

Voorschriften deel uitmakend van het stadsvernieuwingsplan

OUDE STAD

Inhoud

			pag
HOOFDSTUK I	ALGEMENE BEPALINGEN		4
Artikel	1	Begripsomschrijvingen	4
	2	Wijze van meten	7
	3	Gebruiksbepaling	8
	4	Milieuzoneringslijst	8
HOOFDSTUK II	ALGEMENE BESTEMMINGSBEPALINGEN		9
Artikel	5	Beschermd stadsgezicht Haarlem	9
	6	Beeldkwaliteitsbeschrijving per straat	10
	7	Algemene bebouwingsvoorschriften	34
	8	Horeca	36
	9	Uitvoeringsschema	37
HOOFDSTUK III	NADER UIT TE WERKEN BESTEMMINGSBEPALINGEN		39
Artikel	10	Uit te werken bestemming Centrumvoorzieningen (UC)	39
HOOFDSTUK IV	BOUWBLOKSGEWIJZE BESTEMMINGSBEPALINGEN		43
Artikel	11	Bouwblok 105.1	43
	12	Bouwblok 105.2	45
	13	Bouwblok 105.3	47
	14	Bouwblok 105.4	49
	15	Bouwblok 105.5	51
	16	Bouwblok 105.6	53
	17	Bouwblok 105.7	55
	18	Bouwblok 105.8	57
	19	Bouwblok 106.1	59
	20	Bouwblok 106.2	61
	21	Bouwblok 106.3	63
	22	Bouwblok 106.4	65
	23	Bouwblok 106.5	67
	24	Bouwblok 106.6	69
	25	Bouwblok 106.7	71
	26	Bouwblok 106.8	73
	27	Bouwblok 106.9	75

28	Bouwblok 107.1	77
29	Bouwblok 107.2	79
30	Bouwblok 107.3	81
31	Bouwblok 107.4	83
32	Bouwblok 107.5	85
33	Bouwblok 107.6	87
34	Bouwblok 107.7	89
35	Bouwblok 107.8	91
36	Bouwblok 107.9	93
37	Bouwblok 107.10	95
38	VERVALLEN	97
39	VERVALLEN	99
40	Bouwblok 110.3	101
41	Bouwblok 110.4	103
42	Bouwblok 110.5	105
43	Bouwblok 110.6	107
44	Bouwblok 110.8	109
45	Bouwblok 111.1	111
46	Bouwblok 111.2	113
47	Bouwblok 111.3	115
48	Bouwblok 111.4	117
49	Bouwblok 111.5	119
50	Bouwblok 111.6	121
51	Bouwblok 111.7	123
52	Bouwblok 111.8	125
53	Bouwblok 112.1	127
54	Bouwblok 112.2	129
55	Bouwblok 112.3	131
56	Bouwblok 112.4	133
57	Bouwblok 112.5	135
58	Bouwblok 112.6	137
59	Bouwblok 112.7	139
60	Bouwblok 112.8	141
61	Bouwblok 112.9	143
62	Bouwblok 112.10	145
63	Bouwblok 112.11	147
HOOFDSTUK V BESTEMMINGSBEPALINGEN		148
Artikel 64	Woondoeleinden (W)	148
65	Kantoordeleinden (K)	148
66	Gemengde doeleinden (G)	148
67	Centrumvoorzieningen a (Ca)	149
68	Centrumvoorzieningen b (Cb)	149
69	Maatschappelijke doeleinden (M)	150
70	Verkeersdoeleinden	151
71	VERVALLEN	152
72	Water	152
73	Erf (E)	153
74	Tuin (T)	154

HOOFDSTUK VI BIJZONDERE BEPALINGEN 155

Artikel 75	Algemene vrijstellingen	155
76	Inspraakregeling	155
77	Overgangsbepalingen	155
78	Strafbepaling	156
79	Slotbepaling	156

BIJLAGE 1 Inspraak Stadsvernieuwingsplan Oude Stad

BIJLAGE 2 Verslag inspraak avond d.d. 21 mei 1997

BIJLAGE 3 Zoneringslijst

BIJLAGE 4 Beeldkwaliteitplan "Naar een andere Raaks"

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

- 1.1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:
1. **de wet:**
de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 2. **het plan:**
het stadsvernieuwingsplan als bedoeld in de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing, "Oude Stad", van de gemeente Haarlem;
 3. **de kaart:**
de van het plan deel uitmakende bestemmingsplankaarten nr. 100BP001 (bestemmingenkaart) en nr. 100BP002 (kaart ruimtelijke maatregelen), alsmede de bebouwingskaarten, die in de voorschriften zijn opgenomen;
 4. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 5. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 6. **ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 7. **bouwlaag:**
het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd, met uitzondering van kelderlagen en kapverdiepingen;
 8. **beganegrond:**
een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het peil ligt;
 9. **verdieping:**
een boven de beganegrond gelegen bouwlaag
 10. **overbouwing/onderdoorgang:**
een op de kaart aangegeven gebied waar, binnen het bebouwingsvlak, een doorgang mogelijk moet zijn met een in deze voorschriften nader aan te geven minimale hoogte, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
 11. **bestemmingsvlak:**
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
 12. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
 13. **bebouwingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
 14. **bebouwingsvlak:**
een op de kaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht;
 15. **dwingende rooilijn:**
een op de kaart aangegeven lijn waarin de voor- of zijgevel van een gebouw moet worden op gericht;

16. **niet dwingende rooilijn:**
een op de kaart aangegeven lijn waarin op indicatieve zin de gewenste bebouwingsgrens is aangegeven;
17. **langzaam verkeersrelatie:**
een aanduiding op de kaart die aangeeft dat een verbinding voor langzaam verkeer tussen 2 of meer ruimten mogelijk moet zijn en/of behouden dient te blijven;
18. **bestaand gebruik/bestaand bouwwerk:**
een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van het van kracht worden van het plan, respectievelijk op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
19. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
20. **bijgebouw:**
een vrijstaand of aangebouwd gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
21. **woning:**
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden;
22. **kap:**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van meer van 5° en minder dan 75° met het horizontale vlak;
23. **peil:**
 - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, plein of andere openbare ruimte grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
24. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen - die niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of gebruikt - aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; ook verhuur en dienstverlening worden hiertoe gerekend, mits deze rechtstreeks aan het publiek via een balie worden verleend, met uitzondering van horeca;
25. **winkel:**
een blijkens aard en indeling voor detailhandel geschikte ruimte;
26. **dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
27. **horeca:**
het hotel-, restaurant- en cafébedrijf, waaronder begrepen koffieshops;
28. **hotels:**
bedrijven gericht op het verlenen van nachtlogies, eventueel gecombineerd met een restaurantbedrijf als bedoeld onder 30;
29. **cafébedrijven:**
bedrijven waar alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse wordt verstrekt eventueel in combinatie met geringe maaltijden en welke vergunningplichtig zijn op grond van artikel 3, eerste lid, onder a. van de Drank- en Horecawet;
30. **restaurantbedrijven:**
bedrijven waar maaltijden voor gebruik ter plaatse worden verstrekt eventueel in combinatie met alcoholhoudende drank en die vergunningplichtig zijn op grond van artikel 3, eerste lid, onder a. van de Drank- en Horecawet;

31. **dancings en discotheken:**
bedrijven waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en welke vergunningplichtig zijn op grond van artikel 3, eerste lid, onder a. van de Drank-en Horecawet;
 32. **snackbars e.d.:**
bedrijven waar geringe eetwaren worden verstrekt eventueel in combinatie met het voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholhoudende of alcoholvrije dranken en die niet zijn aan te merken als bedrijven zoals genoemd onder 27 tot en met 30;
 33. **sociëteiten:**
bedrijven welke vergunningplichtig zijn op grond van artikel 3, eerste lid, sub c. van de Drank- en Horecawet;
 34. **koffieshops:**
bedrijven, waar alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.
 35. **recreatieve doeleinden:**
het bedrijfsmatig exploiteren van ruimten in de recreërende sfeer, zoals:
 - automatenhallen
 - sportscholen
 - fitnesscentra
 - dansscholen etc.
 36. **sexinrichtingen:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
 37. **zoneringslijst:**
de als bijlage opgenomen, bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder;
 38. **lpg cirkel:**
de grens van een zone met een straal van 80m, rond een vulpunt voor LPG, zoals bedoeld in de Integrale nota LPG van 28 maart 1984;
 39. **raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling:**
een commissie als bedoeld in artikel 61 lid 1, sub a van de gemeentewet;
 40. **beschermd stadsgezicht:**
aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals dit luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan.
- 1.2. Waar in het plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduïd op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-stadsvernieuwingsplan.

Artikel 2 - Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt - aangegeven in meters - als volgt gemeten:
 - a. **afstand:**
de kortste verbindingslijn tussen twee punten;
 - b. **lengte en breedte van een bouwwerk:**
de afstand tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - c. **oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen (de buitenste verticale projecties op het horizontale vlak van) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - d. **inhoud van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), de buitenzijde van dakvlakken, erkers en dakkapellen en de bovenzijde van de beganegrond vloeren;
 - e. **bouwhoogte van een gebouw:**
de loodrechte afstand tussen het hoogste punt van de afdekking of zich daarboven bevindende gevelgedeelten - uitgezonderd schoorstenen, antennes, borstweringen en andere ondergeschikte dakopbouwen - en het peil;
 - f. **bouwhoogte van een ander bouwwerk:**
de loodrechte afstand tussen het peil en het hoogste punt, met dien verstande dat bij antennes, balkonhekken, borstweringen, vlaggenmasten en bliksemafleiders, welke steun vinden op een gebouw, de hoogte gemeten wordt als loodrechte afstand tussen het hoogste punt en het punt waarop deze steun vinden op het gebouw;
 - g. **goothoogte van een gebouw:**
de loodrechte afstand tussen de bovenkant van de afgewerkte begane grondlaag en de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - h. **bestemmings- en bebouwingsgrenzen:**
meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter, voorzover niet op de kaart in maten vastgelegd.
2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 - a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0.50 meter;
 - 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 meter.
Deze werken mogen niet lager zijn gelegen dan 4.20 meter boven een rijweg dan wel 2.50 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
 - c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.20 meter boven het aangrenzende peil.

Artikel 3 - Gebruiksbeplanning

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen, gelden de volgende bepalingen:

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens in artikel 77, tweede lid - bepaalde.
2. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:
 - a. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke strekken tot realisering van de bestemming, dan wel voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor sexinrichtingen.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning voor atelier, praktijk- of kantoorruimte.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 - Milieuzoneringslijst

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 64 tot en met 73 van deze voorschriften dient de zoneringslijst (bijlage 3) te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen.

1. Vestigingen zijn slechts toegestaan indien zij passen in de desbetreffende bestemming en genoemd zijn in de voor de desbetreffende straten aangegeven categorieën van de zoneringslijst op het bij de kaart behorende kaartje "toepassing zoneringslijst", op grond waarvan zijn toegestaan:
 - a. maximaal categorie 3 aan de Nieuwe Gracht, Nassastraat, Gedempte Oude Gracht, Raaks, Kinderhuisvest, Kruisstraat Jansstraat, Smedestraat, Wilhelminastraat, Zijlvest en Spaarne;
 - b. maximaal categorie 2 aan de Bakkumstraat, Korte Zijlstraat, Zijlstraat, Vogelkoopsteeg, Nassastraat, Ursulastraat (oost), Krocht, Zoetestraat, Zijlstraat, Nieuwe Groenmarkt, Barteljorisstraat, Kromme Elleboogsteeg, Grote Markt, Noorder Schoolsteeg, Schoutensteeg, Zuider Schoolsteeg, Ridderstraat, Keizerstraat, Barrevoetestraat, Botermarkt, restgebied,
 - c. uitsluitend categorie 1 in de overige straten van het plangebied.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 onder b en c voor vestigingen genoemd in, respectievelijk de categorieën 3 en 2 van de zoneringslijst, indien die vestigingen minder bezwaarlijk zijn dan op basis van de toegekende hindercategorie mag worden verwacht, zodanig dat vestiging in de betreffende zone alsnog aanvaardbaar is,
 - b. het bepaalde in lid 1 onder a, b en c voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, voorzover deze niet bezwaarlijker zijn dan de vestigingen die in lid 1 onder a, respectievelijk b, respectievelijk c zijn toegestaan.
3. De vrijstellingen genoemd in lid 2 onder a en b kunnen slechts worden verleend, nadat uit het hieromtrent ingewonnen advies van het gewestelijk Milieubureau is gebleken of en in hoeverre de desbetreffende vestiging zal kunnen voldoen aan de krachtens de milieuwetgeving te stellen eisen.

HOOFDSTUK II ALGEMENE BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5 - Beschermd stadsgezicht Haarlem

1. Alle gronden van het plangebied zijn tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuur-historische waarden en de ruimtelijke en structurele samenhang, zoals deze zijn vastgelegd in het "beschermd stadsgezicht Haarlem".

Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop met het plan de aan de gronden toegekende doeleinden zullen worden nagestreefd.

2. De ruimtelijke en functionele kwaliteit dient zoveel mogelijk te worden behouden en versterkt. Deze kwaliteit is beschreven in de toelichting bij het besluit dd. 5 december 1990, nr. 5302 van de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht en nader aangeduid op het daarbij behorende kaartmateriaal. Deze kwaliteit wordt met name bepaald door:
 - a. de historisch gegroeide ruimtelijke hoofdstructuur en tevens bepaald door 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.
3. In verband met het streven naar handhaving van de ruimtelijke structuur:
 - a. is vervanging of verandering van de bestaande bebouwing slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze, dat voor wat betreft schaal, gevelgeleding, hoogte-differentiatie en silhouetvorming aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving.
 - b. mogen panden worden samengevoegd (maximaal 2), maar mag het bestaande aantal zelfstandige opgangen voor (boven)woningen niet onevenredig aangetast worden, tenzij er op andere wijze in de toegankelijkheid van buitenaf wordt voorzien;
 - c. wordt gestreefd naar de instandhouding en/of herstel van de monumenten en karakteristieke panden;
 - d. wordt gestreefd naar het voorkomen van langdurige leegstand van bebouwing of langdurig braak liggen van te bebouwen gronden.

Het is op grond van artikel 37 Monumentenwet 1988 verboden in het stadsgezicht c.q. het plangebied te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).

Artikel 6 - Beeldkwaliteitsbeschrijving per straat

Doel

De opzet van het stadsvernieuwingsplan is erg flexibel van aard. Wanneer er geen nadere omschrijving is van de verschillende waarden en karakteristieken die in het plangebied aanwezig zijn is deze planvorm te vrijblijvend om te dienen als een "beschermend" bestemmings- of stadsvernieuwingsplan. Middels het opnemen van de beeldkwaliteitsbeschrijving in de voorschriften kunnen nieuw- en verbouwinitiatieven getoetst en gerelateerd worden aan het gewenste kwaliteitsbeeld en de te beschermen belangen op die plek. Het gaat dan om de beoordeling of de nieuwbouw qua volume, hoogte en geleding past binnen de aanwezige of gewenste omschreven beeldkwaliteit van de betreffende straatwand. In die zin kan zonodig de beschrijving gebruikt worden om tot een nuancering van de maximale hoogte en parcellering te komen.

Leeswijzer

In de beeldkwaliteitsbeschrijving is per straat van een zelfde systematiek uitgegaan. Eerstens is de ruimtelijke karakteristiek beschreven, daarna de wijze van bebouwing: b.v. aaneengesloten, aantal bouwlagen en waarmee afgedekt. De breedte van het perceel is in vensterassen aangegeven in plaats van meters. Tevens is in voorkomende gevallen gewezen op bijzondere zichtlijnen of monumentale status van panden. Last but not least is getracht waar nodig in voorwaardenscheppende zin verbeter suggesties te doen.

Voor iedere straat is middels een symbool aangegeven welke elementen (rooilijn, bebouwingsschaal, bebouwingsbeeld) vanuit de historisch-ruimtelijke waardering met name van belang zijn.

Op de historisch-ruimtelijke waarderingskaart zoals hieronder is weergegeven blijkt duidelijk welke historische ruimte begrenzingen in wat voor mate van belang zijn voor het stadsbeeld.

-- ACHTERLANGS

- o Er is sprake van een verbrokkelde verbinding tussen Raaks, Zuiderstraat en Gedempte Oude Gracht die niet oorspronkelijk is maar ontstaan bij de aanleg van de parkeergarage. Er is duidelijk sprake van een restruimte, die een toevallig nut schijnt te hebben gekregen. Het geheel is rafelig, heeft geen structuur en hangt aan elkaar van restruimtes en achterkanten van panden aan de gedempte Oude Gracht. Uiterst onaantrekkelijk gebied. Deze straat is onderdeel van het projectgebied Raaks.

√ ANEGANG

- o De straat heeft een licht gebogen karakteristiek met een lichte verbreding ter hoogte van de Frankestraat. De rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperiodes volgen deze curven nauwgezet. Veel winkelpanden, die als zodanig gebouwd zijn bepalen het beeld. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. Deze bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit drie bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen twee vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter en is een zeer wisselend gevelbeeld ontstaan waarvan de beëindigingen een grote mate van afwisseling te zien geven. De hoekbebouwing is met de voorgevel naar de straat gericht, behalve bij de Grote Houtstraat en de Warmoesstraat. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen. Verstoringen van de parcellering komt incidenteel voor, waaronder C&A.

o BAKKUMSTRAAT

De straat vormt een verbinding tussen de Raaks en de Zijlstraat en kent een zeer onregelmatige maat-/schaalverhouding. De straat heeft een opmerkelijke versmalling ter hoogte van de Zijlstraat. Aan de zijde van de Raaks is sprake van een verspringende rooilijn. De bedrijfsfunctie overheerst. Er is sprake van een vrijwel aaneengesloten bebouwing. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit 2-3 bouwlagen en een kap. Ter plaatse van de naoorlogse bebouwing van het postkantoor is een woningbouwplan ontwikkeld met een hoogte van 3 bouwlagen. In algemene zin is sprake van een naargeestige en doodse verbinding tussen Raaks en Zijlstraat die met de genoemde nieuwbouw een upgrading zal verkrijgen. Aan de overzijde ter plaatse van de bedrijfsbebouwing van de Schalm zou het de uitstraling ten goede komen wanneer daar op deze lage bebouwing woningen in 2 lagen zouden worden gebouwd.

¥ BARREVOETESTRAAT

√ In 1881 werd de bestaande bebouwing aan de noordzijde afgebroken in het kader van een verbreding van deze straat.

De bebouwing is ter hoogte van het Gasthuishofje onderbroken. Een fraai zicht is op de toren van het warenhuis aan het Verwulft, een zichtlijn die niet verstoord mag worden. Er is sprake van een winkelstraat met overwegend winkelpuien. Een aantal van die winkelpuien is historisch bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. Bijzonder element is het hek bij het Gasthuishofje met gietijzeren lantaarnpalen bij het ingangshek. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 3-4 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur horizontaal van karakter.

