en 14. De buitenste woningen zijn voorzien van een venster met drielicht over twee assen op de verdieping aan de buitenzijde van het blok. Bij de middelste woningen is een brede getoogde opening op de begane grond in de buitenste as aanwezig en is hierboven ter hoogte van de tweede verdieping een topgevel met imitatie vakwerk. In de bovenramen van de vensters een roedenverdeling. Tegen de achterzijde van de huizen een serre met balkon.	Orde 2

Lakenkopers- straat	18	Met Van Eedenstraat 6 naar ontwerp van C. Nederkoorn gebouwd woonhuis op de hoek met de Van Eedenstraat uit 1906 in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder deels een platdak, deels een zadeldak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Voor het huis een tuin. Gevel in schoon metselwerk, aan de Van Eedenstraat één vensteras breed, met erker op begane grond en klokgevel erboven. Op de afgeschuinde hoek een erker over twee bouwlagen, aan de Lakenkopersstraat gevel in twee delen, waarvan linker met toegang tot tuin en rechter met toegang tot de woning. Achterzijde op begane grond uitgebouwd met serre en keuken.Zie: Van Eedenstraat 6	Orde 2
Lakenkopers- straat	3-7	Ensemble van drie 'Heeren huizen' uit 1924, in opzet van twee bouwlagen onder een platdak en in 2004 verhoogd met een derde bouwlaag onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode verbeterde golfpannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en gelijk van opzet met rechts een smalle as met de toegang onder een luifel en ovaal bovenlicht en links een brede as met op de begane grond een erker met balkon erop. In het dakvlak een dakkapel waarvan de breedte correspondeert met de onderstaande as, behalve het middelste huis, waar een Vlaamse gevel boven de brede as is gemaakt.	Orde 2

Leeghwater-straat	4-16	Ensemble van zeven woningen in sobere neorenaissance stijl uit late 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. De doorlopende lijstgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met gecementeerde plint, waterlijst en cordonbanden. Boven de openingen strekken of segmentbogen met gebeeldhouwde sluitstenen. Elke huis is drie vensterassen breed, waarbij de toegangen gespiegeld zijn geplaatst, behalve bij nummer 16, en de gevels van nr. 4-6 en 12-14 als risaliet zijn uitgevoerd met een gemeenschappelijke dakkapel met timpaan. Tegen de achtergevels uitbouw en serre.	Orde 2
Leeghwater-straat	13	Werkplaats met bovenwoning uit 1921 in sobere expressionistische stijl van twee bouwlagen onder een dwars zadeldak aan de straat en een platdak achter. De voorgevel is uitgevoerd in schoon, op de begane grond geschilderd metselwerk met erker van twee vensterassen op de verdieping en uitkragende goot.	Orde 2
Leeghwater-straat	15-17	Twee in rationalistische stijl gebouwde woonhuizen uit 1914 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Beide gevels zijn gelijkvormig uitgevoerd in schoon metselwerk met links een smalle as met de toegang onder een luifel en rechts een brede as met erker en balkon en topgevel op de tweede verdieping. Tegen de achterzijde op de begane grond een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2
Leeghwater-straat	19	In neorenaissance stijl rond 1900 gebouwd woonhuis van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden en sluit- en aanzetstenen, drie vensterassen breed met links de toegang. Tegen de achterzijde op de begane grond een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2

Leeghwater- straat	21	Voormalige winkel met woning uit het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Lijstgevel in gele verblendsteen met decoratie in rode steen, zoals fries met meander onder gootlijst. Op de begane grond in 1971 gewijzigde winkelpui, drie vensters op de verdieping. Het huis vormt een ensemble met Koninginneweg 30, waarbij kleurstelling van de baksteen is omgekeerd.	Orde 2
Lorentzplein	1-3		GM
Lorentzplein	4	Vrijstaand woonhuis uit 1919 in rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat, links een in 1974 tot garage uitgebouwde serre en rechts een bergplaats. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, bestaand uit twee topgevels met voor elk een erker waarop een balkon en een geveldeel ertussen met de toegang en een drielicht venster. Hierboven in het dakvlak een dakkapel.	Orde 2

Lorentzplein	5-16	Ensemble van twaalf in sobere rationalistische stijl gebouwde 'Heerenhuizen' uit 1919 van drie bouwlagen onder een platdak waarop aan de voorzijde een asymmetrisch zadeldakje. Voor de huizen een tuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en symmetrisch ingedeeld over een as tussen nr. 10 en 11. De woningen 6 t/m 15 hebben elk twee assen, waarvan een smalle as aan de buitenzijde met de toegang en een brede die afwisselend is uitgevoerd als een erker over één of twee bouwlagen met balkon erop, waarbij in het laatste geval de as eindigt met een topgevel. De overstekende goot is hier langs doorgezet. Beide buitenste huizen zijn een vensteras breder, waarbij de schuinde van de topgevel aan de buitenzijde een bouwlaag naar onder is doorgezet. Aan de achterzijde zijn de huizen op de begane grond dieper uitgebouwd	Orde 2
Lorentzplein	18	Dubbel vrijstaand woonhuis (met Van Eedenstraat 17) uit 1909 in nieuwe historiserende stijl van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met verbeterde golfpannen, naar ontwerp van C. Nederkoorn en J. Machielse. Gevels in schoon metselwerk, aan Van Eedenstraat symmetrisch ingedeeld met drie vensterassen, met voor elk een erker, bij middelste met balkon en topgevel erboven. Links teruggeplaatst toegang tot Van Eedenstraat 17. Aan Lorentzplein indeling asymmetrisch en opgebouwd uit verspringende delen, waarvan het linker met erker en balkon erop het meest, dan ernaast topgevel met brede vensteras en daarnaast teruggeplaatst de toegang tot Lorentzplein 18 en dan twee geveldelen met vensters richting Van Eedenstraat. In het dakvlak verschillende dakkapellen.	Orde 2

Lorentzplein	19-24	Ensemble van zes 'Heerenhuizen' uit 1919 in sobere nieuwe historiserende stijl naar ontwerp van D. van Zetten, twee bouwlagen hoog, waarvan de middelste vier onder een gemeenschappelijk afgeplat schilddak en de buitenste onder eigen schilddaken, gedekt met rode verbeterde golfpannen. Voor de huizen een tuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. De indeling van de gemeenschappelijke voorgevel van de vier middelste woningen is symmetrisch met op de begane grond aan de buitenzijde de toegang en daarnaast een erker en op de verdieping een smal en een breed venster. Beide middelste woningen hebben boven de brede as een topgevel. In de bovenramen van de vensters een roedenverdeling. De buitenste woningen zijn vanwege de omvang van de percelen afwijkend: rechts is over de volle breedte een topgevel aanwezig en langs de rechterzijde een serre; links is het huis minder diep en zijn beide assen van de gevel even breed, waarbij de linker met een topgevel en rechts een erker en de toegang in een aparte aanbouw tegen de linker zijde.	Orde 2
Lorentzplein	25		Orde 3
Lorentzplein	26		Orde 3
Lorentzplein	27-29	Vrijstaand blok van drie woningen uit 1925 in sobere cottage-stijl van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak onder rode golfpannen. Voor de huizen een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, indeling middelste en rechter woning gespiegeld, twee assen breed met aan binnenzijde erker en buitenzijde toegang onder luifel. Rechter erker in 1927 opgehoogd. Linker woning breder vanwege taps toelopen perceel met rechts erker over twee bouwlagen en links twee assen, waarvan brede linker op de verdieping uitkragend en met topgevel. In dakvlak dakkapellen en schoorstenen.	Orde 2

Lorentzplein	30-31	Vrijstaand dubbel woonhuis in sobere expressionistische stijl uit 1919 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk mansardedak, gedekt met rode romaanse pannen. Voor de huizen een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk symmetrisch ingedeeld in twee assen met brede binnenste as met erker op begane grond en smalle as met venster. Toegang teruggeplaatst in uitbouw van twee bouwlagen onder aansluitend mansardedak. Tegen achtergevel serre met balkon erop en uitbouw over twee bouwlagen met eveneens balkon.	Orde 2
Lorentzplein	32	Vrijstaand woonhuis uit 1919 in traditionele stijl van twee bouwlagen onder een schilddak gedekt met rode tuile du nord op een T-vormige plattegrond. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, twee assen breed met rechts erker en links toegang onder luifel.	Orde 2
Lorentzplein	33-34	Vrijstaand dubbel woonhuis uit 1919 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak, in opzet gedekt met rode kruispannen in nieuw historiserende stijl, naar ontwerp van J. Machielse, als ensemble met nr.35 t/m 38. Voor de huizen een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, symmetrisch ingedeeld met voor elke woning van binnen naar buiten een erker, de toegang onder een luifel en aan de buitenzijde onder het doorlopende dak een lagere, iets teruggeplaatste as met een breed venster. Dakkapellen in het dakvlak.	Orde 2

Lorentzplein	35-36	Vrijstaand dubbel woonhuis uit 1919 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak met zakgoot in midden, gedekt met rode golfpannen in nieuw historiserende stijl, naar ontwerp van J. Machielse, als ensemble met nr.33-34 en 37-38. Voor de huizen een tuin. Twee asymmetrische topgevels in schoon metselwerk met gespiegelde indeling met voor elke woning aan binnenzijde erker en buitenzijde de toegang in getoogde nis. Links op de verdieping boven erker uitkragend venster. Tegen linker woning (36) oorspronkelijke aanbouw onder zadeldak. Tegen de achtergevel een serre.	Orde 2
Lorentzplein	37-38	Vrijstaand dubbel woonhuis uit 1919 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk schilddak met zakgoot in midden, gedekt met rode golfpannen in nieuw historiserende stijl, naar ontwerp van J. Machielse, als ensemble met nr.33 t/m 36 . Voorgevels in schoon metselwerk met gespiegelde indeling met voor elke woning aan binnenzijde erker en buitenzijde de toegang onder luifel en iets uitgebouwd venster erboven. Bij de rechter woning (37) oorspronkelijke aanbouw onder doorstekend dak. Dakkapellen in dakvlak. Tegen de achtergevel een serre.	Orde 2
Lorentzplein	40		< 50 jaar
Lorentzplein	41-42	In sobere expressionistische stijl ontworpen voormalige garage met twee bovenwoningen uit 1931 van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk zadeldak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode verbeterde golfpannen. Op begane grond aan weerszijde van glaspui uit 1988 de toegangen tot de bovenwoningen met rondom bekleding van travertin. Verdieping in schoon metselwerk, zes venstersassen breed. Corresponderend daarmee zes dakkapellen in dakvlak.	Orde 2
Mecklenburg-straat	2-4	Zie Julianastraat 20-22	Orde 2

Mecklenburg- straat	6	Vrijstaand woonhuis uit 1920 in traditionele stijl van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk met links een erker over twee bouwlagen onder een veelzijdig schilddak en rechts een venster dat per bouwlaag verspringend is geplaatst. Overstekende goot. Tegen de achtergevel een serre met balkon erop.	Orde 2
Mecklenburg- straat	8-10	Vrijstaand dubbel woonhuis uit 1920 in expressionistische stijl naar ontwerp van J. van Unnik van één bouwlaag onder een mansardedak gedekt met rode tuile du nord. Voor de huizen een tuin. Gevels in schoon metselwerk, symmetrisch ingedeeld ten opzichte van elkaar met aan de binnenzijde de toegangen, ingeklemd tussen erkers, die sterk worden geaccentueerd door de overstekende dakschilden erboven waarin vensters als lantarens zijn opgenomen. Tegen de achtergevel serre met balkon.	Orde 2
Mecklenburg- straat	1	Ten opzichte van de rooilijn terugliggend woonhuis, mogelijk van oorsprong garage met bovenwoning uit ca. 1920 in rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een deel afgeplat schilddak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Voorgevel in schoon metselwerk, drie assen breed met links garagedeur en rechts toegang waarboven gevel is teruggeplaatst voor balkon.	Orde 2

Mecklenburg-straat	3-5	Twee in 1915 in nieuwe historiserende stijl gebouwde woonhuizen naar ontwerp van W.J. Nelissen van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk dwars zadeldak gedekt met rode tuile du nord aan de voorzijde en platdak aan de achterzijde. Voor de huizen een tuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en in hoofdlijnen gelijkvormig van opzet met links een erker met balkon erop en rechts de toegang met luifel en ovaal bovenlicht. Links eindigt de gevel boven de erker met een Vlaamse gevel en rechts met een topgevel. Aan de achterzijde serre en uitbouw, waarop over volle breedte balkon en los schuurtje.	Orde 2
Mecklenburg-straat	7	Ten opzichte van de rooilijn terugliggend voormalige paardenstal met koetshuis en bovenwoning in rationalistische stijl uit 1911 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met op begane grond brede inrijpoort uit 1935 en rechts opgang naar bovenwoning. Overstekende goot op klossen. Aanbouw teken achterzijde uit 1933 van één bouwlaag onder platdak.	Orde 2
Mecklenburg-straat	9		Orde 3
Nauwe Geldelozepad	24	Woonhuis van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat, gebouwd rond 1900 in neorenaissancestijl. Lijstgevel in schoon metselwerk van vier vensterassen breed, met roedenverdeling in de bovenramen en dakkapel boven toegang in tweede as van rechtst.	Orde 2
Nauwe Geldelozepad	26		Orde 3

Nauwe Geldeloze pad	28-42	Acht woningen uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een doorlopend mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. De lijstgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen, waarbij de indeling van een toegang en twee vensters telkens per woning is gespiegeld. In het dakvlak bij veel woningen jongere opbouw.	Orde 2
Nauwe Geldeloze pad	44		Orde 3
Nauwe Geldeloze pad	9-15		Orde 3
Nauwe Geldeloze pad	17		< 50 jaar
Nauwe Geldeloze pad	21-27		Orde 3
Noorder Emmakade	1-5	Drie huizen van drie bouwlagen onder een platdak uit het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw, bestaande uit twee huizen met boven en benedenwoningen (nr.1 en 3) en een bedrijfsruimte met bovenwoning (nr. 5). De gemeenschappelijke gevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen van verblendsteen. Bij nr. 1 en 3 telt de gevel drie vensterassen met tussen de voordeuren op de begane grond een breed venster en een balkon daarboven op de eerste verdieping. Bij nr.5 telt de gevel twee assen boven op de verdiepingen. Op de begane grond de opgang voor de bovenwoning en een brede inrijpoort. Deze was in opzet smaller met een venster ernaast, overeenkomstig de gevels van nr.1 en 3. Bovenlangs de gevel een overstekende goot op klossen.	Orde 2

Noorder Emmakade	7 t/m 17	L-vormig blok van drie huizen, waarvan twee met drie woningen en de middelste met één woning, van drie bouwlagen onder een gemeenschappelijk afgeplat schilddak, gedekt met rode golfpannen, gebouwd in 1930 voor de N.V Eijdo naar ontwerp van de architecten Eysker en Doorman uit Heemstede in sobere Amsterdamse Schoolstijl. De gemeenschappelijke gevel is uitgevoerd in schoon metselwerk met een rode waalsteen, een donker rode plint en terugliggende lagen op de tweede verdieping en verdeeld in vijf assen, waarvan de linker met topgevel de toegangen van de woningen in het linker huis herbergt, de twee opvolgende assen met een over drie lagen doorlopende erker zijn uitgevoerd, de vlakke vierde as de toegangen tot de middelste woning en twee van de drie van het rechter huis bezit en de vijfde as met een erker op de eerste en tweede verdieping is uitgevoerd. Behalve bij de erkers varieert de venstervorm. Langs de Cruquiusstraat telt de gevel drie assen, waarvan de linker met een erker op de eerste en tweede verdieping. De overige assen hebben drielicht vensters op de begane grond en eerste verdieping en vierlichten op de tweede verdieping. In het dakvlak zowel voor als achter dakkapellen. Het blok vormt een ensemble met Cruquiusstraat 1 t/m 23	Orde 2
Noorder Emmakade	23	Op de hoek met de Koorstraat gelegen voormalige 'automobielbergplaats met bovenwoning' van drie bouwlagen onder een platdak met schilden langs de straat, ontworpen in 1910 door J.H. Bakker in rationalistische stijl. De voorgevel met afgeschuinde linker hoek is uitgevoerd in schoon metselwerk met strekken van verblendsteen en twee vensterassen breed, waarvan de linker op de begane grond breder vanwege de voormalige inrit en ter hoogte van de tweede verdieping met houten Vlaamse gevel bekroond.	Orde 2

Noorder Emmakade	25		< 50 jaar
Noorder Emmakade	27	Woonhuis uit ca. 1910 van twee bouwlagen onder een T-vormig schilddak gedekt met leien in sobere nieuwe historiserende stijl. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk en drie vensterassen breed. De linker as met topgevel is breder dan de overige twee, waarvan de verdiepingvensters zijn doorgezet in houten Vlaamse gevels.	Orde 2
Noorder Emmakade	29		< 50 jaar
Olieslagerslaan	2	Woonhuis van twee bouwlagen onder een platdak met schild gedekt met leien aan de straat uit ca.1900 in neorenaissancestijl. Voorgevel in schoon metselwerk met links erker tegen de rooilijn en rechts teruggeplaatst geveldeel met toegang en hek langs de straat.	Orde 2
Olieslagerslaan	4	Voormalige woonhuis uit ca. 1900 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een vermoedelijk uit 1962 daterend gemeenschappelijk platdak met nr.6 met schilden langs de straat en zijden, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met over twee assen garagedeur uit 1962 op de begane grond en opgang naar toen gemaakte bovenwoning. Boven middelste as op tweede verdieping Vlaamse gevel.	Orde 2
Olieslagerslaan	6	Werk- en bergplaats met bovenwoning uit ca. 1900 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een vermoedelijk uit 1962 daterend gemeenschappelijk platdak met nr.6, met schilden langs de straat en zijden, gedekt met rode kruispannen. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed met over twee assen garagedeur uit 1952 op de begane grond en opgang naar bovenwoning. Boven middelste as op tweede verdieping Vlaamse gevel.	Orde 2

Olieslagerslaan	8-10	Twee huizen uit ca. 1900 in rationalistische stijl waarvan nr. 8 vermoedelijk in opzet werkplaats met bovenwoning en nr. 10 een beneden en bovenwoning, elk drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gevels in schoon metselwerk, op de verdieping drie vensterassen breed. Op de begane grond nr. 8 garagedeur en toegang tot bovenwoning links. Boven middelste verdiepingvenster Vlaamse gevel. Bij nr. 10 op de begane grond dubbele voordeur links en tweelicht rechts en boven muurdam van middelste en rechter verdiepingvenster Vlaamse gevel.	Orde 2
Olieslagerslaan	12-14	Twee boven en benedenwoningen uit het eerste decenium van de 20 ^{ste} eeuw in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde kruispannen. Lijstgevel van twee bouwlagen hoog en zes vensterassen breed in schoon metselwerk met hanenkamstrekken, in de middelste assen op de begane grond een dubbele voordeur. Vensters met T-ramen en driedeling in bovenlicht. Siermetselwerk in kroonlijst. Twee dakkapellen elk met wangen en timpaan.	Orde 2
Olieslagerslaan	16	Woonhuis in neorenaissance stijl uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel van drie vensterassen breed in schoon metselwerk met spekbanden, segmentbogen en siermetselwerk met oranje verblendsteen. Vensters met T-ramen en driedeling in bovenlicht. Dakkapel met versierde wangen en timpaan.	Orde 2

Olieslagerslaan	18-20	dubbel woonhuis in neorenaissance stijl uit ca. 1900 van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Topgevel van zes assen breed op de begane grond en vier in de top in schoon metselwerk met spekbanden en sluitstenen. Buitenste vensters in de top met Frans balkon. Daarboven decoratief beschot en overstekende dakrand.	Orde 2
Olieslagerslaan	22-28	Vier boven- en benedenwoningen, gebouwd in een combinatie van rationalisme en neorenaissance stijl, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde tuile du nord. Gevels in schoon metselwerk, elk drie vensterassen breed met rechts de dubbele voordeur. Om en om zijn de gevels gedecoreerd met enerzijds spekbanden en sluitstenen in de segmentbogen en anderzijds kunststenen lateien. Vensters met respectievelijk bovenramen met 2x4 roedenverdeling of driedeling.	Orde 2
Olieslagerslaan	30	Garage uit 1927 met bovenwoning uit 1932 in sobere naar traditionalisme neigende stijl van drie bouwlagen met schilden aan de voor- en linker zijde, gedekt met gesmoorde tuile du nord. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen op de verdieping, brede garage deur en opgang bovenwoning op de begane grond. Roedenverdeling in de bovenramen. Twee ongelijke dakkapellen in het voordakschild.	Orde 2
Olieslagerslaan	32	Woning in sobere neorenaissancestijl, waarschijnlijk in opzet behorend bij het naastgelegen (nr. 34) koetshuis met paardestallen van de Haarlemse melkinrichting 'De Sierkan', van één bouwlaag onder een zadeldak haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen en aanbouw tegen rechterzijde onder een platdak. Topgevel in schoon metselwerk, drie assen breed op de begane grond met rechts de toegang en drielicht in top. In gevel aanbouw een enkel venster.	Orde 2
Olieslagerslaan	34		Orde 3
Olieslagerslaan	36		Orde 3

Olieslagerslaan	44		Orde 3
Olieslagerslaan	48-58		Orde 3
Olieslagerslaan	1-3	Drie huizen in rationalistische stijl uit 1907, waarvan de linker een boven- en benedenwoning en de middelste en rechter een bergplaats met bovenwoning van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan beide zijden en de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Voorgevel in schoon metselwerk, bij buitenste huizen drie vensterassen breed, met in rechter as op verdieping balkon. Bij rechter huis op begane grond naast opgang bovenwoning brede toegang bedrijfsruimte. Middelste pand twee assen breed, waarbij boven brede toegang bedrijfsruimte een houten erker waarop balkon. In dakvlak bij elk huis dakkapel. Tegen achterzijde uitbouw en balkon en voormalige loods uit ca. 1900 achter nr. 3b van één bouwlaag onder een mansardedak, haaks op de straat.	Orde 2
Olieslagerslaan	7		RM
Olieslagerslaan	13		< 50 jaar
Olieslagerslaan	15		Orde 3
Olieslagerslaan	17	Op de hoek met het Nauwe Geldeloze pad gebouwd 18 ^{de} -eeuws tuin- of koetshuis, behorend bij Wagenweg 46, dat in de tweede helft 19 ^{de} eeuw is vergroot, van twee bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat, gedekt met rode golfpannen. Aan de Olieslagerlaan gepleisterde en geschouderde topgevel met twee vensters op de begane grond uit 1972 en één op de verdieping en in de top. Aan Nauwe Geldeloze pad zijgevel in schoon metselwerk met op de verdieping twee vensters.	Orde 2

Stolbergstraat	2-4	Dubbel woonhuis uit 1908 naar ontwerp van J.H. Welsenaar in nieuwe historiserende stijl van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode kruispannen. Voor het huis een tuin. Gevel verdeeld in twee asymmetrische topgevels in schoon metselwerk met gespiegelde indeling met voor elke woning aan binnenzijde erker en buitenzijde de toegang onder een luifel en rond bovenlicht. Groot en klein venster op verdieping en erkertje in top. Tegen de achtergevel uitbouwen van twee bouwlagen onder platdak op de hoeken en serre met balkon ertussen.	Orde 2
Stolbergstraat	6-20	Ensemble van acht in omvang ongelijke woonhuizen uit 1909 naar ontwerp van C. Nederkoorn en J. Machielse in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met asymmetrische zadeldakje evenwijdig aan de straat, gedekt met rode en gesmoorde golfpannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en onregelmatig ingedeeld met afwisselend topgevels en klokgevels die de plaats van erkers met balkon markeren en geveldelen daartussen van twee tot vier vensterassen breed. In de bovenramen van de vensters een roedenverdeling. De hoeken van het blok worden door een torentje met een ingesnoerd tentdak geaccentueerd. Aan de achterzijde een serre met balkon.	Orde 2
Stolbergstraat	1	= Tempelierstraat 2	GM

Stolbergstraat	3-7	Ensemble van drie woonhuizen uit 1910 van A. Rinkema in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk en regelmatig ingedeeld met drie assen voor elke woning. De buitenste assen van de buitenste woningen zijn teruggeplaatst en voorzien van een toegangsportaal ervoor. Bij de middelste woning bevindt het portaal zich in de linker as. Op elk portaal is een balkon. In de dakschilden vier kleine dakkapellen en centraal een grote gemetselde dakkapel. Aan de achterzijde uitbouwen en serres daartussen met balkon.	Orde 2
Stolbergstraat	9		GM
Tempeliers-straat	2	= Stolbergstraat 1	GM
Tempeliers-straat	4	Woonhuis uit 1924, naar ontwerp van architecten G.H. Kleinhout en A.J. van der Steur in zeer sobere expressionistische stijl, van twee bouwlagen onder een T-vormige zadeldak, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. Gevels in schoon metselwerk, links een topgevel van twee bouwlagen met breed venster en rechts teruggeplaatst onder een luifel een gevel van één bouwlaag met de toegang tot de woning en tot een garage. In het dakvlak dakkapel. Tegen de achterzijde uitgebouwde tuinkamer uit 1984.	Orde 2
Tempeliersstraat	6-8	Breed en smal woonhuis, ontworpen in 1910 door G. Meppelink in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode muldenpannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevels in schoon metselwerk, verdeeld in twee delen: rechts een rechthoekige erker over twee bouwlagen en links de toegang onder een luifel met een venster op de verdieping. Boven de erker een topgevel, met vakwerk verdeling, bij nr. 8 afgetopt. Aan de achterzijde een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2

Tempeliers- straat	10-12	Breed en smal woonhuis, ontworpen in 1909 door G. Meppelink in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode muldenpannen. Voor de huizen een tuin. De voorgevels in schoon metselwerk. Nr.10 verdeeld in twee delen: links een erker over twee bouwlagen en rechts de toegang onder een uitkragend geveldeel met topgevel. Nr.12 verdeeld in drieën met links brede as met breed venster en balkon op de verdieping, rechts smalle travee van één venster en midden travee met de toegang onder een uitkragend geveldeel met topgevel. Aan de achterzijde bij nr.10 een uitbouw en serre met balkon erop, nr.12 enkel een serre.	Orde 2
Tempeliers- straat	14	Woonhuis, ontworpen in 1909 door G. Meppelink in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode muldenpannen. Voor het huis een tuin. De voorgevels in schoon metselwerk. verdeeld in twee delen: rechts een erker over twee bouwlagen en topgevel erachter. Links twee vensterassen, waarvan rechter met de toegang onder een luifel. Tegen de achtergevel een serre	Orde 2
Tempeliers- straat	16	Woonhuis, ontworpen in 1909 door G. Meppelink in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode muldenpannen. Voor het huis een tuin. De voorgevel in schoon metselwerk, verdeeld in een twee ongelijke assen met rechts een erker met balkon erop en topgevel en links de toegang onder een luifel en een venster op de verdieping. Aan de achterzijde een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2

Tempeliers-straat	18	Woonhuis, ontworpen in 1909 door J.A. Traanberg in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode pannen. Voor het huis een tuin. De voorgevel in schoon metselwerk, verdeeld in een twee ongelijke assen met links een erker met balkon erop en topgevel en rechts de toegang en een venster op de verdieping. Aan de achterzijde een uitbouw en serre met balkon erop.	Orde 2
Tempeliers-straat	20	Vrijstaand 'heerenhuis' uit 1923 van twee bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat en zijden, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk met rechts uitgebouwde topgevel met erker op de begane grond en balkon erboven en links gevel van één bouwlaag met de toegang onder een luifel en een venster uit 1986. In het dakvlak een dakkapel.	Orde 2
Tempeliers-straat	20a		GM

Tempeliers- straat	22-32	Zes in rationalistische stijl gebouwde boven- en benedenwoningen uit het eerste decennium van de 20 ^{ste} eeuw van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Voorgevels in schoon metselwerk met spekbanden, segmentbogen en strekken van veelkleurige verblendsteen. Behalve nr.22 zijn de gevels drie vensterassen breed, waarbij nr.24 en 26 spiegelbeeldig aan nr.30 en 32 zijn uitgevoerd met aan de buitenzijde de as waarin op de begane grond de dubbele voordeur onder een maanvormige toog, een venster op de verdieping met dezelfde maanvorm erboven en een gemetselde dakkapel in het dakvlak. Nr.28 vormt de as tussen de vier woningen, en is met een topgevel met sobere kenmerken van chaletbouw geaccentueerd. Nr.22, waarvan de begane grond een winkelfunctie had betreft een lijstgevel met dezelfde kenmerken als de andere gevels, met drie vensters op de begane grond en twee op de verdieping. Het kopse einde van dit huis aan het Wijde Geldelozepad is voorzien van een Vlaamse gevel.	Orde 2
Tempeliers- straat	34-42		Orde 3

Tempeliers-straat	44-48	Ensemble van drie huizen uit ca. 1900 in neorenaissancestijl, in opzet elk met een boven- en benedenwoning, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Gemeenschappelijke lijstgevel uitgevoerd in schoon metselwerk met verschillende bakstenen, voorzien van segmentbogen en hanekamstrekken, van twee bouwlagen hoog en negen vensterassen breed (drie voor elke woning), met hoekrisaliet van een as breed en gemetselde dakkapellen en middenrisaliet van drie assen breed, bekroond met in chaletstijl uitgevoerde topgevel. Linker huis (nr. 48) nog geheel oorspronkelijk met in risaliet portiek en vensters met roedenverdeling in bovenramen. Bij nr. 44 is in 1930 een winkelpui gemaakt en erker op de verdieping. Bij nr. 46 is in 1920 een winkelpui aangebracht. Beide puien zijn nadien gemoderniseerd.	Orde 2
Tempeliers-straat	50-56		Orde 3
Tempeliers-straat	58-66		< 50 jaar
Tempeliers-straat	72-78		Orde 3
Tempeliers-straat	1	Zie Koninginneweg 31.	Orde 2
Tempeliers-straat	3-5		< 50 jaar
Tempeliers-straat	7-9	Twee in 1908 gebouwde 'heerenhuizen' in nieuwe historiserende stijl naar ontwerp van architect Nederkoorn, van drie bouwlagen onder een schilddak met rode golfpannen aan de voorzijde en platdak achter. Voorgevel in schoon metselwerk symmetrisch uitgevoerd, met aan de buitenzijde van elke woning een smalle travee met de toegang onder een luifel en een brede in het midden met erker op de begane grond, uitgebouwd venster op de verdieping en houten topgevel ter hoogte van het dak.	Orde 2

Tempeliers-straat	11-21	Ensemble van zes woningen van drie bouwlagen onder een platdak achter en smal zadeldak evenwijdig aan de straat voor, gedekt met rode pannen en gebouwd in 1908 in nieuwe historiserende stijl naar ontwerp van C. Nederkoorn. De gemeenschappelijke voorgevel is uitgevoerd in schoon metselwerk, 14 vensterassen breed en symmetrisch ingedeeld waarbij in elke helft de eerste, vijfde en zevende as breder zijn met een erker op de begane grond, en bij de eerste en zevende travee een topgeveltje. In de bovenramen roedenverdeling.	Orde 2
Tempeliers-straat	23	Woonhuis uit ca. 1908 in nieuwe historiserende stijl op de hoek met de Van Eedenstraat, van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode tuile du nord. Gevels uitgevoerd in schoon metselwerk met siermetselwerk in boogvulling boven de vensters. Aan de zijde van de Tempelierstraat heeft de gevel een indeling in vier vensterassen van ongelijke breedte, die iets verspringen. De linker as, die het verst terug staat, is één bouwlaag hoog met een balkon erop en de rechter, voorste as is geaccentueerd met een topgevel. De hoek van het huis is afgeschuind en voorzien van een erker op de begane grond. Aan Van Eedenstraat twee vensterassen.	Orde 2
Tempeliers-straat	35		Orde 3

Tempeliers-straat	37-47	Ensemble van in opzet vijf onder- en zes bovenwoningen en een werkplaats, gebouwd in 1907 naar ontwerp van C. Nederkoorn in rationalistische stijl, van drie bouwlagen onder een platdak, behalve nr. 39 en 45, waarbij een schild aan de straat is gemaakt. Gevels in schoon metselwerk, elk drie vensterassen breed, waarbij in samenhang met de symmetrische indeling verschillende bakstenen zijn gebruikt dan wel strekken of segmentbogen boven de vensters. Boven alle voordeuren in opzet op de eerste verdieping een balkon. Overstekend dak aan de straat. Tegen de achterzijde een uitbouw van twee bouwlagen onder platdak.	Orde 2
Tempeliers-straat	49-53		Orde 3
Tempeliers-straat	55-57	Twee boven- en benedenwoningen uit 1906 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Beide gevels in schoon metselwerk, gelijkvormig ingedeeld, drie vensterassen breed, overstekende goot, dakkapel. Tegen de achterzijde uitbouw onder platdak.	Orde 2
Tempeliers-straat	59-61-65	Drie van in opzet vier boven- en benedenwoningen uit 1906 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met rode kruispannen. Gevels in schoon metselwerk, met gebruik van verschillende baksteen, drie vensterassen breed, met balkon op de verdieping in middelste as. Nr. 61 en 65 voorzien van topgevel boven middelste en linker as. Bij nr. 59 een oorspronkelijke dakkapel boven de middelste as. Tegen de achterzijde uitbouw van twee bouwlagen onder platdak en serre met balkon erop.	Orde 2

Tempeliers-straat	63	Winkel met bovenwoning uit 1907 in sobere jugendstil, van drie bouwlagen onder een platdak. Voorgevel in schoon metselwerk met gele verblendsteen waarin decoraties in rode steen, drie vensterassen breed, waarvan rechter met toegangen teruggeplaatst en hoger opgetrokken met hoekpinakels. Winkelpui op de begane grond ter plaatse van middelste en linker as.	Orde 2
Tempeliers-straat	67		< 50 jaar
Tempeliers-straat	71		< 50 jaar
Tweede Emmastraat	7		GM
Tweede Emmastraat	9		GM
Tweede Emmastraat	11-15	Ensemble met Koninginneweg 58 van vier woonhuizen in nieuwe historiserende stijl uit ca. 1910 van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde en rode tuile du nord. De laatste liggen op Koninginneweg 58, welke door de omvang vermoedelijk het huis betreft van de ontwikkelaar van de andere drie. Gevels in schoon metselwerk met hoekblokken en sluitstenen van kunststeen. De woningen Tweede Emmastraat 11-15 drie vensterassen breed, waarbij boven linker met toegang een Vlaamse gevel. Aan de achterzijde uitbouw en serre met balkon. De gevel van Koninginneweg 58 aan de Tweede Emmastraat is verdeeld door pilasters in twee velden met een vensteras. Aan de Koninginnestraat verdeeld in twee helften, waarvan linker met erker met balkon en topgevel risaleert en rechter twee vensterassen.	Orde 2