√ BARTELJORISSTRAAT

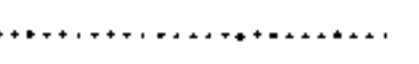
De straat maakt deel uit van één van de twee belangrijkste historische noord-zuidroutes door de oude stad. De straat vormt een verbinding tussen de Krocht en de Grote Markt. De straat maakt als winkelstraat deel uit van het autovrije voetgangersgebied. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek en een opmerkelijke versmalling ter hoogte van de nrs. 32-40. Een fraai zicht is er op een deel van het stadhuis aan de Grote Markt. Er is sprake van een winkelstraat met overwegend winkelpuien. Een aantal van die winkelpuien is historisch bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. Aan nieuwe winkelpuien wordt steeds meer ontwerpende zorg besteed. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit drie bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. De kapvorm betreft meestal een zadeldak, haaks op de rooilijn. In het algemeen is het een zeer wisselend gevelbeeld. Verstoringen van de parcellering komt niet voor.

√ BOTERMARKT

De Botermarkt als openbare ruimte is na een stadsbrand eind 16de eeuw ontstaan en heeft sindsdien tal van marktfuncties gehad. In algemene zin is sprake van een zeer goede maat-/schaalverhouding. Een fraaie zichtlijn is op een deel van het warenhuis van Vroom en Dreesmann, met name op de hoektoren. De horecafunctie overheerst.

Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. Alleen tussen de nrs. 7 en 13 is een poortdoorgang t.b.v. het Bruiningshofje. Verstoringen van de parcellering komt voor bij de nrs. 15-17. Er zijn in totaal 11 objecten, waarvan 9 een monumentale status hebben of krijgen. Dat is bijna negentig procent. Van echte verstoringen is geen sprake. Topper vormt vrijwel de gehele noordelijke gevelwand.

¥ CECILIASTEEG

v		Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o		Rooilijn
--		Rooilijnverlegging of sloop

- ✓ De straat kent een versmalling tussen Morinnesteeg en Lange Wijngaardstraat. Een fraaie zichtlijn is op het bouwblok tussen Morinnesteeg en Lange Wijngaardstraat. De woonfunctie overheerst. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit 1-2 bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen, maar geschilderde en gepleisterde gevels komen ook voor. Verstoringen van de parcellering komt niet voor. Het straatbeeld is van grote betekenis in samenhang met de aansluitende bebouwing in de Morinnesteeg en de Lange Wijngaardstraat. Vrijwel de gehele steeg is een topper in het Haarlemse stadsbeeld. Storend is de grootschalige 19e eeuwse bebouwing aan de zuidzijde van de steeg. Het straatprofiel bestaat uit een vijfdeling van rijbaan, molgoten en voetgangersstroken met klinkers.

DOELENPLEIN

Het plein is ontstaan tijdens de algehele reorganisatie van dit gebied vanaf de jaren zestig. Tevens is een ontsluiting richting Zuiderstraat aangelegd. Er is meer sprake van een pleinachtig karakter. De rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden zijn grillig en lijken willekeurig te zijn aangelegd. De zuidelijke gevelwand van de stadsbibliotheek is daarentegen een strakke begeleider van het ontstane semi-openbare gebied. De woonfunctie overheerst. Het profiel bestaat uit een bekleding van klinkers. Groenvoorzieningen zijn er in de vorm van solitair opgestekte bomen. Opvallend is dat privé-tuinen van de nieuwbouw aan het openbaar gebied grenzen. Door het verleggen van de hoofdingang van de stadsbibliotheek is de loop uit het gebied geraakt.

o DROSSESTRAAT

De straat vormt een verbinding tussen de Ged. Oude Gracht en het Achterlangs. Er is sprake van saai en gesloten karakter, veroorzaakt door de bedrijfsgedeelten op de begane grond en matig bouwkundige staat. De straat heeft een uitstraling van een bedrijvensteeg. Gezien de ligging ten opzichte van de Jacobijnestraat zou bij de herontwikkeling van het Raaksgebied deze steeg een nieuwe functie moeten krijgen.

✓ FRANKESTRAAT

De straat heeft een bochtige karakteristiek die de vorm heeft van een flauw verlopende S-curve. Het sterkst gebogen is het stuk tussen Nobelstraat en Ged. Oude Gracht. De rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze curven nauwgezet. Daarbij wordt opgemerkt dat de laat 19de-eeuwse en vroeg 20ste-eeuwse bebouwing in het algemeen te hoog lijkt en op die plaatsen de straat te smal.

De rooilijn ter plaatse van nr. 24 en de hoek met de Nobelstraat is verlegd bij de bouw van de ingang naar de Doopsgezinde Kerk. Vanaf halverwege is, aan de noordzijde, een markant zicht op de vieringtoren van de Grote of St-Bavo Kerk, met name boven de panden Anegang nrs. 19-21.

Er is sprake van uiteenlopende functies op de begane grond.

De bebouwing is vrijwel aaneengesloten. Onderdoorgangen zijn in het gebouw op de hoek van de Anegang ter hoogte van nr. 36-38. Ter hoogte van nr. 22 is een poortdoorgang. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. In steile kapvormen komen extra verdiepingslagen voor. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. Uitzondering vormt nr. 47, 24 en de nieuwbouw op de hoek van Frankestraat en Anegang.

¥ GASTHUISSTRAAT

Ondanks enkele grotere bouwvolumes is in algemene zin sprake van een goede maat-/schaalverhouding. Aan de westzijde is de rooilijn tussen het oude Doelengebouw en de nieuwbouw onderbroken en halverwege de nieuwbouw teruggelegd. Aan de oostzijde wijkt de rooilijn terug t.b.v. een inrit voor een grote supermarkt. Er is een veelheid aan functies op de begane grond, waarbij de woonfunctie overheerst.

¥ GEDEMPTE OUDE GRACHT

Oorspronkelijk was hier een verdedigingsgracht en vanaf circa begin 15de eeuw een stadsgracht, de Oude Gracht. Vanaf 1861 vond demping plaats en ontstond de naam Gedempte Oude Gracht.

In tegenstelling tot de andere delen van de Gracht is voor het deel tussen **Spaarne en Kleine Houtstraat** ook na de demping sprake van een goede maat-/schaalverhouding. De voormalige gracht heeft hier een sterk gebogen karakter. Hierdoor zijn kenmerkende zichtlijnen ontstaan. Vanaf de oostzijde een steeds verschuivend decor door het zicht op de zuid-westelijke gevelwand tussen De Witstraat en het Verwulft, aan de westzijde op de oostelijke gevelwand langs het Spaarne.

Er was sprake van een aaneengesloten bebouwing. In de plannen voor de Rooie Gravin is een doorgang over de volle hoogte opgenomen. De bestaande bebouwing is overwegend opgebouwd uit 2-3 bouwlagen en een kap met een wisselende perceelsbreedte. In het algemeen is de bebouwingsstructuur horizontaal van karakter.

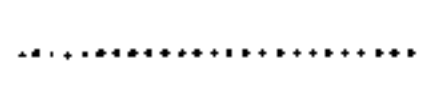
✓ Tussen **Kleine- en Grote Houtstraat** volgen de rooilijnen een redelijk rechte lijn met lichte concave

¥ en convexe bewegingen. Er zijn kenmerkende zichtlijnen: vanaf het Verwulft op de verspringende rooilijn ter hoogte van de Kleine Houtstraat zuidzijde. Een verstorend zicht is die op de parkeergarage met op de bovenste parkeerlaag lantaarnpalen die boven de gemiddelde bouwhoogte uitsteken. Opvallend is het oplopend maaiveld ter hoogte van de Kleine Houtstraat (dijkstraat) en het Verwulft (overwelving van Oude Gracht). Bijzondere elementen vormen hardstenen stoepen of restanten daarvan. In het algemeen is een zeer wisselend gevelbeeld ontstaan waarvan de beëindigingen een grote mate van afwisseling te zien geven. De kapvormen zijn overwegend haaks op de rooilijn aangebracht en gedekt met zwart- en roodkleurig keramisch materiaal.

✓ Tussen **Verwulft en Raaks** vormt de Wilhelminakerk een markant herkenningspunt. De rooilijnen in dit deel zijn ongelijk: gebogen vanaf het Verwulft, teruggelegd bij de Wilhelminakerk en verspringend ter hoogte van de Jacobijnestraat. De westelijke rooilijn is meer regelmatig. Opmerkelijk en zeer karakteristiek is de gerende verkaveling van de percelen aan beide zijden. Het sterkst doet zich dat aan de westzijde voor. Markante zichtlijnen zijn die op het postkantoor aan de noordzijde en het warenhuis aan het Verwulft aan de zuidzijde. Opvallend is het oplopend maaiveld ter hoogte van het Verwulft (overwelving van Oude Gracht).

• Tussen **Raaks en Zijlstraat** is een opvallend versmald deel van de Ged. Oude Gracht. De rooilijn is

¥ scherp gebogen en de gevelwand van de latere bebouwingsperioden volgt deze curve nauwgezet. Opvallend is de sprong in de rooilijn op de hoek met de Jacobijnsestraat. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. Alleen tussen de nrs. 11-13a is een doorgang, die de oude loop van de Beek markeert. Verstoringen van de parcellering komt voor bij de nrs. 25-27, 21-23 en 7-9-11. Met name bij de laatste is de uitvoering van de pui en de schreeuwerige reclame een aantasting van het totale gevelbeeld. Perceel nr. 11 werd aan het begin van deze eeuw vergroot als visuele afsluiting van de Raaks maar mist een tegenhanger aan de rechterzijde.

v		Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o		Rooilijn
--		Rooilijnverlegging of sloop

Er kan gesteld worden dat voor een dergelijk belangrijk profiel in de binnenstad de grondstructuur erg mager is.

GEDEMPTE VOLDERSGRACHT

Er is sprake van een zeer wisselende en op een aantal plaatsen onderbroken bebouwing. Het bebouwingstype is zeer uiteenlopend; twee schoolgebouwen, twee kerken, een parkeergarage, een gymnastieklokaal en woningnieuwbouw. In het algemeen is de bebouwingsstructuur horizontaal van karakter, twee bouwlagen met kap hoog en zeer wisselend in venstersystemen. De kapvormen zijn zeer uiteenlopend. In het algemeen is een zeer wisselend gevelbeeld ontstaan waarvan de beëindigingen een grote mate van afwisseling te zien geven. De hoekbebouwing is ondefinieerbaar, alleen bij de Barrevoetesstraat naar die straat gericht. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen. Traditionele toepassing van sierende elementen in natuur- en kunststeen is kenmerkend voor de neo-architectuur. Verstoringen van de parcellering komt beperkt voor.

Als bouwperioden komt het begin van de 20ste eeuw in aanmerking. Na-oorlogse bebouwing vormt de parkeergarage, de woningbouw tegenover de Vestestraat en het gymnastieklokaal bij de stadsbibliotheek. Verstoringen vormen de parkeergarage en het gymnastieklokaal.

¥ GRAVINNESTEEG

Op twee plaatsen zijn nieuwbouwplannen in uitvoering/voorbereiding. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek. De rooilijnen en schaal van de bebouwing en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze karakteristiek. Als uitgangspunt voor nieuwbouw geldt dan ook bouwen in de historische rooilijn. De functies op de begane grond zijn uiteenlopend van aard. Het profiel bestaat uit een sierbestrating met klinkers.

√ GROTE HOUTSTRAAT (tussen Verwulft en Grote Markt)

Deze straat is vanouds de hoofdverbinding tussen het stadscentrum en, via de Haarlemmerhout, naar het zuiden. Ter hoogte van het Verwulft stond tot begin 15de eeuw een verdedigingswerk. Na die tijd werd de Grote Houtstraat naar het zuiden verlengd. De straat heeft een zeer grillig verloop. Er is een groot verschil in breedte.

Opvallend is de grote verbreding ter hoogte van de Spekstraat en de sterke versmalling tussen die straat en de Grote Markt. Ter hoogte van de nrs. 38-40 is een markant zicht op het westwerk van de Grote of St.-Bavo Kerk, dat mogelijk is door de relatief lage bebouwing ter hoogte van de nrs. 7-27. Vanaf de Anegang is een markant zicht op de bebouwing aan de noordzijde van de Grote Markt, met name nr. 9, het zogenoemde Bilderdijkhuis. De voormalige sociëteit Trou Moet Blycke vormt een monumentaal decor, tevens veroorzaakt door de uitgeschoven positie. De straat maakt deel uit van het winkelgebied maar slechts weinig winkelpanden hebben hun oorspronkelijke winkelpui behouden. De 20ste-eeuwse bebouwing heeft een neiging tot negatieve schaalontwikkelingen waarbij wordt aangetekend dat aan nieuwe winkelpuien steeds meer ontwerpende zorg wordt besteed.

Van een eenheid in profilering is geen sprake. Ontsierende reclame-uitingen en ver naar voren stekende luifels boven winkels verstoren de zichtassen. Bij aanvragen voor reclame dient hier aandacht aan worden besteed. Er is een tendens gaande om grotere winkelpanden in meerdere winkeleenheden op te splitsen. Het is zaak ervoor te zorgen dat de bouwkundige eenheid van het opgaande gevelwerk hierbij behouden blijft.

v	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o	—	Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

√ **GROTE MARKT**

De markt is, grofweg, een rechthoekige ruimte met een nevenruimte aan de oostzijde, die ontstaan is door de excentrische situering van de Grote of St.-Bavo Kerk. Kenmerkend is de samenkomst van een zestal straten op een ogenschijnlijk willekeurige wijze. De aanwezigheid van de Grote of St.-Bavo Kerk en het stadhuis bepalen in belangrijke mate de karakteristiek, die door de overige monumentale bouwwerken mede bepaald wordt. Op de begane grond is overwegend een horeca-functie aan het ontstaan die vanuit hun functioneren in toenemende mate een claim op het openbaar gebied leggen in de vorm van terrasuitbreidingen. Het profiel bestaat uit een klinkerbestrating in siermotieven. Alle bouwperioden vanaf de Middeleeuwen tot het eind van de 19de eeuw zijn vertegenwoordigd.

Na-oorlogse bebouwing is alleen ter plaatse van nr. 15 en dan nog in aangepaste vorm. Een aantal historische gevels fungeren als decor of scherm voor de grootschalige nieuwbouw van het zogenoemde Brinkmanncomplex aan de noordzijde. Van verstoringen is geen sprake. Toppers vormen de Grote of St.-Bavo Kerk, de Vleeshal, de voormalige sociëteit Trou Moet Blycke (nu een Italiaans Grand Café met daarboven het Verweij museum), het stadhuis, de Hoofdwacht en de Vishal die kenmerkend als éénlaags gebouw tegen de kerk ligt aangeklemd. Groenvoorzieningen vormen de bomen langs de Vishal en de lei-iepen aan de noordzijde. Bijzondere vrijstaande objecten vormen het standbeeld van Koster, het beeld van de Zonnevechter met de fontein, het kunstwerk van Roger Raveel in het kader van Haarlem-Antwerpen en enkele historische lantaarns. Fietsenrekken tussen de lei-iepen verstoren het beeld. De sierverlichting op de monumentale gevelwanden is te ad hoc en niet uniform in kwaliteit. Een verlichtingsplan is zeer gewenst. Recente herinrichtingen aan oost- en westzijde laten zien in welke richting het kan en moet gaan.

¥ **HELMBREKERSTEEG**

De straat vormt een verbinding tussen de Kleine Houtstraat en het Spaarne en kent een goede maat-/schaalverhouding. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek. De rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze karakteristiek. De functies op de begane grond zijn uiteenlopend van aard. Het profiel bestaat uit een sierbestrating met klinkers in een zgn. driedeling patroon. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. Met betrekking tot de nieuwbouw kan dan ook als voorwaarde gesteld worden dat de bebouwing in de rooilijn moet worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.

JACOBSTRAAT

Deze straat is onderdeel van het Uitwerkingsgebied Raaks waar een apart beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig programma van eisen voor zijn.

v	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥	—	Rooilijn en bebouwingsschaal
o	—	Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

¥ JACOBIJNESTRAAT

De straat heeft een licht gebogen karakter met een opvallende verwijding aan de zijde van de gedempte Oude gracht. Een karakteristieke verbreding is ter hoogte van het Prinsenhof. Op een aantal plaatsen is de rooilijn teruggelegd: bij de kerk van de Apostolische Kas (nr. 15), en het meest opvallend bij het Prinsenhof als groen rustpunt in de stad. Door de hekwerken is dit echter geen storende factor. Bij de nieuwbouw van het stadhuis is dit echter wel zo. Bij een eventuele aanpassing zou de oude rooilijn op zijn minst door een hek moeten worden gesuggereerd. De functies op de begane grond liggen in de publiekstrekkende en dienstverlenende sfeer. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. Vanaf het eind van de 19de eeuw is een neiging naar het horizontale. De kapvormen zijn zeer uiteenlopend. Daarbij overheerst het lijstgevel-type. Verstoringen van de parcellering komt op slechts enkele plaatsen voor (nrs. 3-5-7, 11-13 en 12-14).

√ JANSSTRAAT

De straat maakt deel uit van één van de twee belangrijkste historische noord-zuidroutes door de oude stad. De straat vormt een verbinding tussen het Stationsplein en de Grote Markt. Op de hoek met de Ridderstraat zijn nieuwbouwplannen in voorbereiding. Tegenover het Gerechtsgebouw is een parkeerterrein dat door de sloop van enkele huizen is ontstaan. Middels bebouwing gevelwand sluiten naar Schoolstegen, d.m.v. onderdoorgang toegankelijkheid verzekeren. Voorheen mondden hier beide Schoolstegen uit. Fraaie zichtlijnen zijn ter hoogte van de Ridderstraat op de Grote of St-Bavo Kerk en de zuidelijke 'bocht', ter hoogte van de Begijnesteeg op de kerk en met name op de vieringtoren en ter hoogte van het parkeerterrein op de koepel van de St. Josephkerk en de nieuwbouw op het Stationsplein.

Er is sprake van een diversiteit aan functies op de begane grond en er wordt nauwelijks gewoond. Er is sprake van een vrijwel aaneengesloten bebouwing. Behalve het genoemde parkeerterreintje vormt de ruimte ten zuiden van de St. Janskerk een onderbreking. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit 2-3 bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-4 vensterassen. Enkele monumentale gebouwen hebben grotere vensterreeksen.

In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter.