Van Eedenstraat	2-4	Dubbel woonhuis uit rond 1910 in rationalistische stijl van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak, gedekt met rode golfpannen. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, op de verdieping vier assen breed, waarbij de tweede as van rechts met erker op de verdieping en topgevel. De hoeken zijn afgeschuind, waarbij de linker is verhoogd met een torentje met tentdak. De toegangen bevinden zich in uitbouwen tegen de zijgevels. Tegen de achterzijde van elk huis een aanbouw en serre.	Orde 2
Van Eedenstraat	6	Met Lakenkopersstraat 18 naar ontwerp van C. Nederkoorn gebouwd woonhuis uit 1906 in nieuwe historiserende stijl van drie bouwlagen onder deels een platdak, deels een zadeldak, gedekt met gesmoorde golfpannen en topgevel aan de straat. Voor het huis een tuin. Gevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan de linker met topgevel en erker op de begane grond en rechter breder dan middelste met toegang. Achterzijde op begane grond uitgebouwd met serre en keuken.	Orde 2
Van Eedenstraat	8	In 1908 naar ontwerp van G. Meppelink gebouwd woonhuis in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een zadeldak, haaks op de straat, met schild aan de achterzijde, gedekt met rode Muldenpannen. Topgevel in schoon metselwerk met natuursteen elementen, twee vensterassen breed op begane grond en verdieping, met uitbouw links boven de toegang en balkon rechts, drie vensters op de tweede verdieping. Tegen achterzijde serre en uitbouw van twee bouwlagen onder platdak.	Orde 2
Van Eedenstraat	10	Woonhuis uit 1908 in rationalistische stijl van drie bouwlagen onder een platdak met schilddak voor evenwijdig aan de straat, gedekt met rode pannen. Dubbele topgevel in schoon metselwerk van twee vensterassen breed, op de begane grond rechts de toegang in een portiek en links drielicht. Geveltoppen met hout beschoten.	Orde 2
	14		GM

Van Eedenstraat	16-18	Vrijstaande 'dubbele villa' in nieuwe historiserende stijl, gebouwd in 1909 naar ontwerp van C. Nederkoorn, van drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat en zijkant, gedekt met rode golfpannen. Voor de huizen een tuin. Beide huizen zijn spiegelbeeldig uitgevoerd in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan de binnenste met topgevel en houten erker op eerste en tweede verdieping en in buitenste as een erker op de begane grond met balkon erop. De toegang in de middelste as onder een luifel. Aan achterzijde erker en uitgebouwde keuken.	Orde 2
Van Eedenstraat	20	Vrijstaande 'villa' in nieuwe historiserende stijl, gebouwd in 1909 naar ontwerp van C. Nederkoorn, van twee bouwlagen onder een schilddak, gedekt met rode kruispannen. Voor het huis een tuin. Voorgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, waarvan de rechter rissalerend en met topgevel, de linker met een erker op de begane grond met balkon erop. De toegang in de middelste as onder een luifel op zuilen. Overstekende goot. Zijgevel aan Julianastraat in opzet drie vensterassen, waarvan linker met erker op begane grond en twee vensters met rookkanaal ertussen op de verdieping. Aan achterzijde serre en uitgebouwde bijkeuken.	Orde 2

Van Eedenstraat	1-5	Ensemble van drie villas in nieuwe historiserende stijl, gebouwd rond 1910, van twee bouwlagen onder gemeenschappelijk afgeplat schilddak, gedekt met rode tuile du nord. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. Beide hoek huizen zijn spiegelbeeldig uitgevoerd , twee vensterassen breed, waarbij de binnenste met erker waarop balkon en topgevel. De toegang bevindt zich aan de zijkant. Het middelste huis is eveneens twee vensterassen breed en beëindigt met een overstekende goot. In de brede linker as is een erker op de verdieping geplaatst. Rechts de toegang onder een luifel. Aan de achterzijde uitbouw van twee bouwlagen onder platdak en serre.	Orde 2
Van Eedenstraat	7		GM
Van Eedenstraat	9		GM
Van Eedenstraat	11-15	Drie herenhuizen uit 1909, gebouwd in nieuwe historiserende stijl naar ontwerp van C. Nederkoorn en J. Jans, van twee bouwlagen onder een gemeenschappelijk afgeplat schilddak, gedekt met leien. Voor de huizen een tuin. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. Beide hoekhuizen zijn spiegelbeeldig uitgevoerd , twee vensterassen breed, waarbij de brede binnenste met erker over twee bouwlagen en topgevel, de toegang in de buitenste as onder een luifel. Het middelste huis is drie vensterassen breed, waarvan de linker het breedst met drielicht vensters en de middelste het smalst met toegang onder een luifel. Drie dakkapellen in het dakvlak. Aan de achterzijde uitbouw van twee bouwlagen onder platdak en serre.	Orde 2
Van Eedenstraat	17	Zie Lorentzplein 18	Orde 2

Wijde Geldeloze pad	2-8	Vier boven- en vier benedenwoningen uit ca. 1900 in sobere neorenaissance stijl van twee bouwlagen onder een doorlopend mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met grijze pannen. Doorlopende, symmetrisch ingedeelde lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen boven de openingen, bij elke woning drie vensterassen breed, met dubbele voordeur in binnenste as. Een dakkapel in het dakvlak. Nr. 2 is vanwege de ligging op de hoek met de Tempelierstraat en het geren van het perceel een vensteras breder. Tegen de achterzijde keukenuitbouw van twee bouwlagen onder platdak.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	10-12	Twee boven- en twee benedenwoningen in rationalistische stijl uit 1909 van drie bouwlagen onder een platdak met schilden aan de straat, gedekt met rode pannen. Gemeenschappelijke voorgevels in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen in verblendsteen, bij elk huis drie vensterassen breed met de dubbele toegang in de linker as. Overstekende goot. Naast het rechter huis een steeg. Tegen de achterzijde van de linker woning (nr.12) nog een oorspronkelijke uitbouw onder een platdak. Vormt ensemble met Wijde Geldeloze pad 1.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	14	Woonhuis uit ca. 1900 in neorenaissance stijl van één bouwlaag onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel met middenrisaliet in schoon metselwerk, met spekbanden en segmentbogen, vier vensterassen breed met toegang in portiek in smallere tweede as van rechts. Boven risaliet dakkapel.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	16	Woonhuis uit ca. 1900 in neorenaissance stijl van één bouwlaag onder een mansardedak, gedekt met gesmoorde golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk, met spekbanden en segmentbogen, drie vensterassen breed met toegang in portiek in smallere rechter as. Midden boven de gevel dakkapel.	Orde 2

Wijde Geldeloze pad	18	Woonhuis uit eind 19 ^{de} eeuw van één bouwlaag onder een mansardedak, gedekt met rode golfpannen. Lijstgevel in schoon metselwerk met strekken boven de openingen, vier vensterassen breed met toegang in portiek in smallere tweede as van rechts. Jongere dakkapel midden boven de gevel.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	20-22-26	Drie van in opzet vier woningen uit eind 19 ^{de} eeuw van twee bouwlagen onder doorlopend mansardedak evenwijdig aan de straat, gedekt met rode golfpannen. Gemeenschappelijke lijstgevel in schoon metselwerk, drie vensterassen breed, met strekken boven de openingen en geprofileerde hardstenen lekdorpels onder de vensters, bij nr 22 en 24 de toegang in een portiek. Bij nr. 26 is de pui in 1933 vervangen voor een garagebedrijf.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	24		Orde 3
Wijde Geldeloze pad	28		< 50 jaar
Wijde Geldeloze pad	1	Woonhuis in rationalistische stijl uit 1909 op L-vormige plattegrond van twee bouwlagen onder een platdak. Voorgevels met overstekende goot in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen in verblendsteen, vier vensterassen breed met links brede as met tweelicht en daarnaast smalle as met toegang. In de bovenramen roedenverdeling Vormt ensemble met Wijde Geldeloze pad 10-12.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	3-9		Orde 3
Wijde Geldeloze pad	11-11b		Orde 3

Wijde Geldeloze pad	13-17	Drie kort na 1900 gebouwde woonhuizen in rationalistische stijl van in opzet twee bouwlagen onder een platdak en recent voorzien van een tweede of zolderverdieping. Elke woning heeft een identieke lijstgevels in veelkleurig schoon metselwerk met verblendsteen, op de verdieping twee vensterassen breed, waarbij brede linker as risaleert en met timpaan is geaccentueerd. Op begane grond twee vensters in risaliet en toegang in rechter as.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	19-21		Orde 3
Wijde Geldeloze pad	23		< 50 jaar
Wijde Geldeloze pad	25	Werkplaats met bovenwoning uit rond 1900 in neorenaissance stijl van twee bouwlagen onder een mansardedak haaks op de straat. Lijstgevel in schoon metselwerk met spekbanden en segmentbogen, drie vensterassen breed. Pui in 1973 gewijzigd.	Orde 2
Wijde Geldeloze pad	27		< 50 jaar
Wijde Geldeloze pad	29-33		Orde 3
Wijde Geldeloze pad	35-37	Garage met twee bovenhuizen uit 1932 in sobere expressionistische stijl, drie bouwlagen onder een platdak met schild aan de straat, gedekt met gesmoorde golfpannen. Gevel in schoon metselwerk, asymmetrisch ingedeeld met midden op begane grond toegangen tot de bovenwoningen en rechts brede garagedeur. Boven de toegangen op de verdieping twee lichtspleten en aan beide zijden een erker, waarvan de linker naar onderen langer. In het dakvlak drie dakkapellen, waarvan de middelste smal.	Orde 2
Wilhelminapark	1		GM
Wilhelminapark	2-3		GM
Wilhelminapark	4		GM
Wilhelminapark	5		GM
Wilhelminapark	6		GM
Wilhelminapark	8		GM
Wilhelminapark	9		GM
Wilhelminapark	10		GM
Wilhelminapark	11		GM

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Wilhelminapark	12-13		GM
Wilhelminapark	13		GM
Wilhelminapark	14		GM
Wilhelminapark	15		GM
Wilhelminapark	16		GM
Wilhelminapark	17		GM

Bijlage 3 Bodem- en akoestisch onderzoek

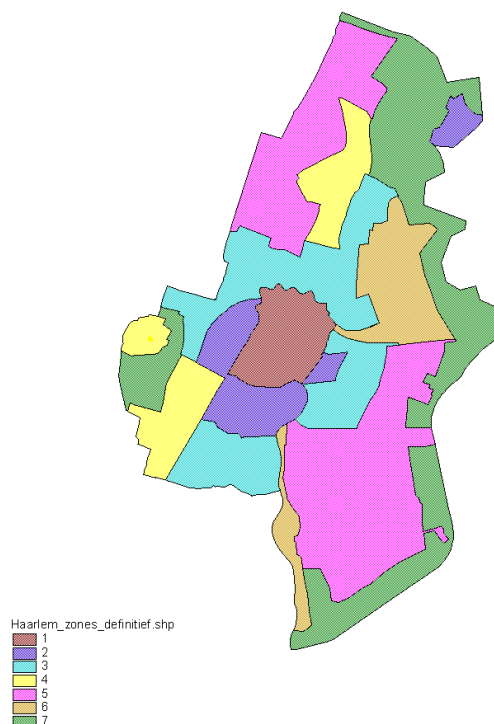
3.1. Bodemonderzoek

Algemene bodembeschrijving

De Koninginnebuurt is gelegen op het zuidelijk deel van de strandwal. Ter plaatse heeft de bodem een zandige opbouw. Verspreiding van mobiele verontreinigingen naar diepere lagen behoort tot de mogelijkheden.

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 bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied Koninginnebuurt is gelegen in deelgebied 2. In de onderstaande tabellen zijn de achtergrondgehalten en de P95-waarden van het betreffende deelgebied weergegeven.



Tabel 1 Bodemkwaliteitszone 2: Stof mg/kg droge stof

toelichting:

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

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

Algemeen

De algemene bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functies in het bestemmingsplangebied. Plaatselijk zijn door historische activiteiten verontreinigingen ontstaan die een belemmering kunnen zijn voor de beoogde functies. Dit geldt voor de volgende locaties:

- Lorentzplein tot de Raamsingel en Wijde Geldeloze pad: Verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Verontreiniging is ernstig en spoedeisend. Een saneringsonderzoek is de eerstvolgende stap.
- Olieslagerslaan 36-44; verontreiniging met olie in grond en grondwater. In verband met de voorgenomen nieuwbouw is een saneringsplan opgesteld.

Bodemverontreiniging

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden 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.

In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken. Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

Binnen het gebied is een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor gebruik

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

Conclusie

De bodemkwaliteit en de gevallen van bodemverontreiniging vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien bestemmingen worden gewijzigd of nieuwe bestemmingen worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd.

3.2. Akoestisch onderzoek

3.2.1 Wettelijk kader en Geluidzones

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

- **Zones wegverkeer**

In artikel 74 van de wet is aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. In dit bestemmingsplan is alleen sprake van stedelijk gebied en alle wegen hebben een zone van 200 meter. De geluidzones gelden niet met betrekking tot: wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied; en voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

- **Zones spoorwegverkeer**

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

- **Zones industrieterrein**

Rond het industrieterrein Waarderpolder, waarop grote lawaaimakers zijn toegestaan en dat grenst aan het plangebied Spaarndamseweg, is een geluidzone vastgesteld. Deze zone loopt gedeeltelijk door het plangebied Spaarndamseweg. Buiten deze zone mag de geluidbelasting de grens van 50 dB(A) niet overschrijden.

3.2.2 Geluidbelasting

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

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

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

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

3.2.3 Geluidsnormen

- **Normering wegverkeerslawaai**

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

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van B&W een hogere waarde vaststellen. Hierbij zijn specifieke beleidsregels van toepassing. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen.

- **Normering spoorweglawaai**

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor spoorweglawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde

vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties is de maximale ontheffingswaarde 71 dB. Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaaï van toepassing.

- Normering industrielawaai

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

3.2.4 Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidsreducerende maatregelen als volgt: Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

- Bronmaatregelen

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

- Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaaï groter dan bij wegverkeerslawaaï.

- Geluidwerende maatregelen

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

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

3.2.5 Uitgangspunten

Plangebied

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt is alleen sprake van wegverkeerslawaaï. Het bestemmingsplan is niet binnen geluidzones van het spoor of een gezoneerd industrieterrein gelegen. Binnen het bestemmingsplan is een aantal wegen van belang voor de geluidbelasting. De relevante wegen zijn de Van Eedenstraat, Iordenstraat, Tempeliersstraat en Leidsevaart. Alle beoordeelde wegen bestaan uit 1 of 2 rijstroken in stedelijk gebied, waardoor de geluidzone van deze wegen 200 meter bedraagt.

Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens voor 2021 is uitgegaan van de verkeersstudie HLM097. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem). De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (december 2010). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat de toekomstige Openbaar Vervoersconcessie waarschijnlijk niet meer ruimte biedt. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2021 aangegeven.

Tabel 2: Verkeersintensiteiten 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	Elkmaal-intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Van Eedenstraat (noord)	20806	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	527 ¹⁾
Van Eedenstraat (zuid)	21443	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Iordenstraat	21443	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Tempeliersstraat (west)	4040	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	102 ²⁾
Tempeliersstraat (oost)	6868	50	dab	7	2,8	0,6	98	2	0	527 ¹⁾
Eerste Emmastraat	6060	50	dab	7	2,8	0,6	98	2	0	102 ²⁾
Leidsevaart	11312	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0

¹⁾ periodeverdeling voor bus is 6,5 - 3,2 en 1,2 in de dag-, avond- en nachtperiode.

²⁾ periodeverdeling voor bus is 6,3 - 3,3 en 1,5 in de dag-, avond- en nachtperiode.

Rekenafstanden

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Vastgoed Raadpleeg Applicatie van de gemeente Haarlem. In de tabel 3 zijn de rekenafstanden tussen wegas en bebouwing per weg weergegeven.

Aftrek conform artikel 110g (Wgh)

Aangezien de snelheid van de beoordeelde wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 5 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder).

3.2.6 Resultaten

In de bijlagen zijn de berekeningssheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g. Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend.

Tabel 3: Resultaten geluidbelasting per wegvak in dB, inclusief aftrek volgens art 110g.

Weg	Afstand tot bebouwing (m)	Lden in dB
van Eedenstraat (t.N.v) Tempeliersstraat	12	65
van Eedenstraat (t.Z.v) Tempeliersstraat	10	65
lordenstraat	11	65
Tempeliersstraat (west)	11	58
Tempeliersstraat (oost)	8	62
Leidsevaart	39	56

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB) wordt niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor "nieuwe situaties" (63 dB) wordt wel overschreden. Bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplangebied, dient de geluidbelasting op deze locaties te worden berekend.

3.2.7 Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient bij nieuwe situaties tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting

op. Het vervangen van klinkers door asfalt levert tevens een verlaging van de geluidbelasting op.

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

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

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

3.2.8 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de huidige geluidsgoedige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting bedraagt maximaal 65 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied is lager dan de maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties. Indien nieuwe geluidsgoedige bestemmingen mogelijk worden gemaakt dient dit nader te worden onderzocht.

Bijlage 4 Bedrijvenlijst Koninginnebuurt

Naam inrichting	Straat	Stra- Mis	ca t.		SBI opmerking
Gemeentelijke Basisschool Bos en Vaart	Cruquiusstraat 2	261 5	2	B	Basisschool
KOV Op Stoom Bos en Vaart BSO	Cruquiusstraat 2	921 7	1	B	Buitenschoolse opvang
Tandartspraktijk R. Bakker Haarlem BV	Van Eedenstraat 3	137 7	2	A	Tandartspraktijk
Tandartspraktijk R.A. Westerveld	Van Eedenstraat 4	137 3	2	A	Tandartspraktijk
Tandartspraktijk J.P.M. Walenkamp en B.J. Alders	Van Eedenstraat 4	150 1	2	A	Tandartspraktijk
Graveerstudio D & B	Iordensstraat 78a	147 5	1	A	Graveerstudio
De nieuwe Koningin	Koninginneweg 14	427	2	A	Restaurant
Tandartspraktijk D.C. Deutekom	Koninginneweg 30	150 9	2	A	Tandartspraktijk
Gezondheidscentrum "De Koningin"	Koninginneweg 31	855 5	2	A	Gezondheidscentru m
P.H.M. van den Berg	Koninginneweg 48	197 0	2	B	Reclame studio + garage
Kantoor	Koninginneweg 111	219 5	1	A	Bedrijfsverzamelgeb ouw
Keizer Culinaire	Lorentzplein 2a	830 9	2	A	Kookcursussen
Misio Direct Marketing	Lorentzplein 25	738 9	1	A	Call center
Architectuurcentrale Thijs Asselbergs	Lorentzplein 40				Architect
The sales unit	Lorentzplein 41	850 7	0	A	Kantoor
KOV Uk in de Hout - BSO	Nauwe Geldelozepad 17	966 5	1	B	Kinderdagverblijf
Stichting De Baan	Nauwe Geldelozepad 17	772 7	2	B	Vorming en vrijtijdsbesteding voor geestelijk gehandicapten
Van Boekel / Aqua Air Waterbedden	Noorder Emmakade 23zw	192 9	4	A	Vuurwerkopslag (200 kg)
Tramp	Olieslagerslaan 6	202 8	1	B	Aannemer
W. Kensen	Olieslagerslaan 8	202 9	1	B	Loodgieter, gas-waterfitter

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Appartementencomplex	Olieslagerslaan 30	7813	1	A	Parkeergarage
KOV Pipoka - KDV	Tempeliersstraat 1	9626	1	B	Kinderdagverblijf
KOV Pipoka - BSO	Tempeliersstraat 1	9658	1	B	Kinderdagverblijf
KOV Pimpernel - KDV	Tempeliersstraat 12	9627	1	B	Kinderdagverblijf
Koffiehuis EGE	Tempeliersstraat 22	1694	2	A	Koffiehuis
Toko Gembira	Tempeliersstraat 32	1218	2	A	Afhaalrestaurant
Mussi's Tempel	Tempeliersstraat 42	1473	2	A	Shoarmazaak
Red Pizza B.V., Domino's Pizza	Tempeliersstraat 50	7884	2	A	Afhaalrestaurant
Pizzeria Ciao	Tempeliersstraat 52	426	2	A	Restaurant
Tempelier, Pub de	Tempeliersstraat 54	1073	2	A	Café met eetgelegenheid
Tempelier, De	Tempeliersstraat 56	1811	2	A	Snackbar
ILJO advies & vastgoedbureau	Tempeliersstraat 58-64	8458	2	A	Bedrijfsverzamelgebouw
Garage Ruijsenaars	Wijde Geldelozepad 26	283	3	B	Autoreparatiebedrijf
Top Format Productions B.V.	Wilhelminapark 1	2200	1	B	Geluidsstudio

Bijlage 5 Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk: -
uw brief van: 12 april 2012
ons kenmerk: 12.25017 / DIG-1013
bijlagen: -
inlichtingen: B. Kramer
doorkiesnummer: 071 - 306 3465
onderwerp: reactie op
conceptontwerpbestemmingsplan
Koninginnebuurt

Gemeente Haarlem
t.a.v. K. Glas
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, **-9 MEI 2012**

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van het op 12 april 2012 ter beoordeling ontvangen conceptontwerpbestemmingsplan 'Koninginnebuurt' in de gemeente Haarlem, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het 'Besluit ruimtelijke ordening', delen wij u het volgende mee.

Wij kunnen instemmen met de uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan en geven u hierbij een **positief** wateradvies.

Daar er in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie geen toename is van verhard oppervlak behoeven geen compenserende maatregelen met betrekking tot de toename van verhard oppervlak te worden opgenomen.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met mevrouw B. Kramer.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

mw. drs. ir. I. Kramps-Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 2012/190959	Doc. nr.
Afd. 512/RB	Kopie
Reg. datum: 14 MEI 2012	
Afdoen. datum:	Ontv. bew. ja
Behandelaar K. Glas	Paraaf afgeaan

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanbouw en uitbouw:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:

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

1.6 achtergevelrooilijn:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 antenne-installatie:

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

1.9 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

1.10 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologisch rapport:

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.12 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.13 archeologische waarde:

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.15 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaappleatsen.

1.17 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.19 begane grond:

een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.20 begeleid wonen:

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

1.21 beschermd stads- of dorpsgezicht:

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

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0392.BP4080006-0003 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag:

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

1.26 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.

1.27 bijgebouw:

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

1.28 bouwen:

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

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwhoogte:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

1.31 bouwlaag:

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

1.32 bouwmarkt:

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

1.33 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.34 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.36 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.37 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.

1.38 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.39 dakhelling:

de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

- 1.40 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.41 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.42 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.43 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 1.44 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 1.45 ensemble:**
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.46 evenement:**
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.
- 1.47 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.
- 1.48 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.49 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.
- 1.50 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.51 horeca 1:

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

1.52 horeca 2:

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

1.53 horeca 3:

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

1.54 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.

1.55 horeca 5

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

1.56 hotel:

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.57 kamerverhuurbedrijf:

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

1.58 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.

1.59 kantoor:

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

- 1.60 kap**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.61 kiosk:**
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.62 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.63 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.64 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.65 oeverlijn**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.66 onderdoorgang/overbouw:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.67 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.68 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.
- 1.69 orde 3 bouwwerken:**
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- 1.70 peil:**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij

- voltooiing van die bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.71 perifere detailhandel:

detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).

1.72 plan:

het bestemmingsplan Koninginnebuurt van de gemeente Haarlem.

1.73 plat dak:

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

1.74 prostitutie:

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

1.75 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.

1.76 seriebouw:

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

1.77 sloopvergunning:

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

1.78 standplaats:

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

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

1.79 straatmeubilair:

andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.

1.80 trend:

binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen, dakkapellen of dakterrassen en dergelijke (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden is).

1.81 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.82 verkooppunt van motorbrandstoffen:

een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

1.83 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.84 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.85 voorzieningen van openbaar nut:

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

1.86 waterberging:

een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.87 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.88 windmolen:

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

- 1.89 windturbine:**
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.
- 1.90 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.91 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.92 woonschip:**
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.93 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.94 woonwagenstandplaats:**
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
- 1.95 zorgwoning:**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

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

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte;
- c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de goothoogte;
- e. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- f. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- g. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- h. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- i. breedte dakvlak bij dakdoorbreking:
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de

breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 17.

3.2.2 Andere bouwwerken

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimte, atelierruimte en bedrijf t/m categorie b van de zoneringslijst;
- c. horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, , (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

4.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 17.

4.2.2 Andere bouwwerken

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 19 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.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. kantoor, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk overeenkomstig artikel 9 lid 1 sub a, bedrijf t/m categorie b van de zoneringslijst;
- c. horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- d. horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- e. horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- f. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.1.2 Overige verdiepingen

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 17.

5.2.2 Andere bouwwerken

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 19 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.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. dienstverlening, kantoor, maatschappelijk overeenkomstig artikel 9 lid 1 sub a, c en d, praktijkruimte, atelierruimte; bedrijf t/m categorie b van de zoneringlijst;
- c. wonen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. dienstverlening, kantoor, maatschappelijk overeenkomstig artikel 9 lid 1 sub a, c en d, praktijkruimte, atelierruimte; bedrijf t/m categorie b van de zoneringlijst;
- c. wonen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 17.

6.2.2 Andere bouwwerken

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 19 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.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wijzigen naar 'wonen' mits voldaan is aan de vereisten uit de Wet geluidhinder.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, reclameuitingen, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

7.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van 'speelvoorzieningen' mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 17.

8.2.2 Andere bouwwerken

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling;
- b. kinderdagverblijf ter plaatse van de 'specifieke vorm van maatschappelijk kinderdagverblijf';
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 17.

9.2.2 Andere bouwwerken

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 19 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. de gronden aan de Cruquiusstraat 2 mogen buiten schooltijden gebruikt worden als openbare speelruimte.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid en andere maatschappelijke voorzieningen toestaan, mits vermeld in de zoneringslijst onder categorie a of b en die naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen aan de maatschappelijke voorzieningen genoemd in het lid 9.1 onder a.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 10 Tuin - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: fietsenberging, erkers, vijver, speeltoestellen, erfafscheidingen.

10.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;
- e. de gronden mogen voor niet meer dan 10% bebouwd worden.

fietsenberging

- f. 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 m;
 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
 5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

10.3 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 onder b en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 10.1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de cultuurhistorische waarden;

- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 11 Tuin - 2

11.1 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. ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals waterlopen en waterpartijen, erfafscheidingen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken' (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

11.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

11.2.3 Andere bouwwerken

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 - 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 - 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
 - 5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
 - 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m. Hiervoor mag de maximale bouw- of goothoogte worden overschreden;
 - 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub b en toestaan dat de maximale bouwhoogte van bijgebouwen wordt overschreden ten behoeve van een kap met een maximale hoogte van 2 m.

dakterras

- 2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat een dakterras dieper dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd.
- 3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 19 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor bijgebouwen als zelfstandige woning.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 onder c en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven.
- 2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 11.1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 12 Tuin - 3

12.1 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. bijbehorende voorzieningen, zoals waterlopen en waterpartijen, erfafscheidingen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

- a. de gronden mogen volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag 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;
- c. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

12.2.2 Andere bouwwerken

dakterrass

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 - 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 - 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
 - 5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
 - 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m. Hiervoor mag de maximale bouw- of goothoogte worden overschreden;
 - 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 sub b en toestaan dat de maximale bouwhoogte van bijgebouwen wordt overschreden ten behoeve van een kap met een maximale hoogte van 2 m.

bouwhoogte aan- of uitbouw

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 sub b en toestaan dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw wordt verhoogd naar 4 m.

dakterras

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 sub a onder 6 en toestaan dat een dakterras dieper dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd.
4. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 19 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, kunstobjecten, reclameuitingen, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd;
- b. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 m bedragen;

13.2.2 Ander bouwwerken

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:

- a. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
- b. de hoogte van de voorziening mag maximaal 1,3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van de voorziening mag maximaal 4 m² bedragen;
- d. op het trottoir een breedte van minimaal 1,5 m overblijft ten behoeve van weggebruikers.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

14.2 Bouwregels

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

bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

steiger

- d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- e. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
 1. 2,5 bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 m;
 2. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 sub d en e en een afwijkende maatvoering toestaan;
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Gebouwen

- a. voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 17.

15.2.2 Andere bouwwerken

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

15.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 19 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. 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 bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 16 Waarde - archeologie

16.1 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.

16.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch te overleggen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch te overleggen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde – Archeologie'.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

16.3 Nadere eisen

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

16.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in lid 16.2 met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

16.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 16.2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 16.4 bedoeld, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een waardestellend rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen

- archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een waardestellend rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 17 Waarde - beschermd stadsgezicht

17.1 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.

17.2 Bouwregels

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

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;

goothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- f. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd,
- l. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogten te worden gebouwd;
- m. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

dak / nokrichting (orde 1 en 2)

- n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting en de kap en dakvorm gehandhaafd te blijven;

bijzondere dakopbouw (orde 2 en orde 3)

- o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding bijzondere dakopbouw' mag

de kapvorm worden gewijzigd ten behoeve van een extra bouwlaag mits:

1. de voorzijde boven de oorspronkelijke goot bestaat uit een samengestelde dakvorm met drie dakvlakken waarbij:
 - de eerste verdieping bestaat uit een dakvlak met een hellingshoek van maximaal 80 graden;
 - de tweede verdieping bestaat uit een dakvlak met een hellingshoek van maximaal 60 graden en een dakvlak met een hellingshoek van maximaal 26 graden;
2. de achterzijde recht is opgetrokken tot een hoogte van maximaal 9 m;
3. maximaal twee dakkapellen worden opgericht waarbij:
 - de dakkapel in de dakvoet wordt geplaatst;
 - de totale breedte van de dakkapel(len) niet breder is dan 50 % van het dakvlak;
 - de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 m bedraagt;
 - bij twee dakkapellen er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.
4. er wordt aangesloten op de trend(setter) zoals weergegeven in bijlage 2 van de regels.

kap / dakopbouw (orde 3 en nieuwbouw)

p. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding orde 3' en bij nieuwbouw mag:

1. boven de (maximale) goothoogte worden afgedekt met een kap waarvan:
 - de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 60 graden; bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 15 graden te bedragen;
2. de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 - de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - wordt gebouwd binnen de contour, mede gevormd door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen tevens het zijdakvlak voor zover:
 - a. gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
 - b. de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;

q. in afwijking van het bepaalde in sublid n onder 2 mag de achterzijde recht worden opgetrokken indien:

1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;

2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.

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

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

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

- s. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 m waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 2. de onderzijde van de dakkapel:
 - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst.
 - in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan één derde van de breedte van het dakvlak;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 m bedraagt;
 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking (orde 2, orde 3 en nieuwbouw)

- t. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:

1. niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
2. geplaatst op een dak.
3. op een schuin dak de collectoren of de panelen:
 - aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
 - in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
 - dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.
4. op een plat dak de afstand tot de dakrand ten minste gelijk is aan de hoogte van de collector of het paneel;
5. de collector of het paneel één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Indien dit niet het geval is dient die installatie binnen in het betreffende gebouw te worden geplaatst.

17.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvormvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

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

17.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

gevelindeling

- a. het bepaalde in lid 2 sub e en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft;

kap en dakvorm

- b. het bepaalde in lid 2 sub n en een afwijkende kap- of dakvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het daklandschap betreft;

dakkapellen

- c. het bepaalde in lid 2 sub r onder 1 en lid 2 sub s onder 1 en toestaan dat een dakkapel breder is dan 2,5 m;
- d. het bepaalde in lid 2 sub r onder 2 en lid 2 sub s onder 2 en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst;
- e. het bepaalde in lid 2 sub r onder 3 en lid 2 sub s onder 3 en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok wordt geplaatst;

dakterras

- f. het bepaalde in lid 2 sub f, g, j, k en l 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.

samenvoegen (parcellering)

- g. het bepaalde in lid 2 sub c en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
- niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
 - de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 m is;
 - de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;
 - de samenvoeging omkeerbaar is;
 - door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 17.4 lid 1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 19 algemene gebruiksregels

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

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 20 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. aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers en buitentrappen tot een maximum van 1,5 m;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. de cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 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.

21.2 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%.

21.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

21.4 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.

21.5 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.

21.6 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.

21.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Artikel 22 Slotregel

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

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Bijlage 1 Zoneringslijst

Milieuzonering

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2008)

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane 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	Recreatiegebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

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" wordt de vergrote binnenstad gerekend.

Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 m. 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.