Met name aan de westzijde overheerst het horizontale. Het type lijstgevel komt veel voor. Naoorlogse bebouwing is op de hoek met de Ridderstraat. Deze kan qua massa als een verstoring worden aangemerkt. Het verdient aanbeveling het parkeerterrein weer in te vullen met een onderdoorgang voor de Schoolstegen en de bebouwing op de rooilijn te plaatsen. De verbreding bij de Riviervismarkt ziet er onmogelijk uit en moet worden opgeknapt. Ook hierbij de historische rooilijnen handhaven. De rooilijnen op de hoek met de Ridderstraat dienen hersteld te worden.

v	—————	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o		Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

¥ KEIZERSTRAAT

De straat is in het verlengde van de Barrevoetestraaten is rond 1880 ontstaan. Een fraaie zichtlijn is op de hoektoren van het warenhuis van V&D aan het Verwulft. Er is sprake van een winkelstraat met overwegend winkelpuien. Een aantal van die winkelpuien is historisch bijzonder. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen drie vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur horizontaal van karakter. Het type lijstgevel overheerst.

De kapvorm betreft meestal een zadeldak, haaks op de rooilijn.

In het algemeen een doorlopend zadeldak evenwijdig aan de rooilijn. De uiteinden van de straat wordt gemarkeerd door tuitvormige kopgevels van de bebouwing van de kopstraten. Zodoende is een wisselend gevelbeeld met een zekere symmetrie ontstaan. De hoekbebouwing is met de zijgevel naar de straat gericht. De winkelpuien zijn op de hoeken afgeschuind. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen. Verstoringen van de parcellering komt voor ter hoogte van de nrs. 3-5 en 7-9-11.

¥ KINDERHUISVEST

De straat was van oorsprong achter de 16de-eeuwse ommuring gelegen en vormde, voor een deel, de rand van het stedelijk gebied aan de westzijde. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek. De rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze karakteristiek. Een fraaie zichtlijn vormt de inkijk in de Wilhelminastraat.

De functies op de begane grond zijn uiteenlopend van aard. Het profiel bestaat uit een vierdeling met een rijbaan en parkeerstrook van asfalt, trottoir met tegels, een fietsstrook met asfalt en een groenstrook langs het water. De walmuur bestaat uit gemetselde klinkers. Er is sprake van een vrijwel aaneengesloten bebouwing. Naast nr. 17 is een poortdoorgang. De bebouwing is overwegend opgebouwd uit 2-3 bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 3-4 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. De kappen zijn verschillend van vorm. Er is sprake van een afwisselend gevelbeeld, waarbij het type lijstgevel veel voorkomt. Als bouwperiode komt vnl. het eind van de 19de eeuw in aanmerking. Naoorlogse bebouwing vormt de woningbouw ter plaatse van de voormalige drukkerij De Spaarnestad. Van echte verstoringen is geen sprake.

Bijzonder sprekend is de voormalige Infirmierie met poort op de hoek met de Magdalenastraat. Groenvoorzieningen vinden wij in de strook langs het water die tevens de plaats van de oude stadsommuring aangeeft. In het totaalbeeld van de Kinderhuissingel en Kinderhuisvest is een goede boomstructuur noodzakelijk. Het zicht en dus de beleving van het water wordt op een groot aantal plaatsen door geparkeerde auto's belemmerd. Dit betekent ook een kritische blik op het gras en overig groen. Veel bedrijfsingangen verstoren het beeld. De Zijlbrug markeert de plaats waar oorspronkelijk de stad via de Zijlpoort werd binnengekomen.

v	—————	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o		Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

√ **KLEINE HOUTSTRAAT**

De straat voert van oorsprong van het centrum naar de Haarlemmerhout. De naam is daarvan afgeleid. Het toevoegsel kleine is ter onderscheiding van de Grote Houtstraat. De zeer bochtige karakteristiek is ontstaan in de tijd dat deze straat nog als dijk langs het Spaarne diende. Het sterkst doen de curven zich voor op de eerste helft tussen Ged. Oude Gracht en Helmbrekersteeg. Daarna volgt een redelijk recht stuk om, vanaf de Turfsteeg, weer sterk af te buigen. Hierdoor zijn kenmerkende zichtlijnen ontstaan. Vanaf de Ged. Oude Gracht op de percelen nr. 41a t/m 47 en vanaf ongeveer de Turfsteeg op de percelen nrs. 42 t/m 48. De aanwezigheid van monumentale waarden tussen die percelen (41a en 46-48) verhoogt de zichtwaarde. Vier monumentale panden hebben de woonhuispui behouden (nrs. 48, 52, 37 en 41a) en vormen een opvallende uitzondering in de winkelstraat. Eén winkelpui is zeer storend door de grote lengte en de zeer matige kwaliteit van de materialisering (nrs 12-16).

De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen twee vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. De kapvorm betreft meestal een zadeldak, haaks op de rooilijn. Met name de panden van rond de eeuwwisseling en era tellen drie bouwlagen met kap.

¥ **KONINGSTRAAT**

Er zijn drie kenmerkende zichtlijnen: aan de zuidzijde enerzijds op de toren van het Warenhuis aan het Verwulft, anderzijds op de bebouwing in de bocht (nrs. 23-37A) ontstaan. Aan de noordzijde vormt de zuidelijke zijgevel van het stadhuis en de stadhuistoren een markant decor. De Koningstraat loopt aan de noordzijde visueel dood tegen de zijgevel van het stadhuis. Bijzonder storend is het zicht op de technische installaties boven de Brinkmannpassage aan de Grote Markt. Er is sprake van grote diversiteit aan functies op de begane grond. Aan de oostzijde overheerst de winkelfunctie. Een aantal van de winkelpuien (nrs. 9, 37 en 37a) is bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. Een deel van het profiel is onlangs vernieuwd conform de uitgangspunten van autoluw. De indeling bestaat uit een vijfdeling met een rijbaan, molgoten en voetgangersstroken bestaande uit klinkers. Tussen de laatste twee zijn banden van gegoten materiaal. Na de nieuwbouw van het Koningscarré zal ook het volgende deel in die trant gereconstrueerd moeten worden.

-- **KORTE MARGARETHASTRAAT**

Deze korte straat tussen Nassaulaan en de Lange Margarethastraat is vrijwel recht, evenals de rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden.

In het algemeen is een zeer onregelmatig gevelbeeld ontstaan waarbij het type lijstgevel overheerst.

Gestreefd moet worden naar een evenwichtig gevelbeeld.

√	—————	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o		Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

✓ **KORTE VEERSTRAAT**

De naam is afgeleid van de aanwezigheid van een veer over het Spaarne aan het einde van de straat. De rechte karakteristiek is ontstaan rond 1900 met het rechte trekken van de oudere rooilijnen. De straat verkreeg in die tijd tevens een grotere breedte. Kenmerkend is de zichtlijn op de markante gietijzeren Melkbrug en de erachter gelegen Hoogstraat.

De bebouwing aan beide zijden is zeer onevenwichtig in maat en schaal. Vanaf 1900 is dit zeer wisselend gevelbeeld ontstaan door de diverse bouwprojecten van het warenhuis aan het Verwulft in dit gebied. Markant is het winkelhuis aan de noordzijde, op de hoek met de Lange Veerstraat. Geleidelijk verlagen de diverse bouwhoogten naar het van oorsprong 17de-eeuwse woonhuis op de hoek met het Spaarne, dat qua maat en schaal aansluiting heeft op de gevelwand aldaar. De oorspronkelijke bouwhoogte, twee lagen met kap is alleen nog aan de noord-oostzijde aanwezig. Aan de zuidzijde is een winkel-appartementengebouw uit de 70-er jaren. Schaal, maat en toegepast materiaal, betonskeletbouw met vlakvullingen van baksteen, vindt geen aansluiting aan de fijnmazige bebouwing in de omgeving.

✓ **KORTE WIJNGAARDSTRAAT**

De straat vormt een verbinding tussen het Schapenplein en de Ridderstraat. In algemene zin is sprake van een verstoorde maat-/schaalverhouding, veroorzaakt door de vrijwel ongelede nieuwbouw van de Janslinkiek.

De hoogtemaat daarvan voegt zich evenwel met het gevelbeeld aan de westzijde. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen twee vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. Aan de westzijde vinden wij een gaaf gevelbeeld. Door het grote bouwvolume van de Janslinkiek is geen verhouding aan te geven.

KORTE ZIJLSTRAAT

De straat vormt een verbinding tussen Raaks en Zijlstraat.

De straat heeft een licht gebogen karakteristiek en is aan de zijde van de Raaks overbouwd en versmald. De rooilijnen zijn onregelmatig. De oostelijke rooilijn is voor een deel teruggelegd en de westelijke is onderbroken ter plaatse van het parkeerterrein. De bebouwing aan beide zijden was van oorsprong overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt van oorsprong 2-3 vensterassen. In het algemeen is de oudere bebouwingsstructuur verticaal van karakter.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de oostzijde geheel uit naoorlogse nieuwbouw bestaat die grote schaalsprongen vertoont t.o.v. de bebouwing van eerdere perioden. In het algemeen is geen indruk meer te geven over het gevelbeeld, de beëindigingen en de vorm van de hoekbebouwing. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen. In de huidige situatie is er sprake van een naargeestige en verbrokkelde verbinding.

✓ **KROCHT**

Deze straat heeft een pleinachtig karakter tussen Kruisstraat en Ursulastraat. De pleinachtige karakteristiek is ontstaan doordat de ruimte een knooppunt vormt tussen zeven straten. De noordelijke rooilijn is vrijwel recht en die aan de zuidzijde is grillig en niet op één lijn. Opvallend element is de noord-westelijke hoekbebouwing bij de Krocht die zowel voor de Zoetestraat als voor de Ursulastraat een vooruitgeschoven positie heeft. Hierdoor is een kenmerkende zichtlijn daarop ontstaan en tevens een fraai afsluitend decor aan de westzijde.

Andere zichtlijnen zijn op het voormalige politiebureau, Smedestraat nr. 9 en op de Paterskerk, Groenmarkt 14-16. De luifel voor de panden op de hoek van de Smedestraat daarentegen verstoort de zichtlijn op de Grote Kerk. Aan de zuidzijde zijn overwegend winkels op de begane grond. Een aantal van die winkelpuien is bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. Fietsparkeren oplossen door in de Kruisstraat parkeerplaatsen daarvoor vrij te maken. De Krocht is een bijzondere stedenbouwkundige ruimte. Door een verkeerde indeling en doorgaand verkeer is een verbrokkeld pleintje ontstaan dat afbreuk doet aan het monumentale decor van de omgeving.

¥ **KROMME ELLEBOOGSTEEG**

De straat heeft een karakteristieke L-vorm. Het noordelijk deel is redelijk recht, het zuidelijk deel heeft een afbuiging en versmalling aan de zijde van de Zijlstraat. De bebouwing aan de zuidzijde van de van de Zijlstraat met name nr. 94 vormt een fraai afsluitend decor. Tweederde deel vanaf de Zijlstraat is bijzonder charmant. Er is sprake van grote diversiteit aan functies op de begane grond. Er is sprake van een vrijwel aaneengesloten bebouwing. Alleen bij nr. 9 is een poortdoorgang in de knik een tuinmuur. Naoorlogse bebouwing komt niet voor. Van verstoring is sprake bij de éénlaagse bebouwing bij nrs. 12. Hoge kwaliteit vormt het totaalbeeld vanaf de nrs. 14 en 15 tot aan de Zijlstraat.

Vanuit de Zijlstraat is de begroeiing van het binnenterrein zichtbaar over de tuinmuur, wat een waardevol zicht oplevert en positief van ruimtelijke kwaliteit.

¥ **KRUISSTRAAT**

De straat is één van de twee belangrijkste historische noord-zuidroutes door de oude stad en functioneert als belangrijke looproute vanaf het station naar de Grote Markt. Vanaf Nieuwe Gracht tot Nassastraat volgen de rooilijnen een vrijwel rechte lijn en is de straat tamelijk breed. Van Nassastraat tot Krocht daarentegen is de straat licht gebogen. Opvallend zijn de uiteinden van dit stuk straat die een verbreding hebben. Het sterkst is die bij de Krocht. Daar ontstaat bijna een pleinvormige ruimte. Het effect daarvan wordt versterkt door de éénlaagse bebouwing met kap van het hofje van Oorschot. Vanaf deze plek is een bijzondere zichtlijn op de Grote Kerk die echter verstoord wordt door de grote luifel van de panden op de hoek van de Smedestraat.

De Kruisstraat is een winkelstraat met overwegend winkelpuien. Een aantal van die winkelpuien is historisch bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit drie bouwlagen en een kap.

De bevelsstructuur telt in de meeste gevallen 3-4 vensterassen en is verticaal van karakter. Het wegprofiel is nog onaangepast en bestaat uit een rijweg parkeerstroken van asfalt en trottoirs met tegels. Bij een herprofilering moet er meer aansluiting worden gezocht met de looproute van het winkelend en lopend publiek en na te streven autoluwe karakter conform de richtlijnen volgens het Handboek Straatmeubilair.

o **LANGE MARGARETHASTRAAT**

✓ De straat kent licht gebogen karakteristiek. Op enkele plaatsen versmalt en verwijdt het profiel zich. Met de bouw van de school op de hoek met de Krocht en de nieuwbouw ter hoogte van de nrs. 27-77 is de rooilijn ter plaatse rechtgetrokken. De woonfunctie overheerst. Er is sprake van een vrijwel aaneengesloten bebouwing. Alleen naast nr. 42 is een poortdoorgang en naast nr. 42 een gat. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen.

In het algemeen is de bebouwingsstructuur aan de westzijde verticaal en aan de oostzijde horizontaal van karakter met een homogeen gevelbeeld waarbij het type lijstgevel overheerst. Verstoring van de parcellering komt niet voor.

✓ **LANGE VEERSTRAAT**

De naam is afgeleid van de aanwezigheid van een veer over het Spaarne. Het toevoegsel Lange is ter onderscheiding van de Korte Veerstraat. De straat heeft een flauw bochtig verloop met scherpere curves aan het begin en het eind. Een ruimtelijke verbreding is aanwezig tussen Korte Veerstraat en Anegang. Deze karakteristiek is ontstaan in de tijd dat deze straat nog als dijk langs het Spaarne diende en bij de Korte Veerstraat een overgang over het Spaarne was. Vanaf ca. 1900 is de straat een winkelstraat, deze winkelbestemming heeft in veel gevallen plaats gemaakt voor een horecabestemming met behoud van de winkelpui.

Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. Alleen tussen de nrs. 22-26 is een poortdoorgang.

De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen twee vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. Daarbij moet worden opgemerkt dat de laat 19de-eeuwse bebouwing in het algemeen wat hoger is, hetgeen veroorzaakt wordt door de grotere verdiepingshoogte en die van de begane grond.

Met name de panden van rond de eeuwwisselingen era tellen drie bouwlagen met kap.

Een bijzondere onderbreking van de gevelwand vormt het ingangspoortje naar het Hofje In de Groene Tuin. Verstoringen van de parcellering komt op slechts enkele plaatsen voor (nrs. 23, 27-27A-29).

✚ **LANGE WIJNGAARDSTRAAT**

- In deze straat overheerst de woonfunctie. Het straatprofiel bestaat uit een vijfdeling van rijbaan, molgoten en voetgangersstroken met klinkers. Aan beide zijden zijn antiparkeerpaaltjes, die onderling qua materiaal en vorm verschillen. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit 2-3 bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter, uitgezonderd nabij de Smedestraat waar het horizontale overheerst door de hoeveelheid lijstgevels.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de laat 19de-eeuwse bebouwing in het algemeen hoger is, hetgeen veroorzaakt wordt door de grotere verdiepingshoogte en die van de begane grond. De voormalige Joodse School ter hoogte van de nrs. 14-14rd is daarvan een zeer sprekend voorbeeld. Dit gebouw past qua maat en schaal niet in de straat maar is als gebouwtipe bijzonder. Daarentegen is de maat van de noordelijke bebouwing bij het Schapenplein slechts één laag met kap te gering maar vormt een kleinschalige overgang naar die van de omgeving daar. Het rijtje percelen genummerd 3-13 verkeert in vervallen toestand maar is voor het stadsbeeld ter plaatse door de kleinschaligheid en de onderlinge verschillen van grote betekenis in samenhang met de aansluitende bebouwing in de Ceciliasteeg en Morinnesteeg. Het verdient aanbeveling het bouwblok ruwweg tussen Morinnesteeg, Ceciliasteeg en Lange Wijngaardstraat aan te wijzen als stadsvernieuwingsproject en zorgvuldig te herstellen.

✓ **LEPELSTRAAT**

Deze straat vormt een verbinding tussen de Grote Markt en de Spekstraat. De rooilijnen zijn recht. De karakteristiek wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van de twee monumentale gebouwen; de westgevel van de Grote of St.-Bavo Kerk en de Vleeshal met aangebouwde huisjes. De bestrating is uitgevoerd in een vijfdeling met een breed middenprofiel, molgoten en smalle voetgangersstroken met klinkers. De uiteinden worden gemarkeerd door hardstenen paaltjes volgens 18de-eeuws model. Midden in het gebied staat een beeldje op een hardstenen sokkel.

✓	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
✚	—	Rooilijn en bebouwingsschaal
o	—	Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

Zowel bij de Vleeshal als bij de St.Bavo is een smeedijzeren hek dat de ingangen van die gebouwen afsluitbaar maakt. Er is sprake van een fraaie zichtlijn over de Grote Markt op de voorgevel van het voormalig restaurant De Kroon uit 1902. De verbinding met de aanpalende gebouwen behoort tot de top van de Haarlemse openbare ruimten.

¥ MAGDALENASTRAAT

De straat heeft een licht gebogen karakteristiek en een opmerkelijke verbreding aan de noordzijde waar woningbouw is gerealiseerd ter plaatse van de voormalige drukkerij De Spaarnestad. De woonfunctie overheerst. Het profiel bestaat uit een driedeling met een rijbaan en trottoirs met klinkers. Aan beide zijden zijn houten anti parkeerpaaltjes. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de oude bebouwingsstructuur verticaal van karakter, de 20ste-eeuwse daarentegen horizontaal. De straat typeert zich door een wisselend, maar ook onregelmatig gevelbeeld. De hoekbebouwing is ondefinieerbaar. Verstoringen van de parcellering komt niet voor. Naoorlogse bebouwing vormt de woningbouw aan de noordzijde en de hoek met de Witte Herenstraat. Van echte verstoringen is geen sprake. Groenvoorzieningen zijn aanwezig in de vorm van een rij bomen aan de noordzijde.

¥ MORINNESTEEG

De steeg vormt een verbinding tussen de Smedestraat en de Ceciliasteeg. De maat-/schaalverhouding is onevenwichtig waarbij de Wijngaardtuin een opvallende onderbreking vormt.