OMSCHRIJVING	CATE- GORIE
LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
Slachterijen en overige vleesverwerking:	
- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
Vervaardiging van textielwaren	B
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
Vervaardiging kleding van leer	B
HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B

UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
Uitgeverijen (kantoren)	A
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
Grafische afwerking	A
Binderijen	B
Grafische reproductie en zetten	B
Overige grafische activiteiten	B
Reproductiebedrijven opgenomen media	A
VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
Farmaceutische produktenfabrieken:	
- verbandmiddelenfabrieken	B
VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
Glasbewerkingsbedrijven	B
Aardewerkfabrieken:	
- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
- indien p.o. < 2.000 m ²	B
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B
Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B
VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
Kantoormachines- en computerfabrieken	B
VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
Muziekinstrumentenfabrieken	B
Sociale werkvoorziening	B
PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	

Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
- < 10 MVA	B
Gasdistributiebedrijven:	
- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
- blokverwarming	B
WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
- < 1 MW	B
BOUWNIJVERHEID	
Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
Autobeklederijen	A
Autowasserijen	B
Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
Handelsbemiddeling (kantoren)	A
Grth in vuurwerk en munitie:	
- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
Grth in hout en bouwmaterialen:	
- indien b.o. < 2000 m ²	B
zand en grind:	
- indien b.o. < 200 m ²	B
Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
- indien b.o. < 2.000 m ²	B
DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
Detailhandel voor zover n.e.g.	A
Supermarkten, warenhuizen	B
Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
Apotheken en drogisterijen	A
Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A

Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
Café's, bars	A
Discotheken, muziekcafé's	B
Kantines	A
Cateringbedrijven	B
VERVOER OVER LAND	
Taxibedrijven	B
Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
Reisorganisaties	A
Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
POST EN TELECOMMUNICATIE	
Telecommunicatiebedrijven	A
zendinstallaties:	
- FM en TV	B
- GSM en UMTS-steunzenders	B
FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
Verhuur van en handel in onroerend goed	A
VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
Personenautoverhuurbedrijven	B
COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
Switchhouses	B

SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
ONDERWIJS	
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
Consultatiebureaus	A
Verpleeghuizen	B
Kinderopvang	B
rioolgemalen	B
DIVERSE ORGANISATIES	
Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
Kerkgebouwen e.d.	B
Buurt- en clubhuizen	B
CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
Muziek- en balletscholen	B
Dansscholen	B
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
Sporthallen	B
Bowlingcentra	B
Schietinrichtingen:	
- binnenbanen: boogbanen	A
Sportscholen, gymnastieksalen	B
Amusementshallen	B
OVERIGE DIENSTVERLENING	
Wasverzendinrichtingen	B
Wasserettes, wassalons	A
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A

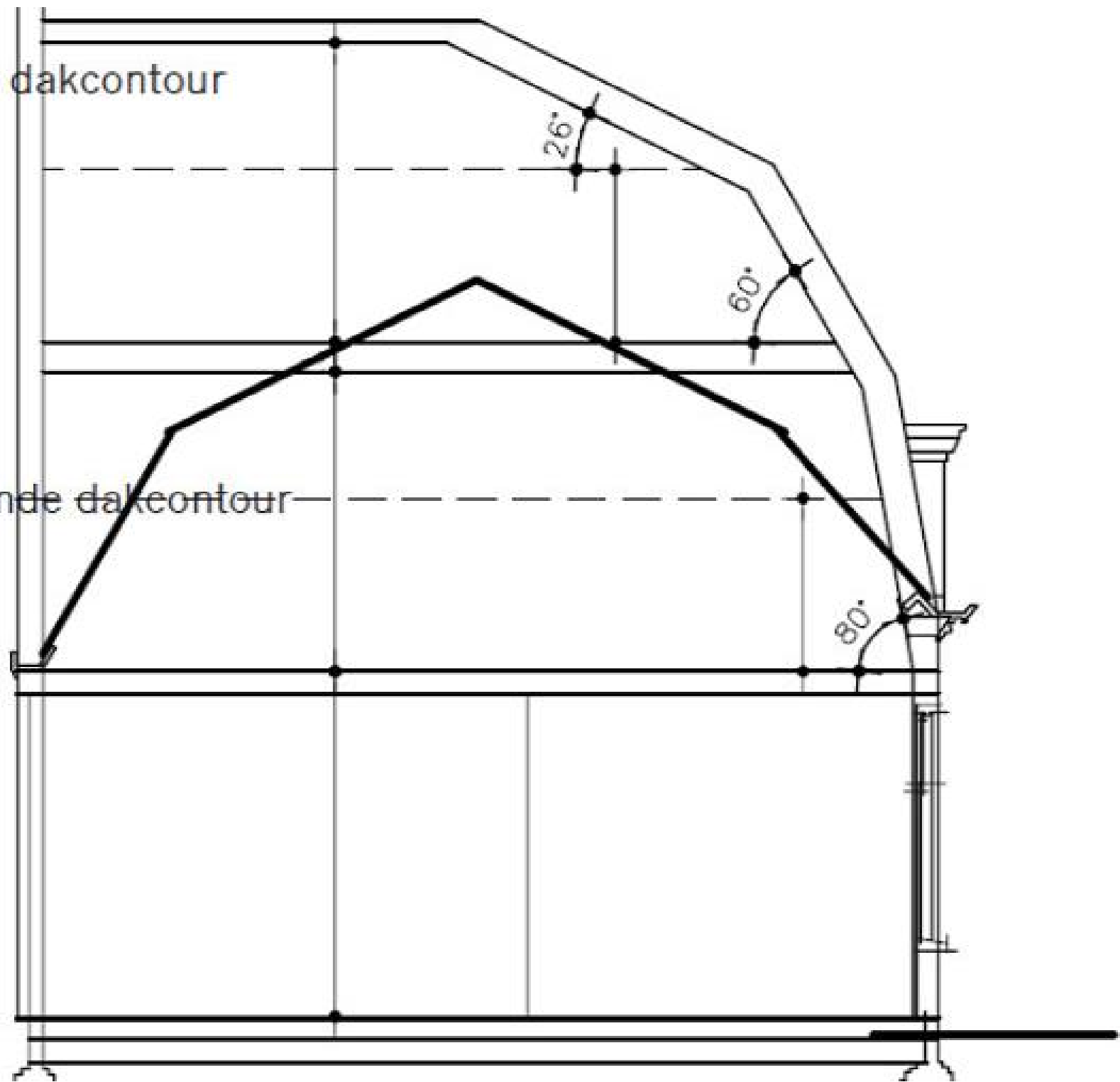
bestemmingsplan "Koninginnebuurt" (vastgesteld)

Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

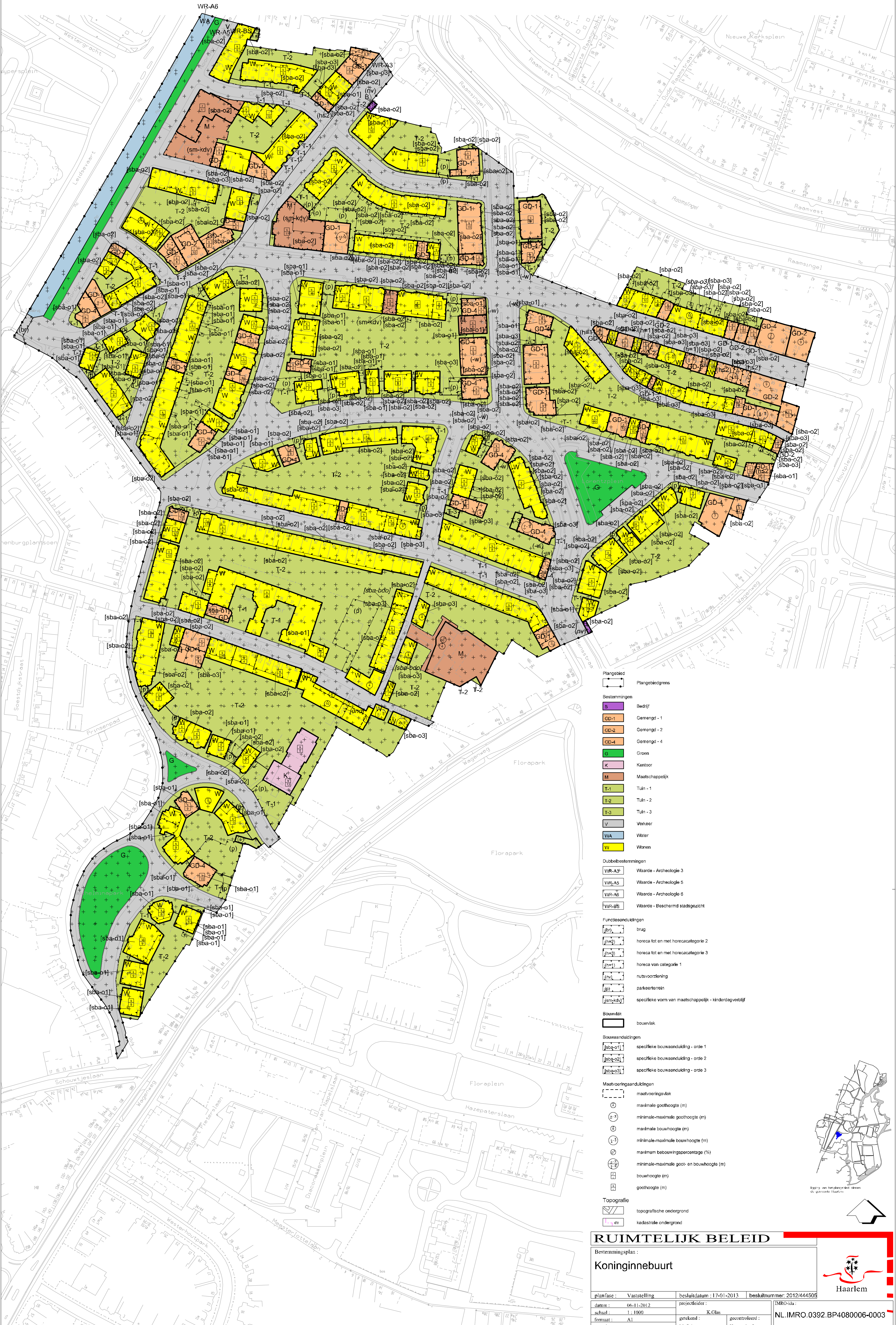
Bijlage 2 Trend Nauwe Geldelozepad

nieuwe dakcontour

bestaande dakcontour



Bestemmingsplan Koninginnebuurt



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

[B]

Bedrijf

[GD-1]

Gemengd - 1

[GD-2]

Gemengd - 2

[GD-4]

Gemengd - 4

[G]

Groen

[K]

Kantoor

[M]

Maatschappelijk

[T-1]

Tuin - 1

[T-2]

Tuin - 2

[T-3]

Tuin - 3

[V]

Verkeer

[VIA]

Water

[W]

Wonen

Dubbelbestemmingen

[WR-A3*]

Waarde - Archeologie 3

[WR-A5]

Waarde - Archeologie 5

[WR-A6]

Waarde - Archeologie 6

[WR-B5]

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Functieaanduidingen

[b]

brug

[h=2]

horeca tot en met horecacategorie 2

[h=3]

horeca tot en met horecacategorie 3

[h=1]

horeca van categorie 1

[nv]

nutsvoorziening

[p]

parkeerterrein

[sm-kdy]

specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-01]

specifieke bouwaanduiding - orde 1

[sba-02]

specifieke bouwaanduiding - orde 2

[sba-03]

specifieke bouwaanduiding - orde 3

Maatvoeringsaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximale goothoogte (m)

minimale-maximale goothoogte (m)

maximale bouwhoogte (m)

minimale-maximale bouwhoogte (m)

maximum bebouwingspercentage (%)

minimale-maximale goot- en bouwhoogte (m)

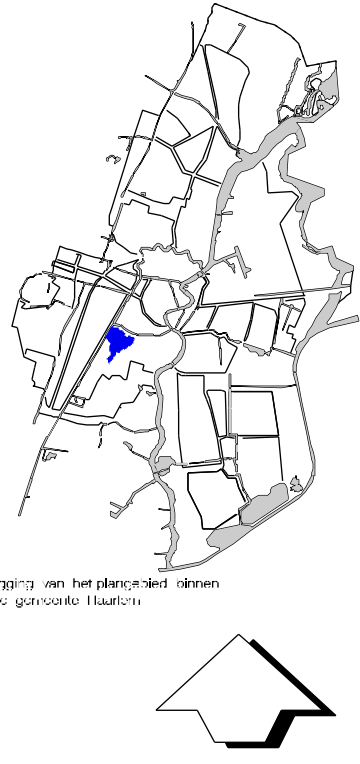
bouwhoogte (m)

goothoogte (m)

Topografie

topografische ondergrond

kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :
Koninginnebuurt

planfase : Vaststelling

datum : 06-11-2012

schaal : 1 : 1000

format : A1

IMRO-norm : 2008

besluitdatum : 17-01-2013

projectleider : K.Glas

getekend : M. Schoijnger

besluitnummer : 2012/444505

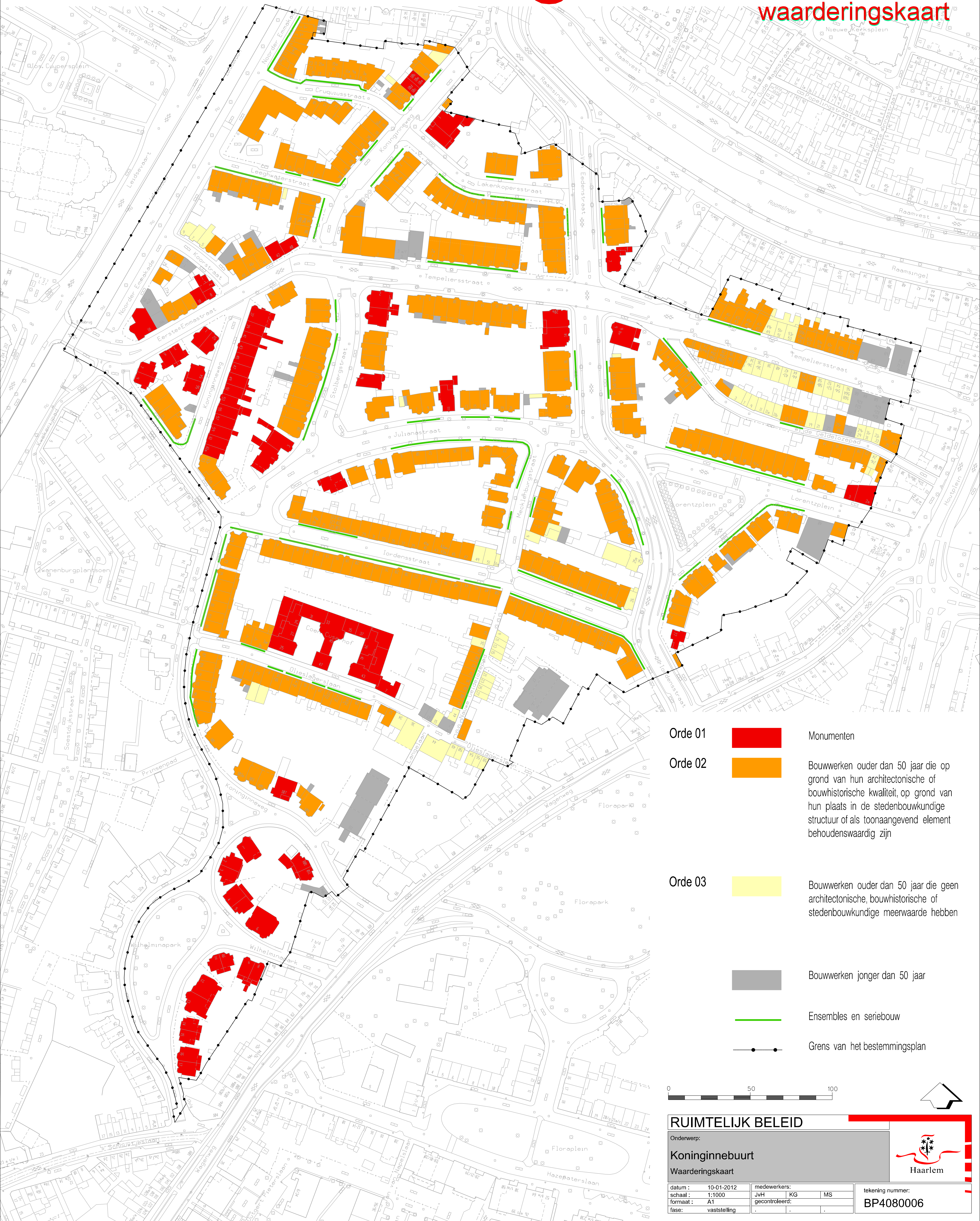
gecontroleerd : H. van der Straaten

IMRO-idu :
NL.IMRO.0392.BP4080006-0003

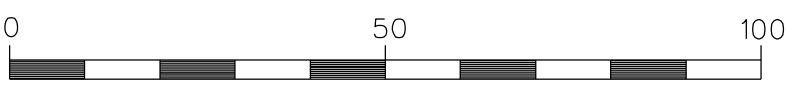
Haarlem

Koninginnebuurt

waarderingskaart



- Orde 01  Monumenten
- Orde 02  Bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische of bouwhistorische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn
- Orde 03  Bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische, bouwhistorische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben
-  Bouwwerken jonger dan 50 jaar
-  Ensembles en seriebouw
-  Grens van het bestemmingsplan



RUIMTELIJK BELEID

Onderwerp:

Koninginnebuurt

Waarderingskaart

datum :	10-01-2012	medewerkers:	JvH	KG	MS
schaal :	1:1000	gecontroleerd:			
formaat :	A1				
fase:	vaststelling				

tekening nummer:

BP4080006



Haarlem

BIJLAGE D: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Koninginnebuurt

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Koninginnebuurt heeft ter inzage gelegen van 29 juni tot en met 8 augustus 2012.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels.

Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbesluit zoals die door het college aan de raad worden voorgesteld. Het college heeft de huidige in Haarlem toegepaste bestemmingsmethodiek ter bescherming van het beschermd stadsgezicht laten toetsen op juridische houdbaarheid door Stijladvocaten. Hiertoe is het bestemmingsplan Koninginnebuurt ter beoordeling aan Stijladvocaten toegestuurd. Vervolgens heeft een overleg plaatsgevonden dat heeft geleid tot een aantal wijzigingen die apart zijn weergegeven in het derde onderdeel van dit overzicht.

1. Zienswijzen

Cd.	Naam	Adres	Huisnr	Postcode	Plaats
A 1	Fam. Asma-Biesbrouck	Nauwe Geldeloze pad	25	2012 EV	Haarlem
A 2	Dhr. L. Kummer	Nauwe Geldeloze pad	28	2012 EV	Haarlem
A 3	Fam. Rijssenbeek-Van Zanten	Nauwe Geldeloze pad	30	2012 EV	Haarlem
A 4	Fam. Oostebriek-Schilling	Nauwe Geldeloze pad	36	2012 EV	Haarlem
B	Werkgroep Cruquius	Noorder Emmakade	17	2012 GB	Haarlem
C	Wijkraad Koninginnebuurt	Olieslagerslaan	16	2012 EX	Haarlem
D	HBB Ontwikkeling	Postbus 499		2100 AL	Heemstede

A. Bewoners Nauwe Geldeloze pad 25, 28, 30 en 36					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De bewoners hebben (ver)bouwplannen voor het vergroten van hun woning die voornamelijk niet passen in het ontwerpbestemmingsplan. Het	De bouwplannen passen binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Nota Dak). Er is sprake van intensivering van het ruimtegebruik zodat de relatief	Ja	Ja	Ja

	verzoek betreft de beoogde bouwplannen alsnog in het bestemmingsplan mogelijk te maken.	kleine woningen beter voldoen aan de huidige eisen die aan een woning worden gesteld. De ruimtelijke kwaliteit waaronder de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn in het ontwerp goed geborgd. De ARK heeft positief geadviseerd. De aanvragers hebben op advies van de gemeente op 3 oktober jl. een informatieavond georganiseerd om direct omwonenden over hun bouwplannen te informeren en hiervoor draagvlak te verkrijgen. De bouwplannen worden als een 'trend' opgenomen in het bestemmingsplan voor Nauwe Geldeloze pad 26-42 en 21-27 in art 17 lid 2 sub o met de specifieke bouwaanduiding 'bijzondere dakopbouw'.			
2.	De woningen Nauwe Geldeloze pad 28-42 hebben de aanduiding orde 2 toegekend gekregen. Voor zover deze toekenning zich verzet tegen het realiseren van de beoogde bouwplannen richt de zienswijze zich tegen de toekenning van deze orde-aanduiding.	Zie antwoord onder 1.	-	-	-
3.	De goothoogte van de woningen nrs 21-27 zijn verlaagd van 7 naar 4 m.	Zie antwoord onder 1.	-	-	-

B. Werkgroep Cruquius					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het gebouw en het speelterrein van de Bos en Vaartschool (locatie Vaartschool) dient een meer gedetailleerde bestemming te krijgen, waardoor beter beschreven is dat het een speelterrein betreft. (Bestemming M1 is het gebouw, het bouwvlak. M2 is het speelterrein als formele speelvoorziening voor de wijk, de school en het kinderdagverblijf.)	De zienswijze wordt in die zin overgenomen dat in de bij de bestemming Maatschappelijk behorende specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van de gronden als openbare speelruimte buiten schooltijden is toegestaan. Dit is een verruiming ten opzicht van de geldende planologische regeling.	-	-	Ja
2.	Er moet worden vastgelegd dat bij wijziging van het bestemmingsplan men verplicht is het speelterrein weer als zodanig in te richten.	Deze toezegging kan helaas niet worden gedaan, omdat in nieuwe omstandigheden de gemeenteraad altijd de dan betrokken belangen in het kader van een goede	-	-	-

		ruimtelijke ordening moet afwegen. Indien nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden worden opgesteld, zal het belang van het gebruik van het schoolplein als openbare speelruimte één van de af te wegen belangen zijn.			
3.	Neem in het bestemmingsplan een onderdeel op, “speelruimte in een wijk/buurt” en leg vast waar en hoeveel formele speelruimte er in de wijk is.	In par. 3.2.9 van de toelichting is een passage over Speelruimteplan 2000 opgenomen en hoe zich dit verhoudt tot het plangebied.	-	-	-

C. Wijkraad Koninginnebuurt					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<i>Juridische aspecten</i> Een reden waarom dit deel – net zoals bp Kon.buurt 1 ^{ste} part.herz. – van het bestemmingsplan moet worden aangepast is dat de percelen tussen Tempelierstraat 39 en Van Eedenstraat 7 nog ondergebracht moeten worden in een bestemmingsplan dat voldoet aan het beschermingsvereiste ex Monumentenwet art. 36. In de 1 ^{ste} part. herz. vallen deze percelen buiten het beschermd stadsgezicht en zijn de panden niet gewaardeerd. Aangezien deze percelen deel uitmaken van het BSG moeten ze onder een beschermend bestemmingsplan worden gebracht.	Deze gronden vallen binnen in het plangebied Koninginnebuurt partiële herziening 2013.	-	-	-
2.	De gemeente heeft nagelaten een besluit tot vaststelling van hogere geluidswaarden voor te bereiden, ter inzage te leggen dan wel te nemen. Dit betekent dat de nieuwe situatie aan de Van Eedenstraat door wijziging van de bestemming kantoor naar een gemengde bestemming niet kunnen worden toegepast, omdat de nu geldende maximale geluidsbelasting vanwege wegen van 48 dB grof wordt overschreden.	Met een verruiming van de bestemming van 4 panden aan de Van Eedenstraat van ‘Kantoor’ naar ‘Gemengd 4’ is beoogd uitvoering te geven aan een door de raad aangenomen motie ‘Van Kantoor naar Woning’. In dat kader was aan deze percelen ook de woonfunctie toegevoegd. Nu wonen een geluidsgevoelige functie is en op een aantal plaatsen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde had deze functie hier niet op voorhand aan moeten worden toegevoegd. In die zin is de zienswijze terecht. Om toch	Ja	Ja	Ja

		aan de motie tegemoet te komen is in artikel 6.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen t.b.v. de woonfunctie, waarbij de bestemming kan worden gewijzigd, nadat is aangetoond dat aan de wettelijke vereisten aangaande geluidhinder is voldaan.			
3.	De gemeente heeft in het ontwerp ongemotiveerd de toegestane milieubelasting in het kader van de milieuzonering enorm verruimd. Zowel door het verhogen van de maximaal toelaatbare milieucategorieën als door de binnenplanse wijzigingsbevoegdheden is de vestiging van bijvoorbeeld een houtbewerkingsfabriek of een vuurwerk-opslagplaats in een rustige woonbuurt mogelijk geworden. Tevens heeft de gemeente geen bepalingen meer opgenomen over de richtafstanden die in acht genomen zouden moeten worden en is de koppeling van de mate van hinder aan het vloer- of perceelsoppervlak van een bedrijf/instelling grotendeels losgelaten.	In de B&W-nota Milieuzonering d.d. 12 februari 2008 is de werkwijze vastgelegd hoe bedrijvigheid in bestemmingsplannen wordt opgenomen. De hierin gehanteerde uitgangspunten zijn ook in dit plangebied gehanteerd. Er is geen sprake van een enorme verruiming van de milieuzonering. Er wordt in het plangebied bedrijvigheid van maximaal categorie B toegestaan. De genoemde voorbeelden zijn niet hoger dan categorie B. Hierbij zei opgemerkt dat dergelijke bedrijvigheid valt onder de Wet Milieubeheer die eisen stelt aan onder meer geluid en veiligheid.	-	-	-
4.	Ook is onduidelijk hoe bij vestigings-mogelijkheden in het kader van milieuzonering rekening wordt gehouden met de belangen van alle burgers die in de nabijheid van een vestiging wonen.	Zie antwoord onder 3 en paragraaf 4.1 van de toelichting.	-	-	-
5.	Evenzo is ongedefinieerd wat nu eigenlijk corridors zijn en of de gebiedsontsluitingswegen in het plangebied als corridor te betitelen zijn. Aan deze termen wordt de motivatie ontleend om zware milieuhinder toe te staan. Er is naar smaak van de wijkraad geen enkele aanleiding om op deze wijze de belangen van de burger zo drastisch te schaden en hun rechtszekerheid aan te tasten.	Zie antwoord onder 3 en paragraaf 4.1 van de toelichting.	-	-	-
6.	In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft	De rol van de rijksoverheid is sinds enige tijd veranderd.	-	-	-

	de gemeente verzuimd de RCE te betrekken. De wijkraad is van mening dat dit eerst dient te gebeuren alvorens het ontwerp naar de raad wordt gestuurd.	Het Rijk heeft hierbij aangegeven slechts in een beperkt aantal gevallen vooraf betrokken te willen worden. De RCE vooraf te betrekken is hierdoor niet langer aan de orde.			
7.	De wijkraad is van mening dat het ontwerpbp niet als beschermend kan worden aangemerkt conform art. 36 Monumentenwet. De gemeente lijkt onvoldoende op de hoogte van de mogelijkheden van het daarbij passende juridische instrumentarium om het stadsgezicht afdoende te beschermen. Er is onvoldoende energie gestoken in de beschrijving van de te beschermende waarden die in het aanwijzingsbesluit zijn beschreven. Zo wordt op generlei wijze duidelijk hoe de historische straten, de karakteristieke met gebogen straten en pleinen etc. een rol vervullen in het geheel. Hoe de karakteristieke traditioneel-functionalistische architectuur van de villabebouwing, geschakelde middenstandshuizen en scholen en gevarieerde luxe villabebouwing van het Wilhelminapark daarbij passen. Ook de samenhang van de scholen en complexen zoals het Coen Cuserhof etc. wordt onvoldoende beschreven en daardoor met dit bestemmingsplan van onvoldoende rechtszekere bescherming voorzien.	In par. 4.7 Cultuurhistorie en daarin genoemde, bijbehorende bijlagen zijn de beschermende waarden van het plangebied, de monumenten en de redengevende omschrijvingen van de orde 2 panden opgenomen. Zie verder onder de gemaakte aanpassingen bij Ambtshalve wijzigingen voorgesteld door het college (onderdelen 2 en 3 van deze bijlage). De materiële bescherming wordt geregeld door het toekennen van bestemmingen en de regels opgenomen in het artikel waarde-beschermd stadsgezicht. De cultuurhistorische waardering van de in het plangebied aanwezige panden aan de hand van de redengevende omschrijving en de aanwezige monumenten zijn verwerkt op de waarderingskaart. De waarderingskaarten zijn verwerkt op de verbeelding en weer gekoppeld aan beschermende planregels. De bescherming van gebouwen neemt toe naarmate de cultuurhistorische waarde groter is. Hierbij zij aangegeven dat monumenten los van het bestemmingsplan al hun eigen, verderstrekkende bescherming kennen.	-	-	-
	Artikelgewijs				
8.	Het ontwerpplan bevat geen enkele bepaling of voorschrift omtrent bescherming van architectuur of variatie in bebouwing c.q. het afwisselend scala van architectuur of samenhang tussen scholen en complexen met overige bebouwing, waaraan ieder bouwplan dient te worden getoetst en biedt zodoende geen	De bescherming van een gezicht betreft de historische structuren De gezichtsbescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en wil het toekomstig functioneren daarvan veiligstellen. De object-bescherming wil het architectonisch beeld veiligstellen en de authenticiteit van het materiaal behouden. Bescherming van gezichten en bescherming van	-	-	-

	enkele vorm van bescherming voor deze te beschermen waarden. Feitelijke bouwvoornemens zijn wat de wijkraad betreft de enige waarde in een BSG die absoluut moeten worden beschermd.	objecten kunnen elkaar aanvullen, maar niet vervangen. De bescherming van de historische structuren binnen dit plan vindt plaats door het vastleggen van het volume, de vorm en de situering van individuele gebouwen en het toekennen van bestemmingen, zoals de verkeers- en groenbestemming. Het plan kent beschermende regels ten aanzien van kap- en dakvormen, voorgeschreven goot- en bouwhoogten, voorgevelrooilijnen, en het samenvoegen van panden. Er zijn regels opgenomen om de in het gebied aanwezige dakkapellen te reguleren, al dan niet met een afwijkingsmogelijkheid. Met de opgenomen afwijkingsmogelijkheden vindt een nader afwegingsmoment plaats om bouwmogelijkheden toe te staan die in het gebied voorkomen of passend worden geacht, maar niet in alle gevallen op voorhand kunnen worden toegestaan. Er zijn nadere eisen opgenomen om nog beter sturing te kunnen geven aan bouwvoornemens, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee de te beschermen waarde worden geborgd. Feitelijke bouwvoornemens en de inrichting van de openbare ruimte worden (tevens) getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit die voor dit gebied een beschermende regie kent ter bescherming van het architectonische beeld en materiaalgebruik.			
9.	<i>Artikelen 4, 5, 6 Gemengd 1,2 en 4</i> Binnen deze bestemmingen wordt in alle gevallen het mogelijk gemaakt op de begane grond een bedrijf te vestigen t/m cat. B, bij GD-4 zelf ook op de overige verdiepingen. Dit past niet bij de uitgangspunten van het bp, noch bij het BSG noch bij een Villawijk. Hier zou alleen categorie A moeten worden toegelaten.	Bedrijven tot en met categorie B zijn goed te mengen met andere functies, waaronder wonen. Zie ook het antwoord onder 3 en 10.			
10.	De wijkraad is het zeer oneens met het gestelde op pag. 62 waar staat dat “uitgangspunt blijft het stimuleren van functiemenging ter bevordering	De aanwezigheid van werkfuncties levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en dynamiek van de stad. Om die reden is het belangrijk om	-	-	-

	van de leefbaarheid in de buurt”. De wijkraad ziet geen probleem met de leefbaarheid en eist dat de passage wordt aangepast.	werkfuncties in wijken te behouden, en waar mogelijk te versterken (functiemenging). Dit uitgangspunt is door de gemeenteraad vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020.			
11.	<i>Artikel 7 Groen</i> Het groen is onbeschermd omdat het artikel een veel te ruime mogelijkheid tot bebouwing en gebruik geven. Er is ongemotiveerd voor gekozen niet de hoofdbomenstructuur of de monumentale bomen in dit bestemmingsplan op te nemen op de plankaart en voorschriften, terwijl zij een te beschermen waarde vormen en de Bomenverordening sterk aanbeveelt tot het weergeven van monumentale bomen in bestemmingsplannen.	De gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn beperkt en worden slechts toegepast voor zover deze zich verdragen met het karakter van het desbetreffende perceel. Het Lorentzplein heeft bijvoorbeeld een ander karakter dan het Wilhelminapark. Voor de bouwregels geldt dat deze slechts een zeer beperkte verruiming zijn t.o.v. het vergunningsvrij bouwen in beschermd stadsgezicht (speelvoorziening 5 m i.p.v. 4 m hoog). Bij (her)inrichting van de openbare ruimte wordt getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Zoals de wijkraad zelf aangeeft is dit al geregeld in de Bomenverordening (2008). Bij elk bouwplan vindt een groentoets plaats die rekening houdt met de aanwezige houtopstand. In beginsel wordt geen vergunning verleend voor het kappen van bomen die voorkomen op de in de verordening genoemde lijst met monumentale bomen. Hiermee is deze categorie zeer goed beschermd. Een dubbele bescherming via het bestemmingsplan leidt niet significant tot een betere bescherming maar wel tot meer administratieve lasten. Het terugdringen van administratieve lasten is een speerpunt van de coalitie.	-	-	-
12.	<i>Artikel 10 Tuin 1</i> In lid 2 wordt een erker toegestaan met een diepte van max. 1,5 m. Dat is veel meer dan gebruikelijk in deze buurt. Het voorstel van de wijkraad is om 1 m aan te houden.	Wij zijn het met de wijkraad eens dat het met een direct bouwrecht toestaan van een diepte van 1,5 m teveel is. De wenselijkheid én de afmetingen van een erker hangen sterk af van de situatie ter plaatse en laten zich niet goed vatten in een direct bouwrecht. Daarnaast waren erkers al in de algemene afwijkingsregels	-	-	Ja

		opgenomen. De regeling in Tuin – 1 is geschrapt.			
13.	De wijkraad stelt voor de bouwhoogte van fietsenverhogingen terug te brengen van 1,3 naar 1 m, zodat deze gelijk ligt. Om voldoende hoogte te krijgen kan 30 cm de grond in worden gegaan.	De hoogte van 1,3 m is nodig om een fiets in een berging te kunnen plaatsen. De eis om daarbij de grond in te gaan achten wij niet nodig. Het is echter wel toegestaan.	-	-	-
14.	De wijkraad is het oneens met het op slinkse wijze een vrijstellingsbevoegdheid voor het parkeren in de voortuin weer wordt binnengeloodst, vrijwel zonder beperkende bepalingen.	In artikel 16: Tuin (T) van het bestemmingsplan Koninginnebuurt uit 2000 was al een gebruiksvrijstelling opgenomen, op grond waarvan B&W bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor het gebruik van (een deel van) de tuin ten behoeve van parkeren.	-	-	-
15.	<i>Artikel 11 Tuin 2</i> Tuin 2 is een bij de wijkraad ergerniswekkende categorie (voorheen Erven). Hierbinnen is teveel mogelijk: gebouwen met een oppervlakte tot 40 m², ondergronds bouwen tot 7 m diep, aanbouwen aan de woning tot 5 m met daarbovenop nog een dakterras en een uitgebreide parkeervrijstelling. Een nauwkeurige beschrijving van precies al die zaken die het unieke karakter van de buurt in het hart treffen. In onze buurt moet een tuin een tuin blijven waarbinnen zeer beperkt ontwikkelingen worden toegestaan: kleine schuren tot 15 m², kleine aanbouwen en nooit parkeren. Ook dakterrassen zijn ongewenst in een villabuurt en tasten de privacy aan.	In artikel 15 Erf van het bestemmingsplan Koninginnebuurt uit 2000 worden grotendeels dezelfde maten aangehouden en dakterrassen mogelijk gemaakt. Tevens is in dit artikel een vrijstelling voor parkeren opgenomen. In de wijk komen de nodige dakterrassen voor, zowel in voor-, zij- als achtertuinen. De regels voor dakterrassen waren al aangescherpt mede om het belang van privacy te borgen. Verder gelden de bepalingen voor het vergunningsvrij bouwen opgenomen in het Besluit omgevingsrecht Bijlage II die ook in geval van monumenten en beschermd stadsgezicht al ruimer zijn dan hetgeen de wijkraad wenst toe te staan. De gemeente staat niet meer bebouwingsoppervlak toe dan hetgeen vergunningsvrij is toegestaan.	-	-	-
16.	<i>Artikel 12 Tuin 3</i> De wijkraad begrijpt de aanwezigheid van dit	Deze bestemming is toegekend aan gronden behorend	-	-	-