Een sublieme zichtlijn is in de Wijngaardtuin op de totale lengte van de Grote of St-Bavo Kerk. De woonfunctie overheerst. Er is alleen sprake van een aaneengesloten bebouwing aan de noordwestzijde. Aan de westzijde zijn de rooilijnen onderbroken ter hoogte van de Wijngaardtuin en bij de doorgang naast nr. 7. Zicht op tuin is van belang. Ter plaatse van nr. 10 is een gat door een ontbrekend perceel wat opgevuld moet worden. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit 1-2 bouwlagen en een kap.

Door nieuwbouw en bedrijfsbebouwing is de perceelsbreedte niet in vensterassen uit te drukken. Alleen het stuk vanaf de Wijngaardtuin tot aan de Ceciliasteeg is van goede kwaliteit. De uitbreiding van de toneelschuur vormt een verstoring. Het bouwblok tussen de Morinnesteeg (met de nrs. 18 t/m 2) Ceciliasteeg en Lange Wijngaardstraat is voor het stadsbeeld ter plaatse door de kleinschaligheid en de onderlinge verschillen van grote betekenis in samenhang met de aansluitende bebouwing in de Ceciliasteeg en Lange Wijngaardstraat. De vernieuwing en restauratie van het blokje op de hoek met de Ceciliasteeg is een fraai voorbeeld van kleinschalige stadsvernieuwing.

Het verdient aanbeveling de bebouwing van de toneelschuur aan de steegzijde te vervangen door een meer gelede en vriendelijker bebouwing. Het gat ter plaatse van nr. 7 moet worden opgevuld. Het verdient aanbeveling het bouwblok ruwweg tussen Morinnesteeg, Ceciliasteeg en Lange Wijngaardstraataan te wijzen als stadsvernieuwingsprojecten zorgvuldig te herstellen.

o NASSAULAAN

¥ Oorspronkelijk was hier een verdedigingsgracht van circa begin 15de eeuw een stadsgracht, de Kraaijenhorstergracht. Vanaf 1861 vond demping plaats en ontstond de naam Nassaulaan. De Nassaulaan verloopt geleidelijk met een flauwe bocht. Opvallende is de versmalling aan de zijde van de Ged. Oude Gracht. Er zijn twee kenmerkende zichtlijnen: één op de scherp afbuigende oostelijke bebouwing aan het Nassaplein en één op het postkantoor aan de zuidzijde dat tevens als afsluitend decor dienst doet.

v	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o	—	Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

De Nassaulaan heeft een breed profiel dat ontstaan is na de demping van de stadsgracht. Er is sprake van bomenrijen, die door onderbrekingen een verbrokkeld karakter hebben. ook hier geldt dat in deze ruimte bij een herinrichting/herprofilering een verbetering van de boomstructuur moet worden nagestreefd. Verdeling door goede inrichting. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. Naoorlogse nieuwbouw kenmerkt zich door drie bouwlagen met kap. De perceelsbreedte telt in de oudere bebouwing twee vensterassen. De bebouwing vanaf het midden van de 19de eeuw is overwegend drie tot vier vensterassen breed. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. Alle bouwperiodes vanaf de 17de eeuw zijn vertegenwoordigd. Naoorlogse bebouwing is nadrukkelijk aanwezig, waarbij van echte verstoringen is geen sprake is. Bijzonder fraai is het rij percelen genummerd 2 t/m 20.

√ **NASSAUPLEIN**

Hier eindigde van oorsprong de Kraaijenhorstergracht in de noordelijke stadsgracht, ongeveer halverwege het huidige plein. Eind 17de eeuw ontstond de Nieuwstad en de Nieuwe Gracht. De Kraaijenhorstergracht werd tot daar verlengd. In 1861 vond demping plaats en ontstond het huidige Nassaplein.

Het Nassaplein ligt gedraaid ten opzichte van de huidige Nassaulaan. Door de bouw van twee monumentale blokken met herenhuizen ontstond een pleinachtig karakter.

Vanaf het midden van de Nassaulaan is een zichtlijn op het schuin weglopende oostelijk gelegen bouwblok. Het vormt daardoor een visuele afsluiting. Elk blok bevatte oorspronkelijk vier herenhuizen van vier vensterassen breed. In het algemeen is de bebouwingsstructuur horizontaal van karakter. De hoekbebouwing is met de voorgevel naar de straat gericht. Kenmerkend zijn de souterrains. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen.

Hoewel de ruimte een plein suggereert is de inrichting zodanig dat het verkeerskarakter overheerst. Belangrijk in de beeldvorming zijn de Wilhelminaboom en de bomen langs de rijbaan. Pleinachtig karakter is gewenst.

¥ **NASSAUSTRAAT**

De straat heeft een onregelmatige en gebogen karakteristiek. Vanaf de Nassaulaan is de zuidelijke rooilijn tot aan de Lange Margarethastraat recht getrokken aan het eind van de 19de eeuw. De noordelijke rooilijn is gebogen en het gedeelte naar de Kruisstraat sterk verbreed. Door de verbreding aan de oostzijde is een fraaie zicht op de oostelijke gevelwand van de Kruisstraat. De functies op de begane grond zijn wonen en winkels.

De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit 2-3 bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen twee vensterassen.

NIEUWLANDJE

Deze straat maakt deel uit van het projectgebied Raaks waar een aparte visie voor wordt ontwikkeld.

√ **NIEUWE GRACHT**

Zeer karakteristiek zijn de zichtlijnen op de gracht met de markante bruggen. Kenmerkend zijn de niveauverschillen van het maaiveld, dat naar de bruggen toe oploopt. De walmuur is van gemetselde baksteen. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. Verstoring van de parcellering komt niet voor.

Naoorlogse bebouwing komt voor achter de hoekbebouwing, aan de zijde van het Nassauplein. In algemene zin is sprake van een zeer monumentale gevelwand. Van echte verstoringen is geen sprake. Dat geldt ook voor de hoekbebouwing nabij de Kinderhuisvest. Achter het monumentale bouwblok aan de oostzijde van het Nassauplein waren oorspronkelijk met, aan de zijde van de Nieuwe Gracht, een afscheiding met een tuinmuur met siersmeedwerk. Deze is recent met nieuwbouw gedeeltelijk bebouwd.

De ensemblewaarde van de hoekbebouwing aan beide zijden van het Nassauplein is hoog. Daarentegen is de bebouwing nabij de Kruisstraat gering van hoogte, maat en schaal. De overgang hier doet rafelig aan. Vrijwel alle daken zijn voorzien van dakpannen volgens oud-Hollands model, grijs gesmoord of zwart geglazuurd. De Nassaubrug, Kruisbrug en de Jansbrug zijn van grote monumentale betekenis. Opvallend element vormen de hardstenen stoepen. Dit in samenhang met het straatprofiel, gietijzeren historische lantaarns en de bodemstructuur langs het water is er sprake van een zeer statige en monumentale gevelwand. De bomen langs de gracht zijn een belangrijk onderdeel van het groen binnen het plangebied.

¥ NIEUWE GROENMARKT

- √ Opvallend is de breedte van de straat in relatie tot de relatief lage bebouwing waardoor er sprake is van een pleinvorm het welk de naam groenmarkt verklaart. Kenmerkend is de zichtlijn op het voormalig postkantoor aan de Zijlstraat dat een fraai afsluitend decor vormt. Er is sprake van grote diversiteit aan functies op de begane grond. Aan de oostzijde overheerst de winkelfunctie. Een deel van het profiel is onlangs vernieuwd en sluit aan bij de Zijlstraat. Het overige deel heeft een vijfdeling met een rijbaan van asfalt, parkeervakken met klinkers en trottoirs met tegels. Er is sprake van een vrijwel aaneengesloten bebouwing. Bijzonder is de kerk ter hoogte van de nrs. 14-16. De Nieuwe Groenmarkt heeft een "straatindeling" en de verkeersfunctie overheerst. De historische ruimtelijke werking van de markt moet weer worden benut. In het kader van autoluw zijn er mogelijkheden de verblijfsfunctie te laten overheersen, waarbij een meervoudig gebruik o.a. ook door terrassen van de aanliggende restaurants de beeldkwaliteiten goede komt.

¥ NIEUWE KRUISSTRAAT

De straat heeft een rechte karakteristiek met een licht gebogen eind aan de zijde van de Kruisstraat. Aan de zijde van de Kruisstraat zijn de rooilijnen onregelmatig. De woonfunctie overheerst. Het profiel is tweeledig. Ter hoogte van de Pieterstraat is een voor alle verkeer gesloten gedeelte. Aanbevolen wordt de éénlaagse bebouwing tussen nrs. 21 en 25 op te trekken tot gepaste hoogte. Doorgaande verkeersrichting herstellen en daarmee de algemene zichtlijnen van begin tot eind in de straat.

o NOBELSTRAAT

- ¥ De straat heeft een licht gebogen karakteristiek met enkele geringe verbredingen en een versmaling aan de zijde van de Zijlstraat. De rooilijnen hebben daardoor een wat onregelmatig verloop. Ter hoogte van de nieuwbouw achter het voormalige postkantoor aan de Zijlstraat is de oorspronkelijk licht gebogen rooilijn rechtgetrokken. De functies op de begane grond zijn uiteenlopen van aard. Er is sprake van een redelijk aaneengesloten bebouwing. Ter plaatse van de voormalige Beek is een onderbreking en tussen de nrs. 25-27 en 2-4 is een poortdoorgang. In het algemeen is sprake van een zeer wisselend gevelbeeld in negatieve zin. Naoorlogse bebouwing is grootschalig achter het voormalige postkantoor. In algemene zin maakt het straatbeeld een wanordelijke indruk en is geen sprake van een prettige verblijfsruimte.

o SCHOOLSTEGEN (NOORDER EN ZUIDER)

De straat is een verbinding tussen de Smedestraat en de Jansstraat. De steeg heeft een licht gebogen aanleg en is zeer smal aan de zijde van de Smedestraat. De

v		Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o		Rooilijn
--		Rooilijnverlegging of sloop

rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze.

Bij de Noorder schoolsteeg is er sprake van een aaneengesloten bebouwing, die aan de noordzijde grotendeels uit een tuinmuur bestaat. De tuinmuur is functioneel aanvaardbaar door de achterliggende Wijngaardtuin.

De Zuider schoolsteeg bestaat aan de oostzijde grotendeels uit tuilmuren. In het algemeen is een zeer wisselend gevelbeeld ontstaan, dat zeer gesloten is en daardoor onvriendelijk. Het toegepaste materiaal is baksteen. Monumentale waarden ontbreken en in het algemeen doen de stegen in totaliteit naargeestig aan. Het verdient aanbeveling de totale inrichting te verbeteren en het parkeer terrein bij de Jansstraat weer te bebouwen met behoud van een vervolg van beide Schoolstegen naar de Jansstraat. Op zich heeft de steeg potentie om een bijzondere doorgang te worden. Behoud ervan staat voorop als onderdeel van de middeleeuwse stadsplattegrond.

✓ **OUDE GROENMARKT**

De straat kent aan de oostzijde een opmerkelijke verbreding. De zuidgevel van de Grote of St.-Bavo Kerk en aangebouwde kerkhuisjes bepalen in belangrijke mate deze karakteristiek. Er is sprake van een winkel/horeca-straat met overwegend winkelpuien. Een aantal van die winkelpuien is historisch bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. De straat behoort tot de absolute top van het openbaar gebied. De grote hoeveelheid parkeerplaatsen en de inrichting van de openbare ruimte strookt op geen enkele wijze met de zeer hoge kwaliteit van de bebouwde omgeving. Een herinrichting tot verblijfsplein met terrassen in combinatie met de aanliggende restaurants is uitgangspunt.

o **OUDE ZIJLVEST**

De straat heeft een rechte karakteristiek en een opmerkelijke verbreding ter hoogte van het voormalige schoolgebouw. De woonfunctie overheerst. Daarbij moet worden opgemerkt dat de westzijde het karakter heeft van een achterkant van het corresponderende bouwblok aan de Wilhelminastraat. Het profiel bestaat uit een driedeling met een rijbaan en trottoirs met klinkers. Terzijde van het schoolgebouw is een overbouwde poortdoorgang. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. In het algemeen is sprake van een rommelig en onregelmatig straatbeeld. De straat vormt onderdeel van het uitwerkingsgebied Raaks.

¥ **PAARLAARSTEEG**

De straat maakt deel uit van het voetgangersgebied.

De oorspronkelijke bebouwingsmaat is aan de uiteinden van de steeg aanzienlijk vergroot. Daardoor is het steegeffect in positieve zin toegenomen. De winkelfunctie is vrijwel overal op de begane grond aanwezig.

De pui van het hoekpand nr. 14a is bijzonder storend doordat deze over de volle lengte is geblindeerd en verwaarloosd. De steeg heeft een intiem karakter en heeft door de nieuwe inrichting een aangenaam klimaat.

✓	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o	—	Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

¥ PEUZELAARSTEEG

De straat heeft vrijwel rechte rooilijnen. Aan de zuidzijde is de rooilijn onregelmatig. Een storend beeld vormt de afzetting aan weerszijden met ijzeren amsterdammertjes. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. Deze bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit 1-2 bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte is zeer onevenwichtig. Dominant maar ook beeldbepalend is het langgerekte bouwvolume van de Doopsgezinde kerk aan de noordzijde. In het algemeen is de bebouwingsstructuur horizontaal van karakter. In het algemeen is een zeer onevenwichtig gevelbeeld ontstaan, waarvan de beëindigingen een grote mate van afwisseling te zien geven. De hoekbebouwing is met de voorgevel naar de Grote Houtstraat en Frankestraat gericht. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen. Verstoringen van de parcellering komt niet voor.

o PIETERSTRAAT

¥ De straat vormt een verbinding tussen De Nieuwe Kruisstraat en het Schapenplein en heeft een karakteristieke L-vorm. Uitgezonderd de westgevelwand van het stuk naar de Nieuwe Kruisstraat is er sprake van een goede maat-/schaalverhouding. De straat heeft een rechte karakteristiek, maar is wat rafelig aan de westzijde bij het Schapenplein. Een fraaie zichtlijn is op de westgevel van de Janskerk en de nieuwbouw in de zuid-west hoek. De woonfunctie overheerst.

Er is sprake van een vrijwel aaneengesloten bebouwing. Aan de westzijde is de bebouwing onregelmatig, rafelig en van weinig kwaliteit.

Bij het Schapenplein is door de merkwaardige samenkomst van straten de achterzijde van de hoekhuizen met de Lange Wijngaardstraat naar de Pieterstraat gericht. Hierdoor is een bijzonder wisselend maar niet onaangenaam beeld ontstaan.

De bebouwing aan beide zijden is overwegend 2 lagen en een kap. De perceelsbreedte is gelijkmatig. In het algemeen is een homogeen gevelbeeld ontstaan waarvan de beëindigingen weinig afwisseling te zien geven.

√ PRINSENHOF

Deze hof maakte oorspronkelijk deel uit van het kloostercomplex achter het huidige stadhuis en is omstreeks het begin van de 17de eeuw als stad(kruiden)tuin ontstaan. Het hof is aan drie zijden omsloten met bebouwing, waarvan de zuidelijke behoort tot de Jacobijnestraat. Langs twee zijden is een verhard gedeelte, bestaande uit klinkers. Het grootste oppervlak is de kruidentuin zelf.

Aan de zijde van de Jacobijnestraat is een rij monumentale hardstenen palen die niet oorspronkelijk van deze plek zijn. De tuin is afgescheiden door een smeedijzeren sierhek. In de tuin staat een beeld van Coster, van de hand van G. van Heerstal, dat voorheen de Grote Markt sierde. Op het verhard gedeelte staat een beeldengroep, vervaardigd door Mari Andriessen. De tuin is verlicht door straatlantaarns volgens historisch model. In het algemeen is een zeer monumentaal decor ontstaan dat homogeen van karakter is. Ook de nieuwbouw uit de twintiger jaren in de noord-westelijke hoek voegt zich goed in het totaalbeeld. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen. Van archeologische betekenis is de aanwezigheid van een restant van de voormalige Beek onder het maaiveld. Allesoverheersend in het beeld is de monumentale kastanjeboom.

v	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o	—	Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

✓ **PRINS HENDRIKSTRAAT**

De straat is aan weerszijden van de Wilhelminastraat en in dezelfde tijd, omstreeks 1880, ontstaan.

De straat heeft een rechte karakteristiek en is opmerkelijk breder dan de Barrevoetestraat in het verlengde ervan. Daardoor is een fraai zicht ontstaan op de langsgevels aan de oostzijde van de Oude Zijlvest en Sophiastreet. De bebouwing is zeer uiteenlopend van aard; twee kopgevels van woonblokken aan de Wilhelminastraat met tuinmuren en twee monumentale gebouwen zoals een kerk en een school. Een fraaie zichtlijn is op de toren van het warenhuis aan het Verwulft. De functies van de begane grond zijn uiteenlopend.

— **RAAKS**

- o Oorspronkelijk bestond het middendeel van het profiel uit water als onderdeel van de Beek. In de jaren dertig werd de zuidelijke rooilijn gewijzigd en verlegd. In algemene zin is sprake van een onregelmatige maat-/schaalverhouding. De straat heeft, aan de noordzijde, een licht gebogen karakteristiek. Kenmerkend in deze straat is de zichtlijn op de Bavo. Deze karakteristiek zal ook in de nieuwe ontwikkeling(en) aan zowel noord- als zuidzijde basis voor de positionering van de rooilijnen en architectonische uitstraling moeten zijn.

Het is aan te bevelen voor de architectuur uit te gaan van een bescheiden uitstraling die ondersteunend werkt ten opzichte van de eerder genoemde belangrijke zichtlijn in plaats van concurrent door een opzichtige architectonische uitstraling.

¥ **RIDDERSTRAAT**

De straat heeft een licht gebogen karakteristiek en een opmerkelijke verbreding tussen Nieuwe Kruisstraat en Jansstraat. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. Alle bouwperioden vanaf de 17de eeuw zijn vertegenwoordigd. Naoorlogse bebouwing is tussen de Korte Wijngaardstraat en Jansstraat. Deze kan als een verstoring worden aangemerkt. Met name het terug liggen van de rooilijn wordt ook bij de waardering van de ruimtelijk-historische kwaliteit als negatief beoordeeld. Herstel hiervan in aan te bevelen onder de voorwaarde dat de daarbij gehanteerde hoogte gerelateerd wordt aan een aangenaam straatprofiel.

¥ **SCHAGCHELSTRAAT**

- ✓ De straat vormt een verbinding tussen de Gedempte Oude Gracht in het zuiden en de Oude Groenmarkt middels de Warmoesstraat in het noorden. Hoewel in algemene zin sprake is van een goede maat-/schaalverhouding moet worden opgemerkt dat de laat 19de-eeuwse bebouwing in het algemeen te hoog lijkt in relatie met de breedte van de straat.

Zeer markant is de zichtlijn op de Grote of St.-Bavo Kerk aan de noordzijde. Het beeld verschuift vanaf het begin tot het eind via het oostelijk schip met kap, het transept en de vieringtoren. Op de begane grond ligt de nadruk op de winkelfunctie. Een aantal winkelpuien is bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. De bebouwing aan de westzijde is overwegend opgebouwd uit 2-3 bouwlagen en een kap. Die aan de oostzijde overwegend twee lagen een kap.

De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-4 vensterassen. Het accent daarbij ligt op 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen.

✓	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥	—	Rooilijn en bebouwingsschaal
o		Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

✓ **SCHAPENPLEIN**

Het plein is een onregelmatige ruimte op het knooppunt van drie straten en een restruimte achter de voormalige St. Janskerk. Het plein heeft een onregelmatige karakteristiek, die ook terug is te vinden in de bebouwing en de rooilijnen. Een fraaie zichtlijn is op de nieuwbouw aan de westzijde van de Pieterstraat. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing rondom is overwegend opgebouwd uit 1-2 bouwlagen en een kap. Uitzondering vormt de voormalige St. Janskerk. De perceelsbreedte is zeer uiteenlopend. Het doorgaand verkeer en de nadrukkelijke afbakening van de rijweg door houten antiparkeerpaaltjes belemmert de mogelijkheid hier een echt aardig en goed ingevuld stadspleintje van te maken. De ingrediënten daartoe zijn evenwel aanwezig.

— **SCHOUTENSTEEG**

De steeg vormt een verbinding tussen de Smedestraat en Barteljorisstraat. In algemene zin is sprake van een slechte maat-/schaalverhouding. De steeg maakt deel uit van het voetgangersgebied. De winkel- en bedrijfsfunctie overheerst. Er is sprake van een naargeestige openbare verbinding, veroorzaakt door de profilering en met name de zuidelijke bebouwing, dat nog eens versterkt wordt door het gesloten karakter ervan. Levendige functies op de begane grond daar zou een stap in de goede richting zijn.

✓ **SLAGERSPOORT**

De straat is een verbinding tussen de Zoetestraat en de Nassaulaan. De poort kent een sterke versmalling aan de zijde van de Nassaulaan. De zuidelijke bebouwingslijn is rafelig. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit één bouwlaag en een kap. Het bouwblok aan de noordzijde is karakteristiek en toonaangevend. Het type lijstgevel overheerst. De zuidelijke bebouwing is rafelig en weinig harmonisch.

o **SMEDESTRAAT**

✓ De straat maakt deel uit van één van de twee belangrijkste historische noord-zuidroutes door de oude stad. De straat vormt een verbinding tussen de Kruisstraat en de Grote Markt. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek met een verbreding ter hoogte van de Morinnesteeg en een trechtervormig uiteinde bij de Grote Markt. Het begin bij de Krocht is een overgangsgebied. De rooilijn wijkt ter hoogte van nr. 9 terug. Fraaie zichtlijnen zijn op de Grote of St.-Bavo Kerk aan de zuidzijde en het hofje van Oorschot aan de noordzijde. De functies op de begane grond zijn uiteenlopend. Het accent ligt op de winkelfunctie. Er is sprake van een naargeestig profiel ter hoogte van het Brinkmanncomplex. Met name de "arcade" is nogal deprimerend. Het is aan te bevelen deze om te bouwen naar winkelruimte met etalage zodat er een positievere uitstraling naar de straat ontstaat. De gevels van de nrs. 34-38 zijn bij de nieuwbouw van de Brinkmannpassage gehandhaafd voor een geleidelijker overgang van de nieuwbouw naar de monumentale Hoofdwacht op de hoek met de Grote Markt. Toppers vormen de nrs. 9-11 en 16. Aan de kant van de Krocht is de openbare ruimte verkeerd ingedeeld. Het accent ligt met een verbrede stoep ten gunste van de Hema aan de verkeerde zijde. De driehoek Smedestraat/Barteljorisstraat dient pleinvormig te worden 'afgemaakt'. Het profiel dient te worden heringericht.

v	—————	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
Y		Rooilijn en bebouwingsschaal
o	—————	Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

√ **SPAARNE**

De weg loopt vrijwel evenwijdig aan het Spaarne dat hier een sterke bocht maakt. Opvallend element is het hoogteverschil tussen Turfsteeg en Korte Veerstraat. De zeer bochtige karakteristiek is ontstaan door de natuurlijke loop van het Spaarne. Kenmerkende zichtlijnen zijn aan de noordzijde op de Melkbrug en achterliggende historische bebouwing en aan de zuidzijde op de Turfmarkt met Langebrug.

Er is sprake van een grote diversiteit aan functies op de begane grond. De hoofddruk bestaat uit een wegindeling die het verkeerskarakter benadrukt wat jammer is voor de potentie die aan het Spaarne gegeven kan worden. De hoek bij de Gedempte Oude Gracht is volgens het 19de-eeuwse concept. Het type lijstgevel komt op veel plaatsen voor. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen.

Traditionele toepassing van sierende elementen in natuur- en kunststeen is kenmerkend voor de 17de-eeuwse- en neo-architectuur. Naoorlogse bebouwing is dominant aanwezig op de hoek met de Korte Veerstraat. Dat wordt veroorzaakt door de massiviteit en hoogte.

p. √ **SPEKSTRAAT**

De straat vormt een verbinding tussen de Grote Houtstraat en de Oude Groenmarkt. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek en toont aan beide uiteinden een opmerkelijke verbreding. Er is sprake van een winkel/horeca-straat met overwegend winkelpuien. Een aantal van die winkelpuien is historisch bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing, waarbij de zuidgevel van de Vleeshal een monumentale dominant vormt. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit 1-2 bouwlagen en een kap. Bijzonder zijn de voormalige sociëteit Trou Moet Blycke en de Vleeshal.

o **STOOFSTEEG**

De straat vormt een verbinding tussen Koningstraat en Gedempte Oude Gracht. Op de hoek met de Koningstraat zijn nieuwbouwplannen in uitvoering. De steeg heeft een flauw verlopende curve met een verwijding en een knik aan de zijde van de Gedempte Oude Gracht. De noordelijke rooilijn is rond 1900 recht getrokken. De Wilhelminakerk vormt door bouwtype en toren op de hoek een uitzondering.

¥ **TURFSTEEG**

De straat vormt een verbinding tussen de Kleine Houtstraat en het Spaarne. In algemene zin is sprake van een goede maat-/schaalverhouding. De straat maakt deel uit van het voetgangersgebied. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek. De rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze karakteristiek. De functies op de begane grond zijn uiteenlopend van aard. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. De kapvormen zijn divers. In het algemeen is een zeer wisselend gevelbeeld ontstaan, waarbij het type lijstgevel overheerst. De hoekbebouwing is met de voorgevel naar de hoofdstraten gericht. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen. Verstoring van de parcellering komt niet voor.

√ **URSULASTRAAT**

De straat is gelegen tussen de Nassaulaan en de Krocht. Vanuit de Middeleeuwen behoorde de zuidelijke gevelwand in totaliteit tot een kloostercomplex. Delen daarvan zijn nog steeds aanwezig.

√	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥	---	Rooilijn en bebouwingsschaal
o		Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

Opvallend element is de zuid-oostelijke hoekbebouwing bij de Krocht die zowel voor de Zoetestraat als voor de Ursulastraat een vooruitgeschoven positie heeft. Op de begane grond wordt voornamelijk gewoond. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. Deze is aan beide zijden overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen.

o VERWULFT

- √ Het pleinachtig karakter is ontstaan tijdens de 15de eeuw toen dit gedeelte tussen Grote Houtstraat en Koningstraat van een overwelving over de Oude Gracht werd voorzien. De naam is daarvan afgeleid. Het verklaard tevens de hogere ligging ten aanzien van het niveau van de Gracht zelf. Opvallend is het terugliggende karakter ten opzichte van de Gedempte Oude Gracht ter weerszijden. Kenmerkende zichtlijnen zijn: naar het oosten op het versmalde deel van de Ged. Oude Gracht nabij de Kleine Houtstraat, naar het noorden op het Postkantoor bij de Raaks en de noordwestelijke gevelwand langs de Gedempte Oude Gracht en naar het westen op de Botermarkt. De aanwezigheid van monumentale waarden tussen de percelen verhoogt de zichtwaarde. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit 2-4 bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 3-4 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. De kapvormen zijn zeer verschillend. In het algemeen is een zeer wisselend gevelbeeld ontstaan waarvan de beëindigingen een grote mate van afwisseling te zien geven. De hoekbebouwing is bij de Koningstraat naar het Verwulft gericht en bij de Grote Houtstraat naar die straat. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen. Traditionele toepassing van sierende elementen in natuur- en kunststeen is kenmerkend voor de neo-architectuur. Verstoringen van de parcellering komt op slechts voor bij het hoekpand bij de Grote Houtstraat. De indruk geeft een rommelig beeld weer waarbij de nadruk ligt op de verkeersfunctie.

VESTESTRAAT

De straat vormt een verbinding tussen de Wilhelminastraat en de Gedempte Voldersgracht. In algemene zin is sprake van een goede maat-/schaalverhouding. De straat heeft een rechte karakteristiek en een opmerkelijke breedte. De rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze karakteristiek. De gevelwanden worden in hoofdzaak gevormd door zijgevels van gebouwen aan de dwarsstraten. De maatschappelijke functie overheerst.

o VOGELKOOPESTEEG

De straat vormt een verbinding tussen de Nassaulaan en de Zijlstraat. In algemene zin is sprake van een onregelmatig maat-/schaalverhouding. De straat heeft een scherp gebogen karakteristiek, die gevolgd wordt door de rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden. De bedrijfsfunctie overheerst. In het algemeen is sprake van een rommelig gevelbeeld en is er sprake van een zeer onaantrekkelijke straat.

√ WARMOESSTRAAT

De naam van de straat is afgeleid van een periode dat hier de groentenmarkt plaatsvond. De straat maakt als winkelstraat deel uit van het voetgangersgebied. Een opvallend groot aantal panden heeft zeer bijzondere winkelpuien uit omstreeks 1900 hetgeen sterk bijdraagt tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand.

v	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
Y		Rooilijn en bebouwingsschaal
o	—	Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

In algemene zin is sprake van een uniek straatbeeld. De inrichting van de straat speelt hierin een belangrijke rol. In de voetgangersstroken zijn voor de winkelingangen aparte motieven in de klinkerbestratingaangebracht. De openbare verlichting is 'nostalgisch oud' en goed passend in de omgeving. Opvallend is de vrijwel rechtgetrokken rooilijn aan de westzijde, hetgeen rondom 1900 heeft plaatsgehad. Karakteristiek is daarentegen de oostzijde met de concave verbreding halverwege en de kenmerkende versmalling aan de kant van de Oude Groenmarkt. Tussen de nrs. 5 en 7 is een sprong in de rooilijn. Bijzonder karakteristiek is de lage bebouwing aan de oostzijde ter hoogte van de nrs. 7 t/m 21. Daardoor is een uiterst markant zicht op de bovenbouw en de vieringtoren van de Grote- of St.-Bavo Kerk mogelijk. Eveneens uiterst markant is de zichtlijn aan de zuidzijde van de straat op het schip en overkapping van deze middeleeuwse kerk.

✓ **WILHELMINASTRAAT**

De straat is ontstaan omstreeks 1880 op de gedempte stadsgracht. In algemene zin is sprake van een zeer goede maat-/schaalverhouding en een monumentale stedenbouwkundige aanleg. De straat heeft een rechte karakteristiek en een duidelijk begin aan de zijde van het Wilsonsplein. De beëindiging aan de noord-oostzijde bij de Vestestraat wordt verstoord door een éénlaagse aanbouw. Er is oorspronkelijk sprake van een straat met overwegend wonen. De laatste jaren treedt sterke verkantorisering op. In het algemeen is de bebouwingsstructuur horizontaal van karakter.

Dat de laat 19de-eeuwse bebouwing is in het algemeen wat hoger dan gemiddeld in de omgeving, hetgeen veroorzaakt wordt door de grotere verdiepingshoogte en die van de begane grond. De kapvorm betreft meestal een doorgaande Mansardekap, evenwijdig aan de rooilijn. Het type lijstgevel overheerst. In het algemeen is een zeer homogeen gevelbeeld ontstaan. In het huidige verkeersoverheersende profiel is er nauwelijks ruimte voor ontwikkeling voor bomen, terwijl in de visie over de staatsstructuur dit wel noodzakelijk is.

¥ **WITTE HERENSTRAAT**

De straat vormt een verbinding tussen de Magdalenastraat en de Zijlstraat. In algemene zin is sprake van een onevenwichtige maat-/schaalverhouding, die door de aard van de bebouwing echter zeer aangenaam is. De straat heeft een gebogen karakteristiek, waardoor aardige zichtlijnen ontstaan.

Eén daarvan is op het poortje van het Frans Loenenhofje. De woonfunctie overheerst. Onderbrekingen vormen het voorplein voor de Lutherse Kerk, de muur van het Frans Loenen Hofje, de speeltuin, éénlaagse bebouwing tussen de nrs. 13-17 en gaten naast de nrs. 45 en 55A. De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur horizontaal van karakter. De kappen zijn afwisselend van vorm.

¥ **ZOETESTRAAT**

De straat heeft een gebogen karakteristiek met verbredingen aan beide uiteinden en halverwege. Opvallend element is de noord-westelijke hoekbebouwing bij de Krocht die zowel voor de Zoetestraat als voor de Ursulastraat een vooruitgeschoven positie heeft. Er zijn verschillende functies op de begane grond maar het wonen overheerst.

De bebouwing aan beide zijden is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen, waarbij het aantal van twee overheerst. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter.

Vrijwel alle woningen hebben dakkapellen. Van echte verstoring is sprake bij de achterzijde van de Paterskerk vanwege de maat en schaal en het gesloten karakter.

v	—	Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥	—	Rooilijn en bebouwingsschaal
o	—	Rooilijn
--	vvvvvvvv	Rooilijnverlegging of sloop

-- ZUIDERSTRAAT

De vormt een verbinding tussen Gedempte Oude Gracht en de Jacobstraat. Alleen voor het gedeelte tussen Zuiderstraat en Ged. Oude Gracht is sprake van een goede maat-/schaalverhouding.

Het deel tussen Zuiderstraat en Jacobstraat is verstoord en zeer onregelmatig. De straat heeft een rechte karakteristiek. De rooilijnen aan de zuidzijde en het gedeelte tussen Zuiderstraat en Ged. Oude Gracht en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze rechte lijn. De rooilijn aan de noordzijde tussen Jacobstraat en Zuiderstraat is teruggelegd en onderbroken. Ter hoogte van deze onderbreking is een fraaie zichtlijn op het risalerend trappenhuis van het postkantoor aan de Raaks. De woonfunctie overheerst. Een echte verstoring vormt de parkeergarage. Van hoge kwaliteit is nr. 12. Een rij van hoog opschietende bomen tracht de aanwezigheid van een omgevingsonvriendelijke parkeergarage te maskeren. Ook de bomen zijn door schaal en maat niet passend in de omgeving. De aanwezigheid van de parkeergarage, het gat aan de oostzijde ervan, de polderbomen en de profilering maken het westelijk deel van de Zuiderstraat tot een onvriendelijk verblijfsgebied. Dit in tegenstelling tot het oostelijk deel.

¥ ZIJLSTRAAT (tussen Kinderhuisvesten Ged. Oude Gracht)

√ De straat voert van oorsprong vanaf de Kinderhuisvest naar de Gedempte Oude Gracht en wordt doorgezet naar de Grote Markt. De naam is afgeleid van een toen aanwezige Zijlpoort aan de westzijde. Het betreffende deel is aan het begin van de 15de eeuw ontstaan. In algemene zin is sprake van een zeer fraaie maat-/schaalverhouding.

De straat heeft een bochtig verloop en op enkele plaatsen is een verschillende breedte. De rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze curven nauwgezet. Hierdoor zijn kenmerkende zichtlijnen ontstaan. De belangrijkste is het zicht in het verlengde van de Zijlstraat richting Grote Markt.

Er is sprake van een winkelstraat met overwegend winkelpuien. Een aantal van de historische winkelpuien is bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. Het profiel bestaat uit een driedeling met een rijbaan van asfalt en trottoirs met tegels. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen 2-3 vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur verticaal van karakter. In algemene zin is sprake van een zeer homogeen en gaaf straatbeeld.

√ ZIJLSTRAAT (tussen Ged. Oude Gracht en Grote Markt)

¥ De straat voert van oorsprong vanaf de Gedempte Oude Gracht naar de Grote Markt. De naam is afgeleid van een toen aanwezige Zijlpoort. De straat heeft een vervolg naar het westen sinds het begin van de 15de eeuw. In algemene zin is sprake van een zeer fraaie maat-/schaalverhouding. De straat maakt deel uit van het voetgangersgebied.

De straat heeft een bochtig verloop en op enkele plaatsen is een verschillende breedte. Aan de zijde van de Grote Markt is een versmalling. De rooilijnen en daarop de gevelwanden van de latere bebouwingsperioden volgen deze curven nauwgezet. Hierdoor zijn kenmerkende zichtlijnen ontstaan.

De Grote of St.-Bavo Kerk vormt aan de oostzijde een markant decor. Vanaf halverwege de Zijlstraat is een boeiende zichtlijn op het stadhuiscomplex, met name de vleugel aan de Zijlstraat met de opvallende reeks schoorstenen. Westwaarts is een zicht op de bochtig verlopende gevelwand van het andere deel van de Zijlstraat. Er is sprake van een winkelstraat met overwegend winkelpuien. Een aantal van de historische winkelpuien is bijzonder en draagt bij tot de kwaliteit van het aanwezige winkelbestand. Aan nieuwe winkelpuien wordt steeds meer ontwerpende zorg besteed. Door het ontbreken van anti-parkeerpaaltjes, bloembakken, overvol straatmeubilair en bomen is een bijzonder profiel ontstaan in uitstekende verhouding met de monumentale gevelwanden.

v		Rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld
¥		Rooilijn en bebouwingsschaal
o		Rooilijn
--		Rooilijnverlegging of sloop

o ZIJLVEST (tussen Raaks en Zijlstraat)

De straat was van oorsprong achter de 16de-eeuwse ommuring gelegen en vormde, voor een deel, de rand van het stedelijk gebied aan de westzijde. De straat heeft een licht gebogen karakteristiek. Een fraaie zichtlijn vormt de inkijk in de Wilhelminastraat. Er is sprake van een aaneengesloten bebouwing. De bebouwing is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap. De perceelsbreedte telt in de meeste gevallen drie vensterassen. In het algemeen is de bebouwingsstructuur horizontaal van karakter. De kapvorm is verschillend van vorm. In het algemeen is sprake van een homogeen gevelbeeld, waarbij het type lijstgevel overheerst. De hoekbebouwing is met de voorgevel naar de zijstraten gericht. Het toegepaste materiaal is overwegend baksteen. Het water en de kademuur geven de plaats van de oude stadsommuring aan. De Zijlbrug markeert de plaats waar oorspronkelijk de stad via de Zijlpoort werd binnengekomen.