	artikel niet. Op de plankaart is deze categorie niet te vinden. Het doet ons vermoeden dat de omschreven categorieën helemaal niet zijn toegesneden op onze buurt, maar meer een kwestie zijn geweest van ‘copy-paste’ met de computer.	bij de adressen Tempelierstraat 22 t/m 28 grenzend aan het Wijde Geldelozepad.			
17.	<i>Artikel 16 Waarde – Archeologie</i> Volgens de beschrijving op pagina’s 49-51 is vrijwel het gehele gebied archeologisch interessant. Waarom staan dan luttele plekken gewaardeerd met archeologie? Kan aangegeven worden waarom dit precies voor deze plekken geldt?	Wij vermoeden dat de wijkraad de (analoge) plankaart onjuist heeft geïnterpreteerd. Het gehele gebied heeft de aangegeven waarden gekregen, dus niet enkele plekken.	-	-	-
8	<i>Artikel 17 Waarde – Beschermd stadsgezicht</i> Voor zover het beschermingsvereiste is ingevuld met de bepalingen in 17 lid 1, vinden wij deze verwijzing naar de toelichting, waar geen enkele van de te beschermen waarde wordt genoemd, ernstig tekortschieten.	In par. 4.7 Cultuurhistorie en daarin genoemde, bijbehorende bijlagen zijn het aanwijzingsbesluit, de beschermende waarden en de redengevende omschrijvingen van de orde 2 panden opgenomen. Zie verder onder “2. Ambtshalve wijzigingen” onder de kop “Toelichting” bij punt 4.1.	-	-	-
19.	Voor zover het beschermingsvereiste wel is ingevuld met de bepalingen in 17 lid 2 zijn wij wederom afhankelijk van de juistheid van de gemeten hoogtes en andere bouwperceelsmaten en de correcte weergave daarvan op de plankaart. Als voorbeeld geven wij de bouwhoogte van het schoolgebouw aan de Cruquiusstraat die ongemotiveerd van 10 m in het vigerend bestemmingsplan is opgehoogd naar 11 m, terwijl 10 m juist is. Ook zetten wij vraagtekens bij de vermelde goothoogte van 13 m van Koninginneweg 111 die volgens ons als bouwhoogte is aangegeven. In beide gevallen	Er is bouwblokonderzoek uitgevoerd door het raadplegen van het bouwarchief, luchtfoto’s, 360 ° - foto’s, en er is in de wijk onderzoek verricht. Uit raadpleging van de vergunningstekening bleek dat de bouwhoogte van de Vaartschool 10,87 m. Deze is afgerond naar 11 m. De goothoogte van Koninginneweg 111 is overeenkomstig de bouwtekening en het vigerend bestemmingsplan.	-	-	-

	zien wij een aanpassing van de feiten aan een mogelijke nieuwe situatie, waarbij de gemeente wat losjes omgaat met het consoliderende uitgangspunt van het plan om meer ruimte te geven voor nieuwe ontwikkelingen. Lees sloop en nieuwbouw. Wij zijn zeer bevreesd dat ondanks dat in de toelichting wordt gemeld dat bouwblokonderzoek heeft plaatsgevonden, dit ofwel onvolledig, ofwel onjuist is gedaan en/of dat de resultaten onjuist en/of onzorgvuldig op de plankaat zijn terecht gekomen. Wij willen de gemeente uitnodigen ons ervan te overtuigen dat er deze keer deugdelijk onderzoek is gedaan. Vooralsnog blijven wij overtuigd van het tegenovergestelde.				
20.	Ten aanzien van de kappen biedt het ontwerpplan middels art. 17 lid 2 onvoldoende bescherming. Er wordt gesproken over bestaande nokrichting en kapvorm, maar nergens wordt duidelijk waar en hoe die zijn vastgelegd en of bij teloorgang deze nog beschikbaar zullen zijn voor herbouw.	De bepaling betreft de orde 1 (monumenten) en orde 2 panden. Hiervan zijn de vergunningstekeningen beschikbaar. De gemeente beschikt daarnaast over een applicatie waarmee lucht- en 360°-foto's kunnen worden geraadpleegd inclusief een meetfunctie. Door de grote variatie in de vaak unieke kappen en dakvormen aanwezig binnen het plangebied, waaronder bijvoorbeeld de vele villa's, is dit een goede en eenduidige oplossing.	-	-	-
21.	De burger wordt met de bepalingen van art. 17.3 in het ongewisse gelaten met welke aanvullende eisen hij geconfronteerd zou kunnen worden. Daarmee is de rechtszekerheid dus in het geheel niet gediend. De gemeente moet veel concreter zijn in mogelijke en gewenste nadere eisen.	Nadere eisen (17.3) zijn de tegenhanger van de afwijkingsmogelijkheid (voorheen ontheffing). Deze eisen zullen spaarzaam ingezet worden om de ruimtelijke kwaliteit van m.n. het volume en de situering van bebouwing te kunnen borgen voor zover directe (generieke) bouwregels meer ruimte toelaten in individuele gevallen dan wat ter plaatse is gewenst. Denk hierbij aan het laten aansluiten van kap- en dakvormen en dakkapellen op de bestaande trend bij bijvoorbeeld seriebouw en ensembles. In par. 6.4.4 staat	-	-	-

		een nadere toelichting op de in dit artikel opgenomen toetsingscriteria. De nadere eisen zijn voldoende objectief bepaald.			
22.	De wijkraad acht de dakkapellenregeling van art. 17.4 lid 1 en 2 te ruimhartig en wenst ze geschrapt te zien.	Deze regeling is juist met een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, omdat dergelijke dakkappen in het plangebied voorkomen, maar niet overal gewenst zijn. Er vindt dus een nader afwegingsmoment plaats, waarbij getoetst wordt aan onder meer de aanwezige cultuurhistorische waarden. Er wordt onder andere aan een afwijking meegewerkt indien de aanvraag aansluit bij de bestaande trend, zoals bij ensembles en seriebouw.	-	-	-
23.	Naar mening van de wijkraad wordt in art. 17.4 lid 3 te veel ruimte gegeven aan dakterrassen. Dakterrassen kunnen overlast veroorzaken door inkijk in tuinen en slaapverdiepingen. De wijkraad acht de aanleg van dakterrassen in strijd met het karakter van de buurt en wenst het derde lid geschrapt te zien.	Deze afwijkingsmogelijkheid houdt expliciet rekening met de privacy van omwonenden en het straatbeeld door eisen te stellen aan de afstanden ten opzichte van de omgeving en daarmee met de zichtbaarheid van (af) en naar het terras. Zie voor de wenselijkheid van terrassen verder het antwoord onder 15. Dit type dakterrassen komt voor in het plangebied.	-	-	-
24.	<i>Artikel 19 Algemene afwijkingsregels</i> In een consoliderend bestemmingsplan dat onder beschermd stadgezicht valt is de wijkraad principieel tegen een artikel dat een algemene vrijstellingsbevoegdheid kent om met maximaal 10% van alle voorgeschreven maten af te wijken. De burger kan er met deze vrijstellingsbevoegdheid onvoldoende op vertrouwen dat zijn rechten niet worden geschaad.	Wanneer de afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast staat de mogelijkheid open voor belanghebbenden bezwaar en beroep aan te tekenen. In die zin is de rechtszekerheid geborgd. Daarnaast wordt deze bepaling in alle, dus ook in bestemmingsplannen in beschermd stadsgezicht, opgenomen om maatwerk te kunnen leveren wanneer dit stedenbouwkundig wenselijk is en/of meetverschillen tussen de maatvoeringsgegevens uit het plan en de daadwerkelijke situatie hier aanleiding toe geven. Het niet opnemen van een dergelijke bepaling maakt het plan onnodig inflexibel. Ook bij deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt onder meer getoetst aan cultuurhistorische waarden. Zie ook het antwoord onder 25.	-	-	-

25.	In zijn algemeenheid is de rechtszekerheid onvoldoende geborgd in artikel 19, waarbij in lid 1 een onduidelijke en niet concrete wijzigingsbevoegdheid staat en in 19.3 onduidelijk blijft of en wanneer er aan bepaalde criteria wordt getoetst. Criteria als bezonning en privacy ontbreken helaas volledig. 19.2 sub d t/m f is onvoldoende duidelijk. En wat wordt er bedoeld met die mysterieuze bouwwerken van openbaar nut van liefst 10 m hoog en hoe wordt hierbij het stadsgezicht beschermd.	De algemene afwijkingsregels zijn opgenomen om binnen het plan voldoende flexibiliteit te genereren. Door invoering van de Wro, Wabo en recente verruiming van de regeling rond het vergunningsvrij bouwen heeft dit artikel aan betekenis ingeboet, maar is niet overbodig geworden. De Haarlemse standaardregels zijn recent aangepast, en hiermee ook dit plan. Zie verder het antwoord bij “2. Ambtshalve wijzigingen” bij de kop “regels” en daar onder punt 1.1. De ABRvS heeft in haar uitspraak d.d. 13 feb. ’13 inzake het bestemmingsplan Frederikspark geoordeeld dat er géén aanleiding bestaat deze bepalingen buiten toepassing te verklaren, mede omdat getoetst wordt aan cultuurhistorische waarden.	-	-	-
26.	In artikel 19 lid 2 onder b wordt de mogelijkheid geschapen om het beloop van wegen aan te passen. Hierbij is niet dwingend bepaald dat dit aan cultuurhistorische waarden wordt getoetst.	Een bestuursorgaan dient op grond van de bepalingen uit de Awb altijd de belangen die rechtstreeks bij een besluit betrokken zijn mee te wegen. Indien cultuurhistorische waarden aanwezig zijn geldt dit altijd als een afwegingscriterium. Zie ook het antwoord onder 25.	-	-	-
27.	Plankaart Volkomen in tegenspraak met de visie in par. 5.1 staat de gemeente op de plankaart op velerlei percelen in de Koninginnebuurt uitbreiding van de woning toe aan de achterzijde door het bouwvlak ruimer om de bestaande bebouwing te trekken, terwijl via art 11 lid 2.2. ook al uitgebreid en er ook nog extra ruimte kan worden gecreëerd als gevolg van meetafwijkingen. Hoe in deze gevallen de anti-dubbeltelbepaling moet worden geïnterpreteerd is onduidelijk. Omdat het bestemmingsplan duidelijk conserverend van aard geacht wordt te zijn verzoeken wij om de achtergevelrooilijnen op de plankaart nauwkeurig te volgen.	De achtergevelrooilijnen zijn overeenkomstig de bestaande rooilijnen en daarmee de bestaande rechten uit het vigerend plan. De wijkraad heeft deze gronden in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS in een eerdere procedure al een keer aangevoerd. De Afdeling heeft in haar uitspraak d.d. 29 jan. ‘03 gesteld dat uit het consoliderende uitgangspunt niet volgt dat in het geheel geen uitbreidingsmogelijkheden zouden zijn toegestaan en dat in zoverre geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	-	-	-

28.	De vele aanduidingen “sba-02 en sba-03”e.d. zijn zeer onoverzichtelijk. Bij welk huis of gebied behoren ze precies. Het is volstrekt onduidelijk wat waar geldt en welke juridische consequenties dat heeft. Het ware te overwegen om deze aanduidingen in een aparte kaart aan te geven en daarbij duidelijk aan te geven wat een en ander betekent.	De analoge plankaart is een weergave van de (verplichte) digitale verbeelding. Voor een exacte weergave dient altijd de digitale verbeelding te worden geraadpleegd te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl . De waarderingskaart is als bijlage toegevoegd bij de toelichting.	-	-	-
29.	<i>Cruquiusstraat/Leeghwaterstraat</i> Op het grondstuk van het schoolgebouw wordt de aanduiding (sm-kdv) vermeld. Waar is te vinden welke juridische consequenties dit heeft en ondersteunt dit voldoende de uitgesproken toezegging van de gemeente dat het speelterrein ook gehandhaafd blijft als de school een andere bestemming krijgt?	Sm-kdv is een functieaanduiding en betekent ‘specifieke vorm van maatschappelijk’. Deze aanduiding is opgenomen ten behoeve van het kinderdagverblijf dat van het perceel gebruikmaakt. Deze aanduiding is gekoppeld aan een bepaling in de regels. Zie hiervoor het artikel 9 (Maatschappelijk). De aanduiding staat los van het vraagstuk of het speelterrein gehandhaafd blijft bij een eventueel vertrek van de Vaartschool. Zie hiervoor verder de beantwoording van de zienswijzen onder B 1 t/m 3.	-	-	-
30.	<i>Eerste Emmastraat</i> De panden aan de eerste Emmastraat 16 zijn jaren geleden omgebouwd naar een woonbestemming. Graag zouden wij zien dat dit op de plankaart wordt geëffectueerd in het kader van Koninginnebuurt primair als woonbuurt.	De panden blijven een gemengde bestemming behouden. Hiermee worden bestaande rechten gerespecteerd en blijft het mogelijk in deze gebouwen (al dan niet op de begane grond) zelfstandige niet-woonfuncties te vestigen. Zie voor functiemenging verder antwoord onder 10.	-	-	-
31.	<i>Koninginneweg</i> Hetzelfde als voor de eerste Emmastraat geldt voor Koninginneweg 38, 40, 46, 49.	Zie antwoord onder 30.	-	-	-
32.	<i>Stolbergstraat</i> Stolbergstraat 14 is 20 jaar geleden volledig in gebruik genomen als woning. Waarom is de binnenzijde van het bouwblok Stolbergstraat/Koninginneweg voorzien van de aanduiding sba-01, terwijl de overige blokken in	Zie antwoord onder 30. De monumenten hebben allen een orde-1 aanduiding (sba-01) gekregen. Dit geldt ook voor de bijbehorende aan- en uitbouwen. De blokken met een orde-2	-	-	-

	de buurt sba-02 zijn? De panden aan de Koninginneweg zijn bijna allemaal tot monument aangewezen. Geldt dit niet voor de achterzijde?	aanduiding (sba-02) zijn geen monumenten.			
33.	<i>Mecklenburgstraat</i> De garage op nummer 7 is enkele jaren geleden ingrijpend tot woning verbouwd. Graag ziet de wijkraad de gemengde bestemming op de plankaart gewijzigd in wonen. De Mecklenburgstraat is een woonstraat, de garage was altijd een vreemde eend in de bijt.	Zie antwoord onder 30.	-	-	-
34.	<i>Iordenstraat</i> Iordenstraat 39 is al tientallen jaren als woning in gebruik. Het lijkt de wijkraad wenselijk ook hier de woonbestemming toe te kennen. Naast Iordenstraat 78 is op de plankaart de mogelijkheid gecreëerd om de aanwezige garage verder uit te breiden. Gegeven de afwijzing door B&W van een bouwaanvraag voor deze plaats in mei van dit jaar, lijkt het de wijkraad niet verstandig om nu alsnog het dichtbouwen ruimtelijk toe te staan.	Zie antwoord onder 30.	-	-	-
35.	<i>Olieslagerslaan</i> Gegeven dat het Coen Cuserhof exclusief woongebied en een Rijksmonument is vindt de wijkraad dat de gehele hof een woonbestemming moet hebben, dus inclusief de Olieslagerslaan 25. Nummer 25 is momenteel als woonhuis in gebruik.	Zie antwoord onder 30.	-	-	-
36.	<i>Wilhelminapark</i> Wilhelminapark 6 is kortgeleden omgebouwd tot woning. Gegeven het bijzondere karakter van het park en dat dit met een enkele uitzondering woongebied is, stelt de wijkraad voor hier een woonbestemming aan toe te	Zie antwoord onder 30.	-	-	-

	kennen. Naast Wilhelminapark 1 is de mogelijkheid gecreëerd om een nieuw pand te bouwen. Nu het beschermd stadsgezicht en gegeven het consoliderende karakter van het bestemmingsplan vinden wij dat deze bestemming geschrapt moet worden. Ook omdat er voor de bouw een monumentale boom zou moeten sneuvelen.	Ook voor het bouwvlak naast Wilhelminapark 1 geldt dat hier sprake is van een passend geachte stedenbouwkundige invulling en sprake is van bestaande rechten die gerespecteerd dienen te worden. De boom is buiten het bouwvlak gelegen en een belangenafweging daaromtrent komt pas aan de orde bij een concrete bouwaanvraag.			
37.	Tenslotte wijst de wijkraad op: • de merkwaardige situatie aan de Tempelierstraat dat een orde 3-pand een orde 2-aanbouw heeft. • dat aanbouwen soms een tuinbestemming dan weer een woon- of gemengde bestemming. • discrepantie tussen waarderingskaart en plankaart ter hoogte Olieslagerslaan 15 en Nauwe Geldelozepad 44, • het ontbreken van de aanduiding ‘onderdoorgang’ t.h.v. Olieslagerslaan 32/44, • een goothoogte i.p.v. bouwhoogte bij Kon. weg 103A, • “bedrijf” i.p.v. “nutsbedrijf” in artikel 3 bestemmingsregels, • verkeerde verwijzing naar artikel 16 par.	• De wijkraad heeft aangegeven dat zijn zienswijzen alleen betrekking hebben op de eigen wijk. In het deel van de Tempelierstraat dat valt in de Koninginnebuurt doet zich deze situatie niet voor. • De bebouwingsgrenzen van het hoofdgebouw vallen meestal samen met de hoofdbestemming. Bij het bepalen van het bouwvlak is uitgegaan van de rooilijnen uit het bp Koninginnebuurt uit 2000. Aan- en uitbouwen in één bouwlaag zijn geregeld in de tuinbestemming. • De goothoogte is omgezet naar maximale goothoogte. • Deze aanduiding is niet noodzakelijk i.v.m. het gemeentelijk eigendom en de wettelijke verplichting de weg openbaar toegankelijk te houden. Voor de duidelijkheid is deze alsnog opgenomen in artikel 17 lid 2 sub d. • De goothoogte is in overeenstemming met het vigerend plan. • Nutsbedrijf valt onder de hoofdbestemming ‘Bedrijf’. Zie ook de toelichting in par. 6.4.1. • De verwijzing is aangepast.	-	-	-
				Ja	
				Ja	Ja
					Ja