Artikel 7 - Algemene bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen op de in de artikelen 64 (Woondoeleinden), 65 (Kantoordeleinden), 66 (Gemengde bestemming), 67 (Centrumvoorzieningen A), 68 (Centrumvoorzieningen B) en 69 (Maatschappelijke Doeleinden) van deze voorschriften omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

1. Hoofdgebouwen.

1.1. Bebouwing

- a. De langs de openbare weg gelegen voor- en zijgevels van de gebouwen mogen uitsluitend in de aan de wegzijde gelegen bebouwings- (bestemmings-)grens worden gebouwd.
- b. De gebouwen mogen, voorzover in de voorschriften niet anders is bepaald, binnen de bebouwingsgrenzen uitsluitend aaneengesloten worden gebouwd. Zij mogen slechts zodanig worden opgericht, dat een gesloten straatwand ontstaat.
- c. Indien op de kaart een dwingende rooilijn is aangeduid, dient de bebouwing in die rooilijn te worden opgericht.
- d. De bebouwingsoppervlakte binnen het bebouwingsvlak mag maximaal 100% bedragen, tenzij op de kaart anders is aangegeven.
- e. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 4 meter.
- f. De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven maximum goothoogte en mag niet minder dan de op de kaart aangegeven minimale goothoogte; een en ander tenzij op de kaart een afwijkende goothoogte is aangegeven, in welk geval de aangegeven maximale goothoogte is toegestaan.
- g. De gebouwen moeten met een kap worden afgedekt.
- h. De dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van één dakkapel met een breedte van maximaal 2.50 m. maar met een maximum van 60 % van de breedte van de desbetreffende gevel.
- i. Voor bebouwing en oppervlakteverhardingen en verfraaiing, c.q. conservering van bebouwing mogen uitsluitend materialen, waaronder begrepen verf en pleisterlagen, worden gebruikt die passen in het beschermd stadsgezicht.
- j. De gebouwen mogen worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 5 meter onder het peil.

2. Bijgebouwen.

Bebouwing

- a. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de voor hoofdgebouwen en erf (E) aangeduide zones op de bebouwingskaart.
- b. Op deze gronden mogen bijgebouwen, al dan niet aangebouwd aan het hoofdgebouw, worden gebouwd, zulks met in achtneming van het bepaalde in het eerste lid en in artikel 73 (Erf).

3. Andere bouwwerken

Bebouwing

- a. Op de aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag een dakterras worden gerealiseerd.
- b. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor de voor-gevelrooilijn niet meer dan 1 meter en de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter mag bedragen.
- c. In afwijking van het hiervoor onder b. bepaalde mag de hoogte van erfafscheidingen op dakterrassen niet meer bedragen dan 1 meter.

4. Vrijstellingen en nadere eisen

4.1. **Vrijstellingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 1,a. voor het bouwen achter de aan de wegzijde gelegen bebouwingsgrens;
- b. van het bepaalde in lid 1,b. voor het maken van doorgangen ten behoeve van de achter de bebouwing gelegen tuinen en erven;
- c. van het bepaalde in lid 1.1, onder g, ten behoeve van een platte afdekking met dien verstande dat in dat geval de hoogte van de woning niet meer mag bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte;
- d. van het bepaalde in lid 1,h. voor het bouwen van meer dan één dakkapel in één dakvlak, mits de totale breedte van de dakkapellen niet meer dan 60 % van de breedte van de desbetreffende gevel bedraagt.
- e. van het bepaalde in lid 2.1 onder d. voor het bouwen van een tweede bouwlaag, met dien verstande dat:
 1. de tweede bouwlaag direct moet aansluiten op de hoofdbebouwing;
 2. de oppervlakte van de tweede bouwlaag niet meer bedraagt dan 50% van het gedeelte van het bouwperceel dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw ligt, met een maximum van 40 m²;
 3. de hoogte van de tweede bouwlaag mag niet meer zijn dan de hoogte van de tweede bouwlaag van de hoofdbebouwing.

4.2. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in acht name van het beschermd stadsgezicht (artikel 5), nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van gebouwen;
- a. de goothoogte van gebouwen;
- b. de breedte van gebouwen;
- c. de situering en de afmetingen van dakkapellen;
- d. de gevelindeling, waaronder begrepen de hoogten van bouwlagen en de toe te passen materialen;.

4.3. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder 4.1 en 4.2 genoemde bevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het beschermd stadsgezicht (artikel 5);
- het stedenbouwkundige profiel van, dan wel de bezonningssituatie op de openbare ruimte en aangrenzende bouwpercelen;
- de privacy van omwonenden;
- voldoende ruimte voor het verkeer op de openbare weg.

Artikel 8 Horeca

1. Gebruik

De op de kaart met * aangeduide gronden zijn mede bestemd voor horecadoeleinden. De aanduiding .. houdt in dat uitsluitend op de beganegrondlaag horeca is toegestaan. De aanduiding .. houdt in dat zowel op de beganegrond, als op de 1^e verdieping (= 2^e bouwlaag) horeca is toegestaan.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Het beleid in de Haarlemse binnenstad, en mitsdien in het gehele plangebied, is er op gericht dat de woonfunctie wordt gehandhaafd en waar mogelijk wordt versterkt. In verband daarmee is het beleid ten aanzien van de horeca erop gericht dat een concentratie van die voorzieningen plaatsvindt in het echte centrum van Haarlem op en rond de Grote Markt. In het laatste decennium heeft zich al een "natuurlijke" concentratie voorgedaan naar het bedoelde gebied.

Buiten het horeca-concentratiegebied zijn de reeds aanwezige horecafuncties, alsmede de locaties waar een geringe toename verantwoord is, geïnventariseerd en in het plan gefixeerd door de op de plankaart aangebrachte aanduidingen. Daarmee is het aantal horecavoorzieningen afgestemd op de bestaande situatie en de eventuele uitbreiding. Dit betekent dat geen uitbreiding van de horecavoorzieningen kan plaatsvinden buiten het aangegeven concentratiegebied. Voor het gebied De Raaks zijn in artikel 10 – Uit te werken Centrumvoorzieningen(UC) uitwerkingsvoorschriften gegeven, waarin enkele nieuwe horecafuncties mogelijk zijn.

In verband met de nagestreefde handhaving en versterking van de woonfunctie in de binnenstad gelden voor het handhaven van die horecavoorzieningen enkele voorwaarden die de woonfunctie in het plangebied ten goede komen.

Binnen het plangebied - met uitzondering van het gebied op en rond de Grote Kerk en van De Raaks - dienen de volgende aspecten in acht genomen te worden.

- a. Het aantal horecavoorzieningen dient gefixeerd te worden op het aantal dat aanwezig is ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, inclusief de verantwoord geachte geringe uitbreiding. Deze zijn op de plankaart met een aanduiding weergegeven.
- b. Nieuwe horecabedrijven op de verantwoord geachte plekken mogen uitsluitend niet of minder hinderlijke horecavoorzieningen zijn, zoals hieronder bedoeld.
- c. Hinderlijke en grootscheepse horecabedrijven, alsmede discotheken dienen voorkomen te worden en bedrijven die afbreuk doen aan het heersende woon-, winkel, en leefklimaat dienen geweerd te worden.
- d. Functieverandering ter plaatse van bestaande horecavestigingen wordt alleen voorgestaan indien dit leidt tot meer ondersteuning van, c.q. minder hinderlijk voor het ter plaatse heersende woon-, winkel en leefklimaat.

Hinderlijke horecavoorzieningen zijn:

- cafébedrijven;
- dancings;
- discotheken.

Niet of minder hinderlijke horecavoorzieningen zijn:

- hotels;
- restaurants;
- snackbars;
- sociëteiten;
- koffieshops.

Bij de beoordeling tot welke categorie een horecabedrijf behoort gaat het in de meeste gevallen om het onderscheid tussen restaurantbedrijven en cafébedrijven. Daarbij zullen de volgende aspecten (in combinatie) beoordeeld worden.

- a. de uitstraling (wijze van inrichten);
- b. de inschrijving in het handelsregister;
- c. de menukaart (het aangeboden assortiment);
- d. de prijsstelling;
- e. de vraag of de wijze van exploiteren een eigen bezoekersstroom genereert (waar komt men voor).

3. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

Artikel 9 - Uitvoeringsschema

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het uitvoeringsschema vast te stellen alsook geheel of gedeeltelijk te wijzigen met in acht neming van de volgende bepalingen.

1. Het uitvoeringsschemadien tenminste de volgende beleidsdoelstellingen te omvatten:
 - a. herstel, behoud en versterking van de in het bestemmingsplan beoogde functies;
 - b. terugdringen van overmatige hinder, deels door relocatie van werkgelegenheid, deels door een goede coördinatie met het milieuhygiënisch beleid.
2. Het uitvoeringsschema dient in overeenstemming te zijn met het jaarlijks door de raad vast te stellen Meerjarenprogramma Stadsvernieuwing.
3. De inspraakregeling, als bedoeld in artikel 76 van deze voorschriften is onverminderd van toepassing op de vaststellingen en de wijziging van het uitvoeringsschema.

HOOFDSTUK III NADER UIT TE WERKEN BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 10 - Uit te werken Centrumvoorzieningen(UC)

1. Functies

De op de kaart voor Uitwerkingsgebied Centrumvoorzieningen(UC) aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, winkels, kantoren, bedrijven welke zijn opgenomen in de bij deze voorschriften behorende lijst tot en met categorie 4, gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, uitgaansfuncties zoals discotheek, horeca, bioscoop, familie-entertainment, etc., gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bijgebouwen, erven, tuinen, wegen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen, andere bouwwerken en nuts- en andere voorzieningen welke naar hun aard bij deze bestemming behoren.

2. Uitweringsbepalingen

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bovengrondse bestemming, in het geheel, dan wel gefaseerd, uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de wet en met in acht neming van de volgende bepalingen:

a. algemeen

- * Bij de uitwerking van (delen van) deze gronden dient het beeldkwaliteitplan voor de Raaks in acht genomen te worden.
- * Alvorens een uitwerkingsplan vast te stellen winnen burgemeester en wethouders advies in van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- * In het gehele gebied dienen minimaal 200 woningen gerealiseerd te worden, mag het maximaal winkelvloeroppervlak niet meer dan 6.000 m² bruto vloer oppervlak (bvo) en mag het maximaal vloeroppervlak voor overige functies niet meer bedragen dan 15.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo), waaronder maximaal 10.000 m² bruto kantoorvloeroppervlak(kvo).
- * Openbare verblijfsruimte van minimaal 1.500 m².
- * In het gebied zijn op de kaart indicatief enkele (langzaam) verkeersrelaties opgenomen. Bij de uitwerking zullen die relaties duidelijk herkenbaar aanwezig moeten zijn.

b. het gebied tussen (Oude) Zijlvest en Gedempte Voldersgrachten Jacobsstraat.

In het noordelijke deel aangeduid met UCI, kan bebouwing worden gerealiseerd tot een maximum van 6 bouwlagen met in de beganegrondlaag de bestemming Centrumvoorzieningen a en b. Op de verdiepingen kunnen dezelfde en andere niet-woonfuncties worden gerealiseerd. Een uitzondering hierop is bebouwing die wordt opgericht direct grenzend aan de Gedempte Voldersgracht. Daarvoor geldt een maximum hoogte van 4 bouwlagen met uitsluitend een woonfunctie.

In het zuidelijk deel aangeduid met UCII, kan bebouwing worden gerealiseerd tot een maximum van 4 bouwlagen met uitsluitend een woonfunctie, zulks met uitzondering van de bebouwing die grenst aan het nieuwe plein waar op de beganegrond laag een horecafunctie van ca. 250 m² is toegestaan.

- c. het gebied tussen de Gedempte Voldersgracht/ Jacobsstraat, Raaks en Gedempte Oude Gracht, aangeduid met UCIII.

In het gebied tussen Gedempte Oude Gracht en Achterlangs moet de gehele situatie langs Achterlangs verbeterd worden. De Drossestraat moet zowel ruimtelijk als functioneel verbeterd te worden. De in dit gebiedje voorkomende particuliere stegen dienen in principe gehandhaafd te blijven.

In dit gebied tussen Jacobsstraat en Achterlangs kan bebouwing worden gerealiseerd tot een maximum van 6 bouwlagen met in de beganegrondlaag de bestemming Centrumvoorzieningb. Uitzondering hierop is bebouwing die wordt opgericht direct grenzend aan de Zuiderstraat. Daarvoor geldt een maximum van 4 bouwlagen.

- d. In het gehele gebied is ondergrondse bebouwing toegestaan tot een diepte van maximaal 10 meter onder het peil. In die ondergrondse bebouwing dient een parkeergarage te worden gerealiseerd met een capaciteit van minimaal 1000 en maximaal 1200 parkeerplaatsen. In de bovenste 2 ondergrondse bouwlagen mogen andere in het eerste lid genoemde functies dan parkeren worden gerealiseerd tot een maximum van 25% van de bruto vloeroppervlakte per bouwlaag.

3. **Bebouwingsvoorschriften**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de uitwerking van het plan voorschriften te geven omtrent bebouwing met dien verstande dat deze voorschriften de in lid 2 gestelde maxima niet mogen overschrijden.

4. **Bouwverbod**

- a. De in lid 1 bedoelde gronden mogen slechts worden bebouwd overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen uitwerkingsplan als bedoeld in lid 2.
- b. Voorzover bij de uitwerking blijkt dat ten behoeve van de in lid 1 te realiseren functies het noodzakelijk is dat een Milieueffectenrapportage(MER) is vereist, dan mogen de gronden voor die functies slechts worden bebouwd indien de MER heeft uitgewezen dat er qua milieueffecten geen beletselen zijn.

5. **Anticipatie**

In afwijking van het gestelde in lid 4 mogen de in lid 1 bedoelde gronden worden bebouwd voordat de voorgeschreven uitwerking rechtskracht heeft gekregen, indien het bouwplan niet in strijd is met de voor de desbetreffende bestemming in dit stadsvernieuwingsplan opgenomen regels en voorts:

- a. het bouwplan een bouwactiviteit betreft die in het hiernavolgend schema met het cijfer 1 is aangeduid;
- b. het bouwplan een bouwactiviteit betreft die in het hiernavolgend schema met het cijfer 2 is aangeduid, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders slechts vergunning kunnen verlenen nadat:
1. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken;
 2. de raadscommissie voor Stedelijke Ordening is gehoord;
- c. het bouwplan een bouwactiviteit betreft die in het hiernavolgend schema met het cijfer 3 is aangeduid, met dien verstande dat:
1. het aannemelijk is dat de op te richten bebouwing past in de toekomstige uitwerking of een daarvoor gemaakt ontwerp en, indien zienswijzen tegen het bouwplan zijn ingediend,
 2. Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

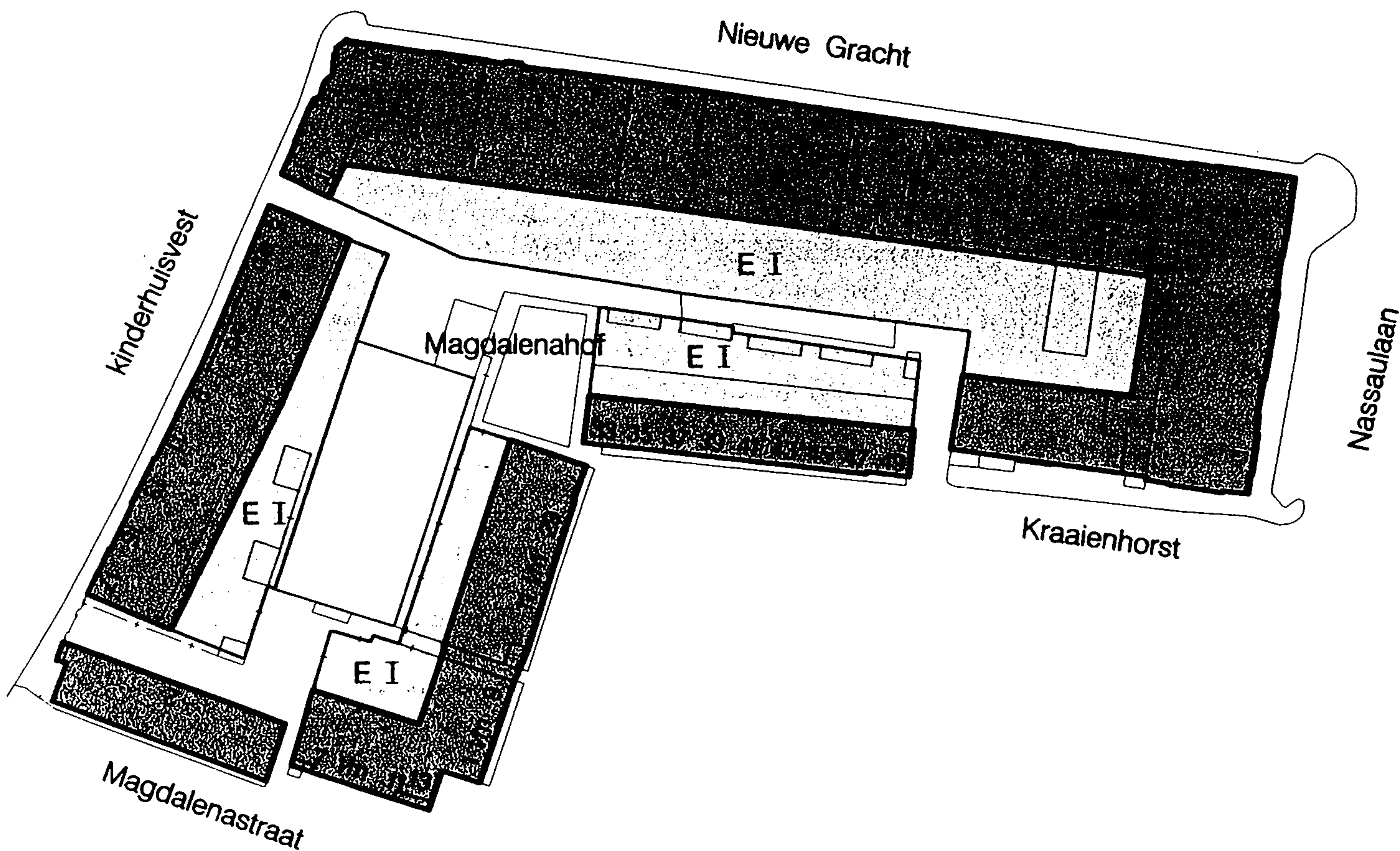
anticipatieschema

	verbouw	Uitbreiding en binnen terrein bebouwing		Herbouw	nieuwbouw m.u.v. binnenter- rein bebou- wing
		< 50 m ²	> 50 m ²		
Geen functiewijzi- ging en niet een aandachtsbestem- ming betreffende	1	2	2	1	3
Geen functiewijzi- ging en wel een aandachtsbestem- ming betreffende	1	2	2	1	3
Functiewijziging niet een aandachtsbestem- ming betreffende	1	2	2	2	3
Functiewijziging wel een aandachtsbestem- ming betreffende	2	2	2	2	3

- 1 = directe bouwtitel zonder procedure;
 2 = bezwaarschriftenprocedure+ horen raadscommissie RO;
 3 = uitwerking c.q. concept-uitwerking.