	9.2.1				
38.	<i>Bedrijvenlijst bij de toelichting</i> De lijst bevat vele fouten en tientallen bedrijven ontbreken. In een bijlage is een overzicht opgenomen met correcties.	In de bedrijvenlijst worden alleen de bedrijven/functies opgenomen die vallen onder de Wet milieubeheer (zie par 4.1). Zo is bijvoorbeeld de door de wijkraad genoemde Apotheek milieuhygienisch gezien niet relevant en komt daarom niet voor op de lijst.	-	-	-
39.	De wijkraad pleit voor aanhouding van het bestemmingsplan in afwachting van de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1^{ste} part. herziening met twee doelen. Ten eerste kunnen tussentijds en in korte tijd de noodzakelijk kwalitatieve en inhoudelijke reparaties aan beide plannen worden uitgevoerd, waardoor ten tweede wat de wijkraad betreft er voor de fatale termijn van 1 juli 2013 één rechtsgeldig bestemmingsplan Koninginnebuurt kan liggen.	De ABRvS heeft inmiddels uitspraak gedaan inzake Koninginnebuurt 1^{ste} part. herziening. Er is voor gekozen elk bestemmingsplan z'n eigen procedure te laten doorlopen. De gemeente deelt de gedachte van de wijkraad om één bestemmingsplan voor de hele Koninginnebuurt op te stellen niet. Uitgangspunt blijft hierbij het door de Raad vastgestelde meerjarenplan bestemmingsplannen d.d. 1 juni 2011. Er zijn belangrijke redenen om dit bestemmingsplan nu vast te stellen. Door de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht geldt op grond van art. 3.3 Wabo een aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen. Deze aanhoudingsplicht duurt voort totdat een beschermend plan in werking is getreden. Onder meer het initiatief van de bewoners genoemd onder A zou door de aanhouding onnodig getroffen worden.	-	-	-
40.	Overigens is die fatale termijn helemaal niet zo fataal. Ingevolge art. 3.1. derde lid Wro kan de raad besluiten de geldigheid van het bestaande bestemmingsplan te verlengen met 10 jaar indien de daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Door dit artikel niet toe te passen geeft de gemeente zelf toe dat de regels van het vigerende bestemmingsplan niet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Door de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht van 5 oktober 2011 moet het plan binnen drie	Op grond van artikel 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro kan niet worden voldaan aan de 'actualiseringsplicht' door het nemen van een verlengingsbesluit van plannen die onder de 'oude' WRO zijn vastgesteld. Op grond van dit overgangsrecht geldt tevens voor gronden waarvan het bestemmingsplan meer dan vijf jaar onherroepelijk geworden is voor 1 juli 2008, dat binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2013) een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Deze situatie doet zich hier voor.	-	-	-

	jaar zijn herzien. Daarmee zou de deadline op 4 oktober 2014 komen te liggen.				
42.	Participatie/inspraak De wijkraad is ontstemd over de manier waarop de gemeente met haar inspraakpartners omgaat. Zij zijn dat ook over de gebrekkige kwaliteit en professionaliteit van de gemeente tijdens zowel de voorbereidings-, als de inspraak- en besluitvormingsfase. Bij dit plan zijn weer talrijke voorbeelden van fouten en gebrek aan deugdelijk onderzoek. Een voorbeeld hiervan is de bedrijvenlijst die onvolledig en daarom alleen al onjuist is. In het kader van het participerend overleg ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan is een keer zijdelings door de wijkraad met de voorbereidend ambtenaar gesproken. Ook is de genoemde vergelijking met het bestemmingsplan uit 2000 gestuurd. Naar aanleiding van het gesprek en het schriftelijk stuk is nooit een reactie ontvangen. De lijn is in dit ontwerp doorgezet. Zoals te zien is, wordt geen inhoudelijke reactie gegeven op de inbreng van de wijkraad in de toelichting op pag. 78 van de toelichting. We weten niet wat met onze inbreng is gedaan en hebben daarom niet meer gereageerd op het verzoek om advies in het kader van het wettelijk vooroverleg. Wij hadden een groot aantal suggesties en opmerkingen en hebben daar nooit enige feedback op gehad.	De gemeente heeft zich ingespannen om de wijkraad op een goede manier bij de planvorming te betrekken. Hieronder wordt in het kort weergegeven hoe en wanneer vanuit de gemeente invulling is gegeven aan het participatie- en inspraakproces. Voorbereidingsfase • Een maand voorafgaand aan de start van de planvoorbereiding is naar de wijkraad een bericht verstuurd met o.a. de plangrenzen, de planning en een uitnodiging om indien gewenst in overleg te treden. • Dit bericht leidde tot grote boosheid bij leden van de wijkraad, omdat huns inziens hiermee afspraken gemaakt met wethouder Cassee zouden zijn geschonden. • De wijkraad wenste voorafgaand aan het maken van het bestemmingsplan eerst een 'wijkvisie' te maken die als basis voor het bestemmingsplan moest gelden. Het plangebied moest de volledige wijk omvatten, inclusief de recentelijk herziene plannen Kon. buurt 1^{ste} part. herz. en Van Tubergen. • Tijdens een overleg tussen de wethouder, wijkraad en betrokken afdelingen bleek geen licht te zitten tussen de gemaakte afspraken en hoe daar ambtelijk uitvoering aan is gegeven. Hierbij is aangegeven dat niet gewacht zou worden op de afronding van de wijkvisie, maar dat relevante zaken tussentijds in de bp-procedure eventueel ingevoegd zouden kunnen worden. • Met de wijkraad is afgesproken dat het conceptontwerp (vanaf november 2012) als vast agendapunt in het zeswekelijks wijkraadoverleg met	-	-	-

		de stadsdeelregisseur zou worden behandeld. • Alle afspraken met de wijkraad en de bijzonderheden in het plangebied zijn vastgelegd in de startnotitie, welke aan de wijkraad is verstrekt. Conceptfase • Er hebben tijdens de conceptfase in totaal drie bijeenkomsten met de wijkraad plaatsgevonden, waarvan twee keer over het gehele bestemmingsplan. De derde bijeenkomst betrof het onderwerp ‘Vaartschool’ en was mede in aanwezigheid van de werkgroep Cruquius. • De inbreng van de wijkraad betrof hoofdzakelijk het terugbrengen van gemengde bestemmingen naar de woonbestemming op diverse locaties. Aan de wijkraad is gevraagd of hierover contact is geweest met, en instemming verkregen is van de rechthebbenden. Dit bleek niet het geval. Het verzoek is mondeling gemotiveerd niet overgenomen. (zie voor de inhoudelijk beantwoording zienswijzen 30-36) • De wijkraad heeft vervolgens na enige tijd een lijst met adressen toegestuurd waarvoor het verzoek herhaald werd. De reactie en verwerking hiervan zijn opgenomen in paragraaf 7.3 van de toelichting. Ontwerpfase • Vervolgens is het conceptontwerp na vrijgave door B&W naar de wijkraad gestuurd met het verzoek hierop te reageren, ook als ze geen opmerkingen hadden. Hierop is geen reactie vanuit de wijkraad gekomen. Vaststellingsfase • De wijkraad is geïnformeerd over de terinzagelegging en de datum van de informatieavond. Er is een informatiebrief toegestuurd die de wijkleden op hun eigen site konden plaatsen om bewoners te			
--	--	---	--	--	--

		informerend over de inhoud van het plan en de procedure. • Alle informatie over het plan is op de gemeentelijke webpagina 'Mijn Wijk' geplaatst. • De informatieavond is gehouden in aanwezigheid van de wijkraad met een ruime ambtelijke vertegenwoordiging en een kleine opkomst van bewoners.			
--	--	---	--	--	--

D. HBB					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener houdt zich bezig met de herontwikkeling van het gebied aan de Tempelierstraat 35, Raamsingel 16a t/m c en het daarnaast gelegen parkeerterrein. Deze percelen hebben altijd onderdeel uitgemaakt van het bestemmingsplan Koninginnebuurt en zijn daar tijdens de vorige herziening uit verdwenen. Nu het bestemmingsplan ruim 10 jaar later opnieuw wordt herzien is dit een goed moment om de gronden weer aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit zou een einde maken aan de thans nog onlogische en grillige begrenzing van de verbeelding aan de zijde van de Tempelierstraat en Raamsingel. Het heeft verder dan ook geen betoog nodig dat door de ligging van de herontwikkellocatie en de functionele samenhang daarvan met het plangebied deze daar alsnog aan dient te worden toegevoegd. Indiener verzoekt daarom de genoemde percelen op te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan Koninginnebuurt, zoals dat nu ter inzage ligt.	Er wordt door de gemeente uitvoering gegeven aan het meerjarenplan bestemmingsplannen (MJPBP) vastgesteld d.d. 1 juni 2011. Het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1^{ste} part. herziening kent z'n eigen procedure. Het opnemen van de genoemde percelen zou o.a. betekenen dat een aangepast ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie zou moeten worden gelegd, hetgeen in het kader van onze actualiseringsverplichting niet gewenst is. Zie ook het antwoord onder C 1.	-	-	-

2. Ambtshalve wijzigingen door het college voorgesteld

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
1	Hoofdstuk 1	
1.1	Paragraaf 1.2	Er is een zinsnede toegevoegd dat de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is doorvertaald naar het bestemmingsplan.
2	Hoofdstuk 2	
2.1	Paragraaf 2.2	Er is een nieuwe paragraaf toegevoegd over het beschermd stadsgezicht en de bijbehorende bestaande kwaliteiten in het plangebied.
3	Hoofdstuk 3 Beleidskader	Toegevoegd par. 3.2.2 (nota) Ruimtelijke kwaliteit
4	Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten	
4.1	Paragraaf 4.7 Cultuurhistorie	In par. 4.7 werd al verwezen naar het aanwijzingsbesluit in de bijlage. De paragraaf is verder verduidelijkt door de in het besluit genoemde nadere typering van te beschermen waarden toe te voegen.
5	Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	
5.1	Paragraaf 5.1 Visie op het plangebied	In par. 5.1 werden ‘Olieslagerslaan 32-44’ en ‘Koninginneweg 38’ genoemd als locaties die overgenomen zijn vanuit het vernietigde BP Kon. buurt 1 ^{ste} part. herz. De Iordenstraat 78 was opgenomen om juist een fout uit het vernietigde plan te herstellen. De genoemde ontwikkelingen blijven opgenomen in het plan, maar zijn geschrapt uit de toelichting.
5.2	Paragraaf 5.1.1	Aangevuld met een tekst over de (monumentale) kwaliteiten van de buurt.
5.3	Paragraaf 5.1.2	Aangevuld met een tekst over de stedenbouwkundige aspecten.
6	Hoofdstuk 6 Juridische Aspecten	
6.1	Paragraaf 6.4.3 Afbeeldingen bouwmogelijkheden	De afbeeldingen zijn toegevoegd.
	Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	Tekst paragraaf 7.1 is aangepast.

Verbeelding		Aanpassing
Nr.		
1.	Koorstraat 5 t/m 9 dwingende goot	Het betreft Orde 3 panden. Hierbij wordt een maximale goothoogte i.p.v. een dwingende goothoogte opgenomen.
2.	Olieslagerslaan nr. 13, 15	Het betreft Orde 3 panden. Hierbij wordt een maximale goothoogte i.p.v. een dwingende goothoogte opgenomen.

3.	Nauwe Geldelozepad 44	Het betreft een Orde 3 pand. Hierbij wordt een maximale goothoogte i.p.v. een dwingende goothoogte opgenomen.
----	-----------------------	---

Regels		Aanpassing
Nr.		
1.	Algemeen	
1.1	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP.	De Haarlemse standaardregels zijn onlangs aangepast aan het Besluit omgevingsrecht, bijlage II. Hierbij zijn de bepalingen die vergunningsvrij zijn en dus niet in het bestemmingsplan geregeld worden uit de standaardregels en dit plan verwijderd.
2	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	Aanpassing
2.1	Artikel 1 Begrippen	Begripsbepaling ‘trend’ toegevoegd.
3.	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	Aanpassing
3.1	Artikel 4 Gemengd - 1	4.3 aan specifieke gebruiksregels toegevoegd een bepaling over maximering bvo van de daar genoemde functies. De bepaling over strijdig gebruik is verplaatst naar de Algemene gebruiksregels in artikel 19.
3.2	Artikel 5 Gemengd - 2	Idem (zie hierboven)
3.3	Artikel 6 Gemengd – 4	Idem (zie hierboven)
3.4	Artikel 10 Tuin 1	10 lid 4 afwijkingsbevoegdheid: nadere invulling gegeven door toevoeging toetsingscriteria.
3.5	Artikel 11 Tuin 2	11 lid 2.2 sub b: bouwhoogteregeling toegevoegd voor aanbouw dieper dan 2,5 tot max. 3 m. De kapregeling is verplaatst naar lid 3.1 afwijken van de bouwregels. 11 lid 4 afwijkingsbevoegdheid: nadere invulling gegeven door toevoeging toetsingscriteria.
3.6	Artikel 12 Tuin 3	12 lid 2.2 sub c: bouwhoogteregeling toegevoegd voor aanbouw dieper dan 2,5 tot max. 3 m. De kapregeling is verplaatst naar lid 3.1 afwijken van de bouwregels.
3.7	Artikel 17 Waarde – Beschermd Stadsgezicht	

3.8	Artikel 17 lid 2 Bouwregels	• 17 lid 2 sub b toegevoegd: voor zover bouwvlakken op elkaar aansluiten dient aangesloten te worden op belendende panden. • 17 lid 2 sub e; bepaling toegevoegd om gevelindeling voor orde 1 en 2 panden te beschermen. • 17 lid 2 sub p onder 1: bepaling aangevuld om herbouw van in het plangebied aanwezige mansardekappen mogelijk te maken. • 17 lid 2 sub p onder 2: er komen in het plangebied veel dakopbouwen voor. Door het opnemen van deze bepaling wordt dit nu met een direct bouwrecht mogelijk gemaakt voor orde 3 en nieuwbouw. • 17 lid 2 sub t: toegevoegd bepaling voor het mogelijk maken van collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking op orde 2, 3 en nieuwbouw. Dit is een uitbreiding van hetgeen vergunningsvrij is toegestaan in beschermd stadsgezicht.
3.9	Artikel 17 lid 4 Afwijken van de bouwregels	• 17 lid 4.1 sub a toegevoegd: afwijkingsmogelijkheid van gevelindeling indien sprake is van herstel of verbetering; • 17 lid 4.1 sub b toegevoegd: afwijkingsmogelijkheid voor kap of dakvorm t.b.v. herstel of verbetering historisch daklandschap. • 17 lid 4.1 sub f: bepaling geschrapt dat samenvoegen niet voor orde 1 mogelijk is. In bepaalde gevallen is dit namelijk wel aanvaardbaar. Bepaling geschrapt dat samenvoegen alleen beperkt is tot begane grond. In voorkomende gevallen zou dit ook op andere bouwlagen mogelijk zijn.
4	Hoofdstuk 3 Algemene regels	Aanpassing
4.1	Artikel 19 Algemene gebruiksregels	• De in het ontwerpbbp in alle bestemmingsartikelen voorkomende bepaling voor strijdig gebruik in de specifieke gebruiksregels is verplaatst naar dit artikel.

3. Ambtshalve wijzigingen door het college voorgesteld naar aanleiding van externe juridische toets

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
1.	Par. 4.7 Cultuurhistorie	De alinea over de wijze waarop het beschermd stadsgezicht is geregeld is

		verplaatst naar paragraaf 5.1.1 Beschermd stadsgebied. In hoofdstuk 5 is immers de visie op het plangebied opgenomen en daar hoort een uitleg bij van de hoofdpz van de regeling. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsfactoren en gaat daarom meer in op feitelijke belemmeringen en niet op de oplossing van de juridische regeling.
2.	Par. 5.1.1 Beschermd stadsgezicht	Zie bij par. 4.7.
3.	Par. 5.1.5 Inrichting openbare ruimte	Ondergeschikte tekstuele wijzigingen, met name gericht op groen.
4.	Par. 6.4.1 Bestemmingen	Aanvullingen bij groen, tuin en verkeer.
5.	Par. 6.4.2 Dubbelbestemmingen	De uitgangspunten zijn geknipt uit hoofdstuk 5 en ondergebracht bij de uitleg over de bestemming Waarde – beschermd stadsgezicht. De reden hiervan is dat het een uitleg is in plaats van een visie.
6.	Par. 6.4.4 Afwijken van de bouwregels	• De structuur van de alinea's en afbeeldingen is aangepast om er een beter lopend en logischer verhaal van te maken. • De criteria bij het afwijken van de bouwregels zijn nader toegelicht om de kaders duidelijker af te bakenen, teneinde een objectieve afweging te kunnen maken. • Tevens is in deze paragraaf een nadere uitleg opgenomen over de afwijkingsmogelijkheden binnen de bestemming Waarde – beschermd stadsgezicht.
7.	Par. 6.8 Hoofdpzet waarderingskaart	• De methodiek van waardering toegelicht. • De drie hoofdthema's toegelicht, die bij het waarderingsonderzoek zijn gebruikt. • Bij de uitleg over orde 2 panden, uitgelegd dat het geen complete waardering betreft, maar slechts een middel om te komen tot passende bestemmingsregels. • Toelichting opgenomen over panden jonger dan 50 jaar.
8.	Bijlage 2 Redengevende omschrijving	In de laatste kolom het jaartal 1950 aangepast tot '< 50 jaar' om daarmee aan te sluiten bij de opgenomen waarderingssystematiek.
Waarderingskaart		Aanpassing
	Legenda waarderingskaart	Legenda aangepast om daarmee aan te sluiten bij de opgenomen waarderingssystematiek.