In het schema wordt verstaan onder:

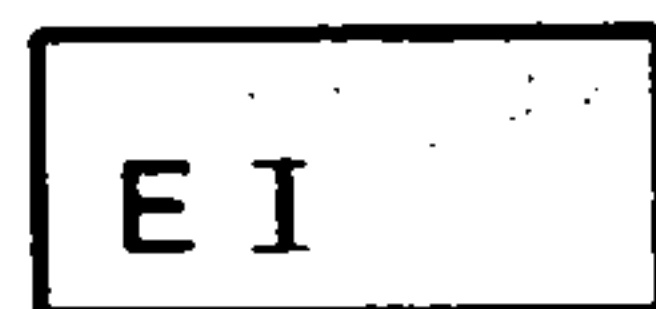
- aandachts-
bestemming: kantoren, hotels, horeca en sociaal-culturele doeleinden, alsmede andere functies, geen woonfunctie zijnde, met een vloeroppervlakte groter dan 200 m²;
- verbouw: herindeling van een bestaand casco;
- uitbreiding: vergroten van
- nieuwbouw: oprichten van een gebouw geen herbouw zijnde;
- herbouw: sloop gevolgd door oprichting van een bouwwerk met dezelfde bouwmassa en op dezelfde plaats als het gesloopte;
- binnenterrein
bebouwing: aan- en uitbouw bijgebouwen in 1 laag.



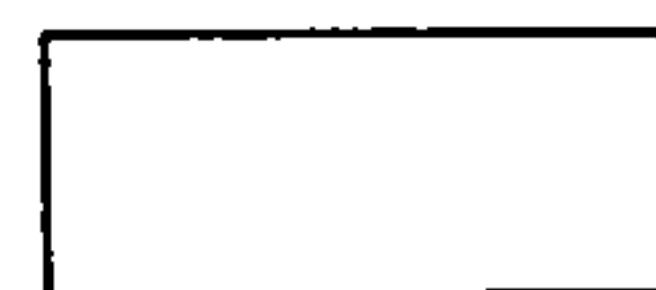
— bebouwingsgrens



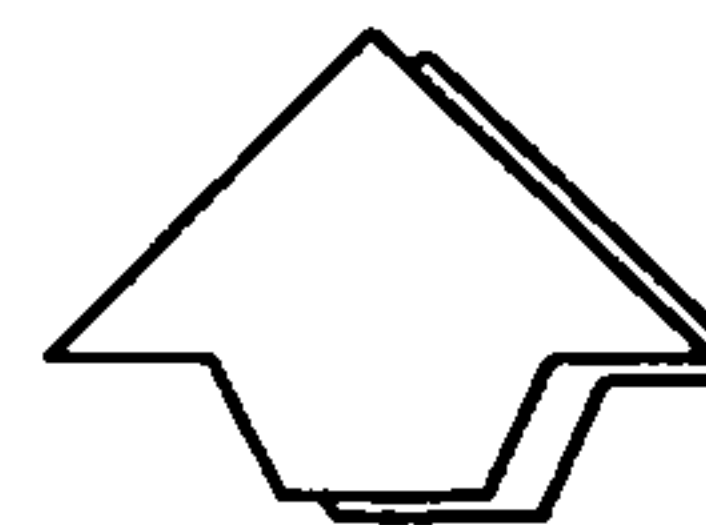
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 105-01

schaal 1 : 1000

HOOFDSTUK IV BOUWBLOKSGEWIJZEBESTEMMINGSBEPALINGEN**Artikel 11 - Bouwblok 105.1****1. Bestemmingen**

In dit bouwblok zijn zes bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Kantoor- en Woondoeleinden (KW), Maatschappelijke Doeleinden (M), Verkeersdoeleinden (V), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Kantoor- en Woondoeleinden (KW) zijn met uitsluiting van andere functies de functies kantoren en wonen toegestaan als bedoeld in artikel 65 Kantoordoeleinden (KW).
3. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M);
4. In de bestemming Verkeersdoeleinden (V) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 70 Verkeersdoeleinden (V);
5. In de bestemming Erf (E) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 73 Erf (E);
6. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

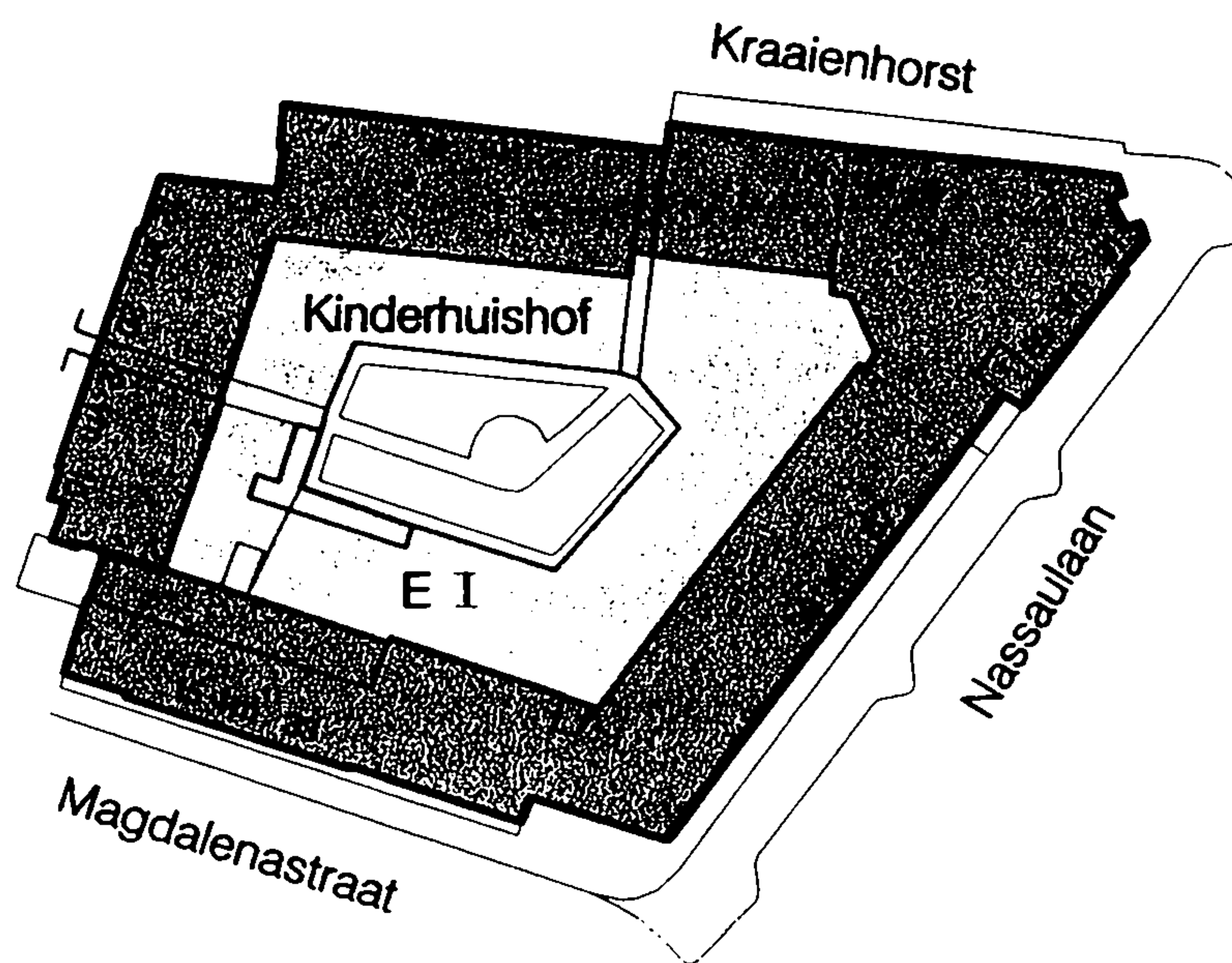
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art. 7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

1. het open terrein aan het Magdalenahof is bedoeld voor speelvoorziening en blijft als zodoende gehandhaafd;
2. achter het voormalige klooster is het bestrate open terrein bedoeld als voetgangersdoorsteek;
3. op het binnenterrein tussen Kraaijenhorst en Kinderhuissingel is in een parkeergarage voorzien van max. 4m hoog;
4. de in het bouwblok voorkomende particuliere en openbare stegen dienen in principe gehandhaafd te blijven.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Verkeersdoeleinden (V), Erf (E) en Tuin (T), waarvoor in art. 70, respectievelijk artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



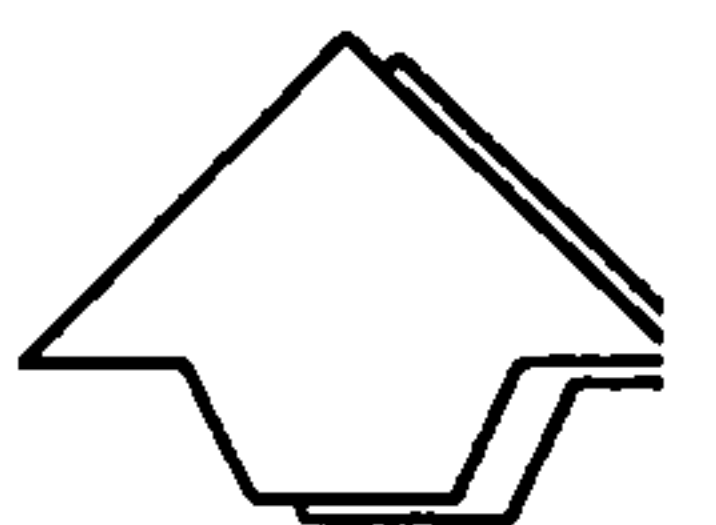
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 105-02

schaal 1 : 1000

Artikel 12 - Bouwblok 105.2

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Erf (E) en Tuin (T)

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) zijn met uitsluiting van andere functies de navolgende functies toegestaan
 - wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden(W);
 - bedrijven op de beganegrond van Kraaijenhorst, hoek Nassaulaan tot een maximum vloeroppervlakte van 200 m².
2. In de bestemming Erf (E) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 73 Erf (E);
3. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

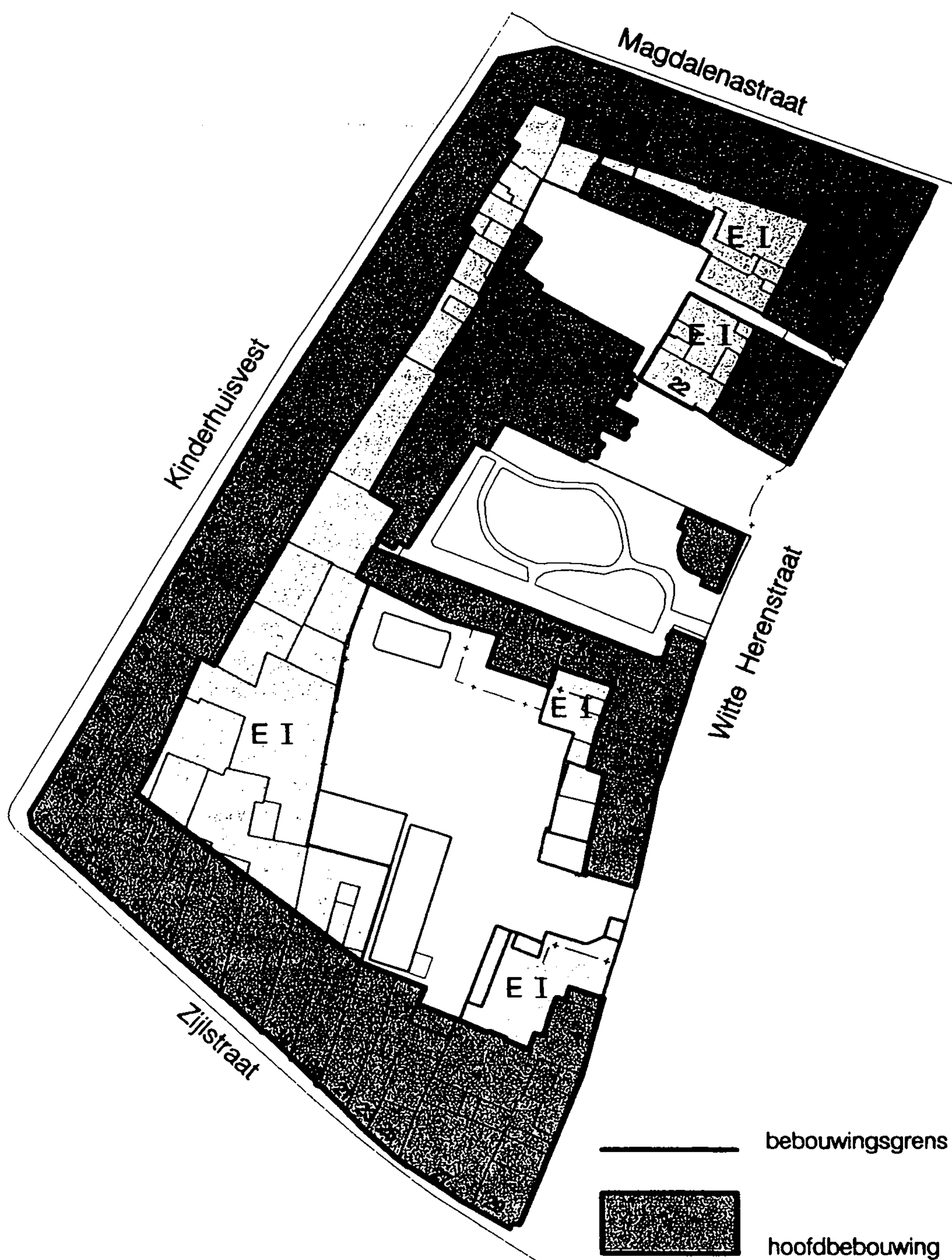
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art. 7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

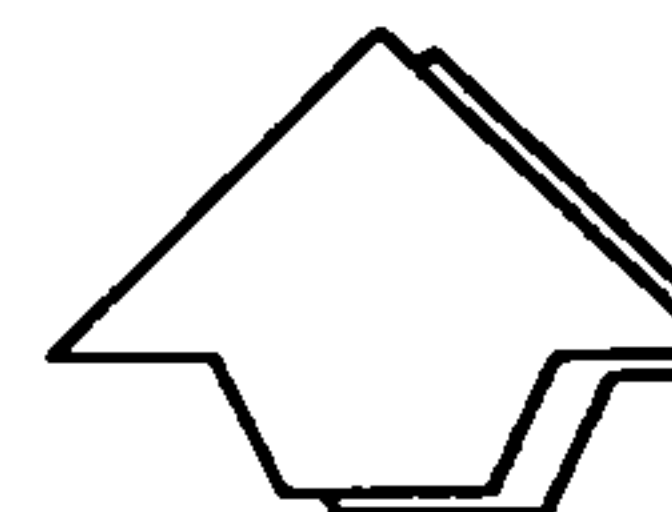
1. behoud openbaarheid binnentuin wordt in principe nagestreefd;
2. in het bouwblok voorkomende particuliere en openbare stegen dienen in principe als open ruimte behouden te blijven.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T) waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



-  bebouwingsgrens
-  hoofdbebouwing
-  erf
-  onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 105-03

schaal 1 : 100

Artikel 13 - Bouwblok 105.3

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vijf bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde Doeleinden (G), Maatschappelijke doeleinden (M), erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de gemengde functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
3. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).
4. In de bestemming Erf (E) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 73 Erf (E);
5. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

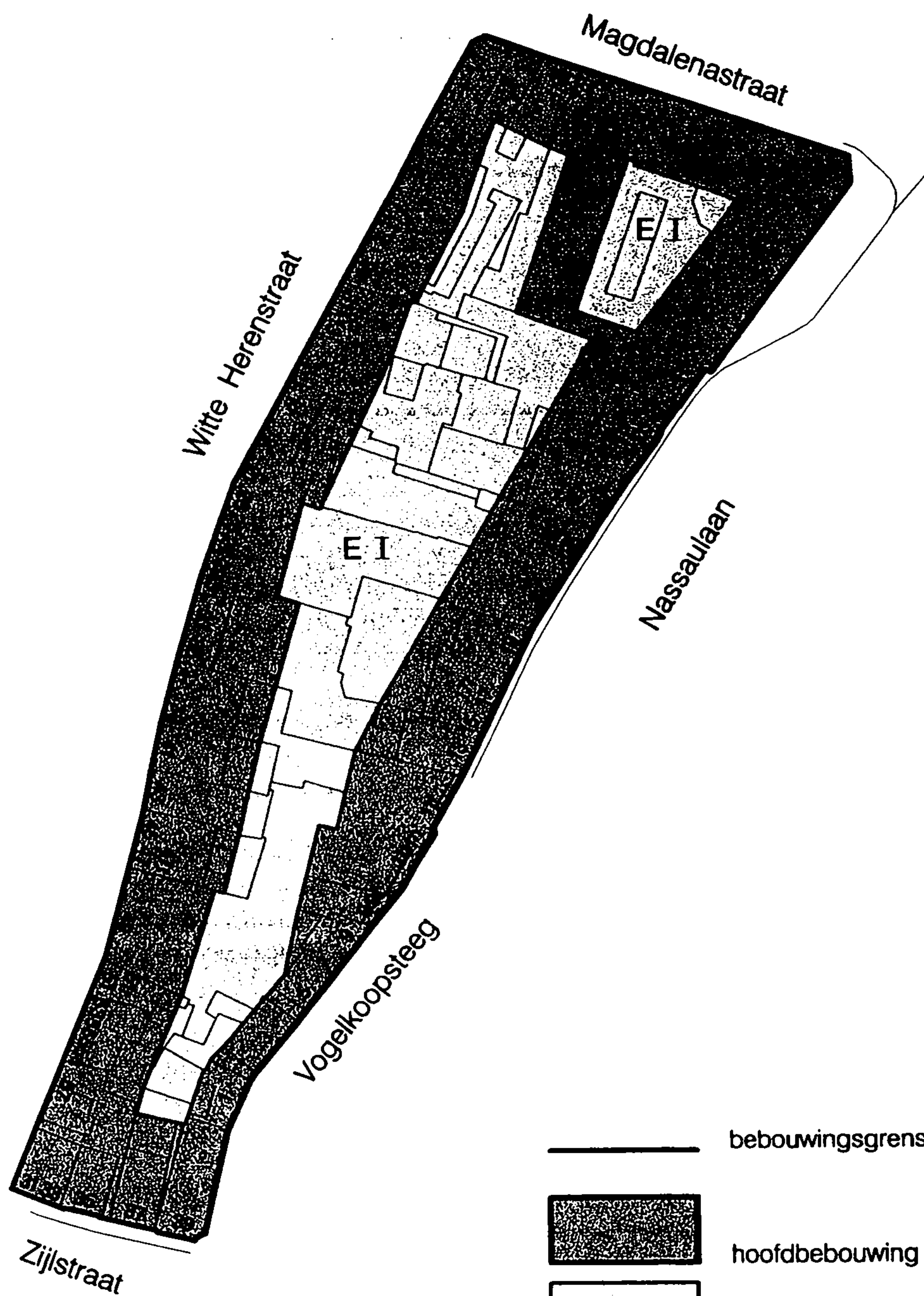
3 B. Ruimtelijk

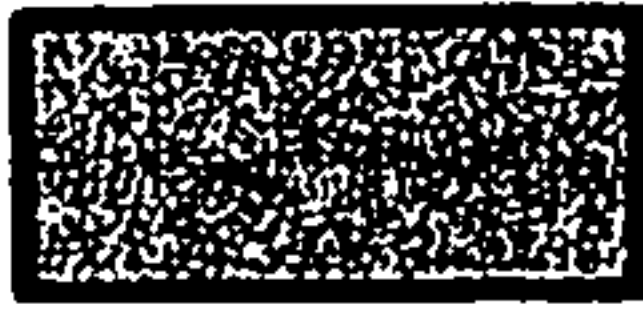
Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art. 7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

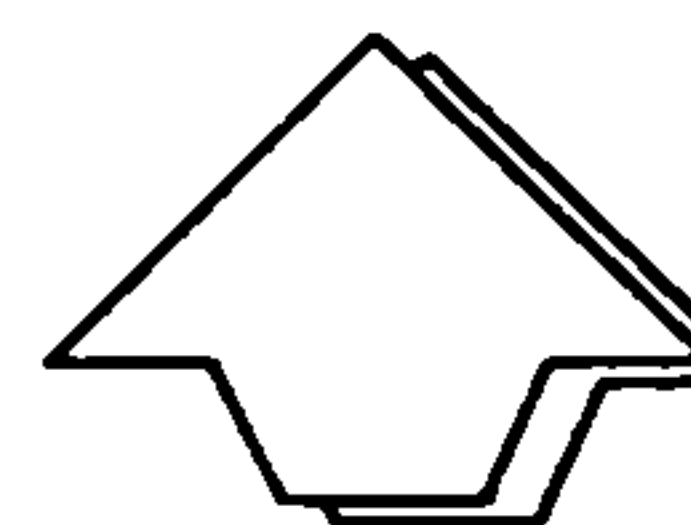
1. de op de plankaart aangegeven groenvoorzieningen dienen als zodanig gehandhaafd te blijven;
2. de meest zuidelijke tuinbestemming is bedoeld als speeltuin, waarbij de mogelijkheid is een clubgebouw op te richten.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T) waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



- bebouwingsgrens
-  hoofdbebouwing
-  erf
-  onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 105-04

schaal 1 : 1000

Artikel 14 - Bouwblok 105.4**1. Bestemmingen**

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde Doeleinden (G), Maatschappelijke doeleinden (M) en erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies de navolgende functies toegestaan:
 - de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W);
 - gemengde functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G) op de percelen Witte Heerenstraat 23, 25, 41 en 43.
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de gemengde functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
3. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M);
4. In de bestemming Erf (E) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

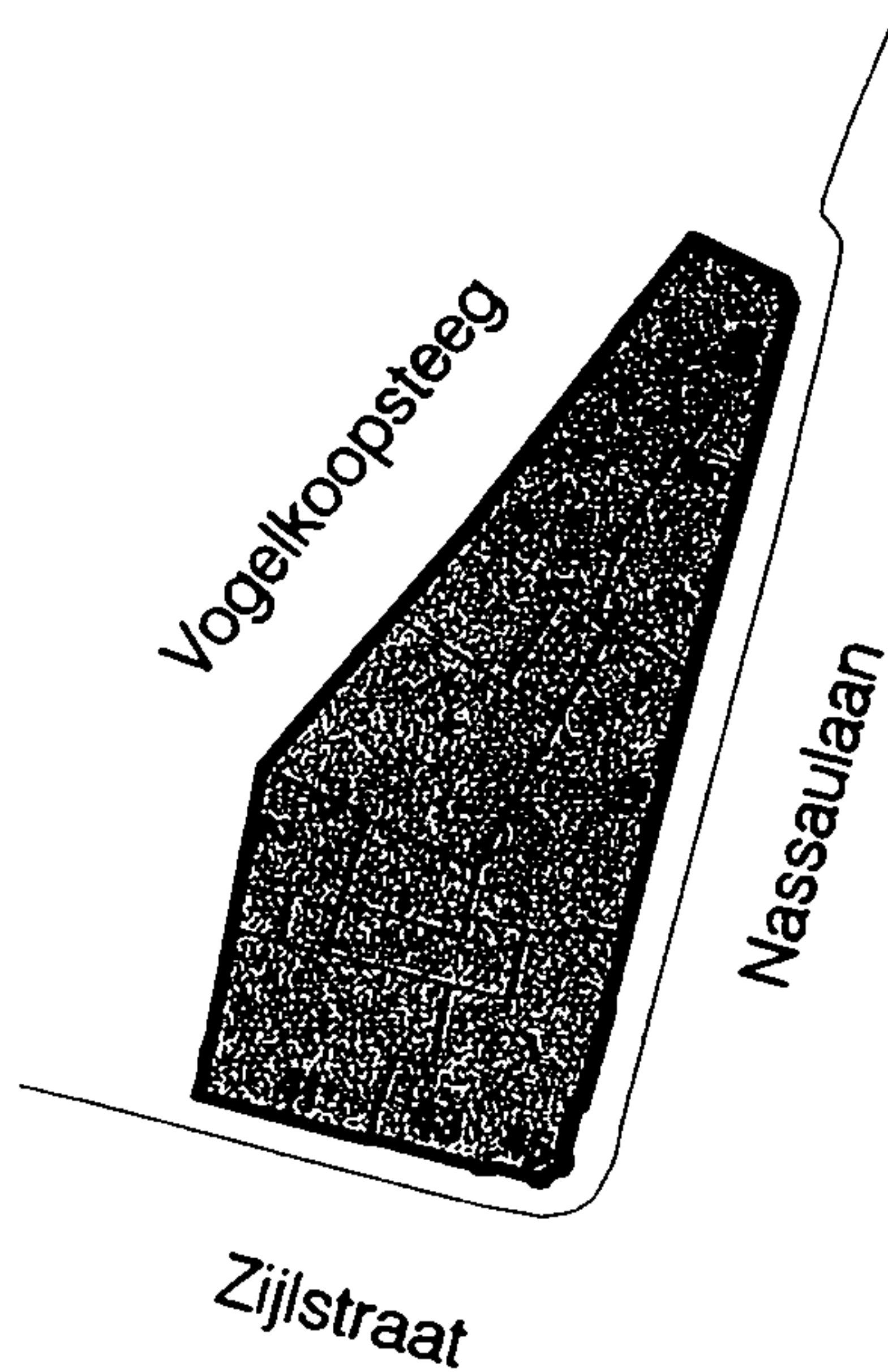
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art. 7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

1. indien de onderwijsfunctie aan de Nassaulaan/Magdalenastraat verdwijnt, wordt primair gedacht aan een woonbestemming als gebruiksalternatief. Indien dit om volkshuisvestelijke, financieel-technische en/of monumentale redenen niet kan, kan een kantoorfunctie worden toegelaten;
2. gestreefd moet worden naar het opknappen van de bebouwing aan de Vogelkoopsteeg.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



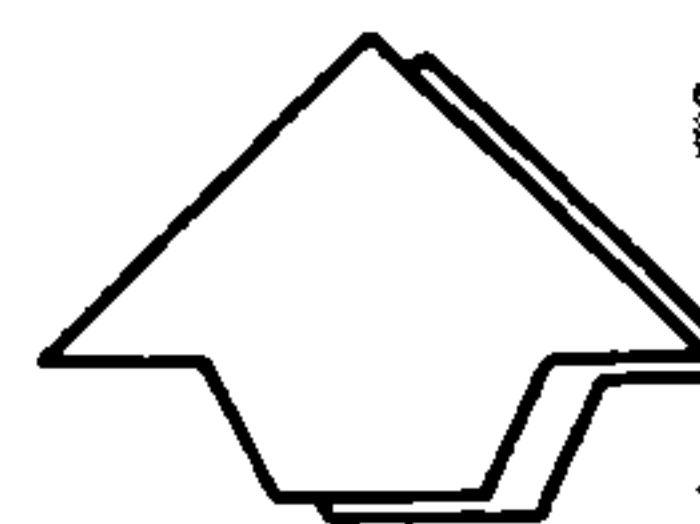
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 105-05

schaal 1 : 1000

Artikel 15 - Bouwblok 105.5

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde doeleinden (G) en CentrumvoorzieningenA (Ca).

A. Functioneel

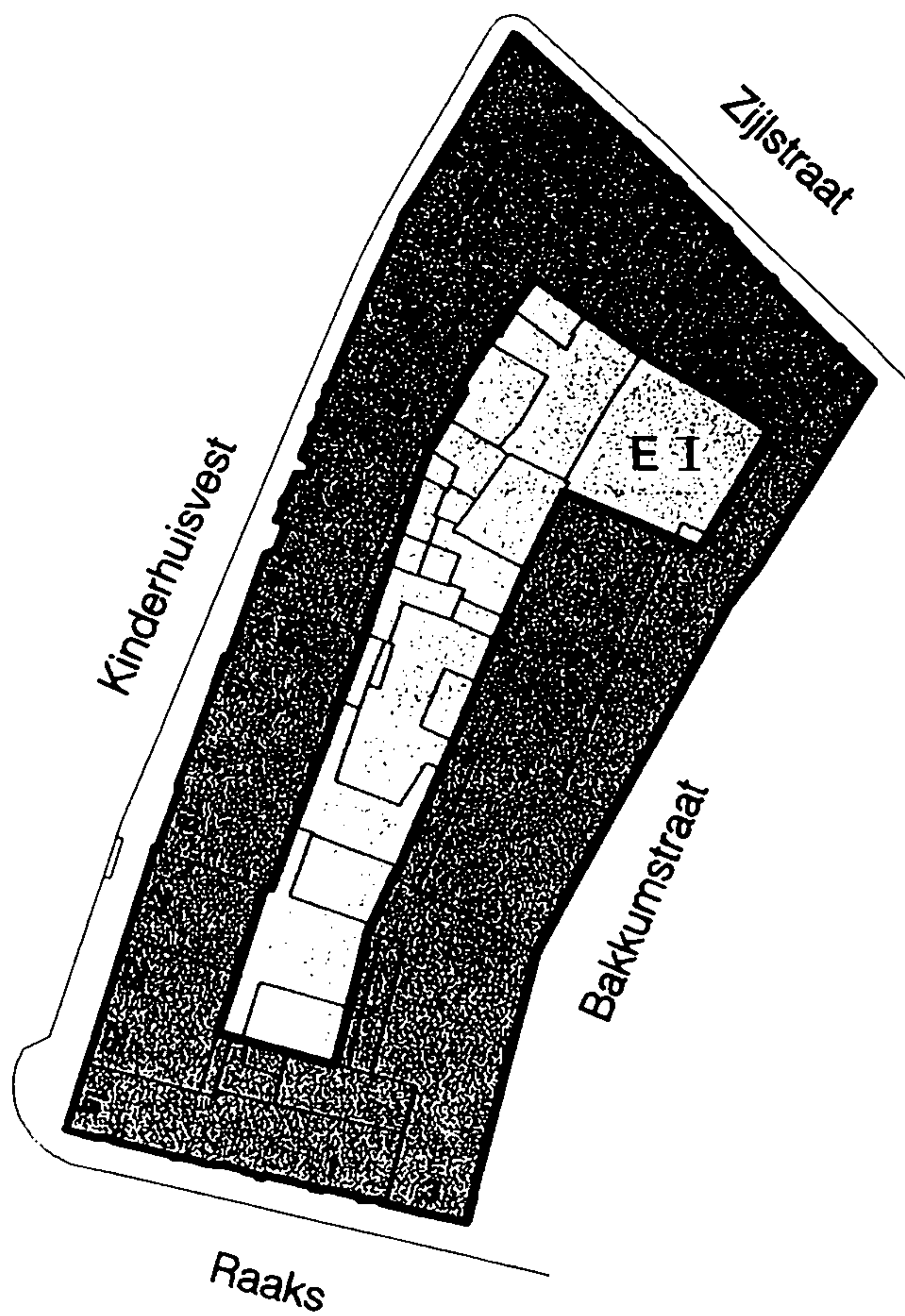
1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G);
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).

B. Ruimtelijk

1. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) wordt gestreefd naar de versterking, respectievelijk handhaving van de winkelfunctie.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



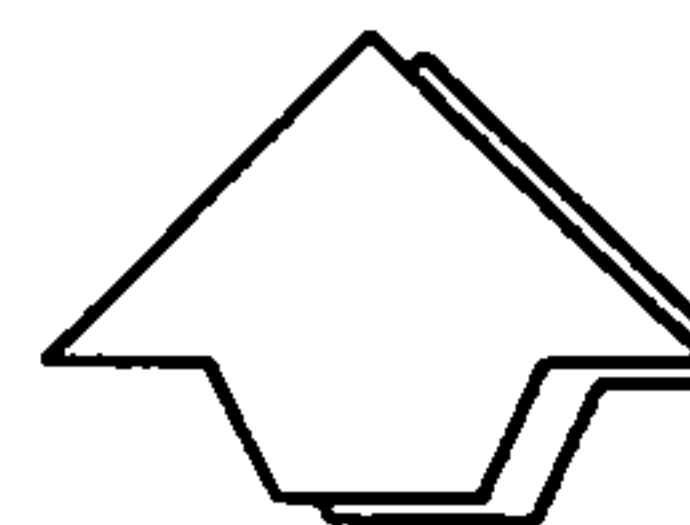
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 105-06

schaal 1 : 1000

Artikel 16 - Bouwblok 105.6

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde doeleinden (G) en Centrumvoorzieningenb (Cb).

A. Functioneel

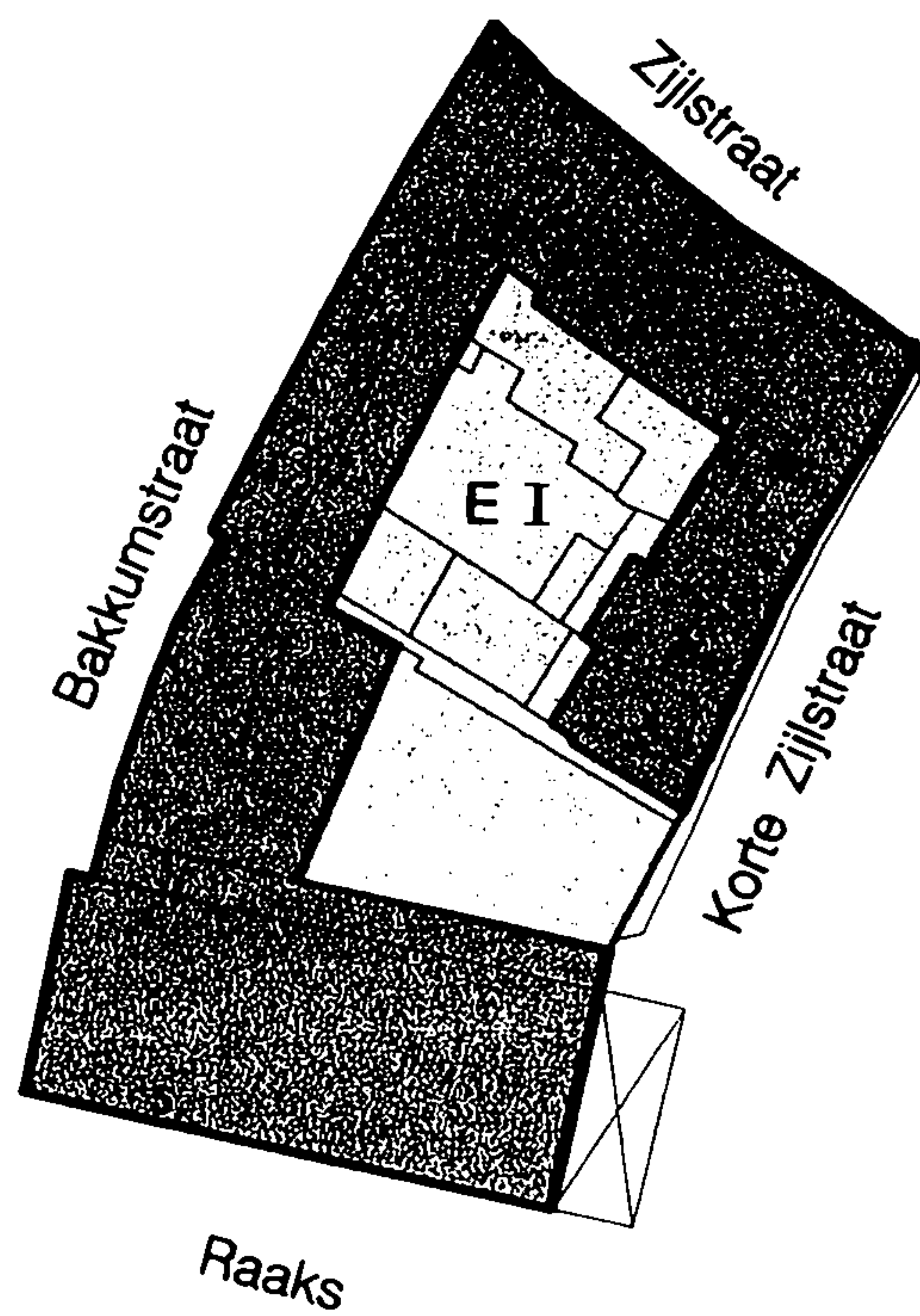
1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies de navolgende functies toegestaan
 - de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb);
 - hotel in Raaks 1-3.

B. Ruimtelijk

1. In geval van nieuwbouw aan de Bakkumstraat kan, gehoord de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, van de rooilijn worden afgeweken ter verbetering van het straatprofiel.
2. Gestreefd moet worden naar behoud van de gevelwand aan de Zijlvest.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 5 t/m 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



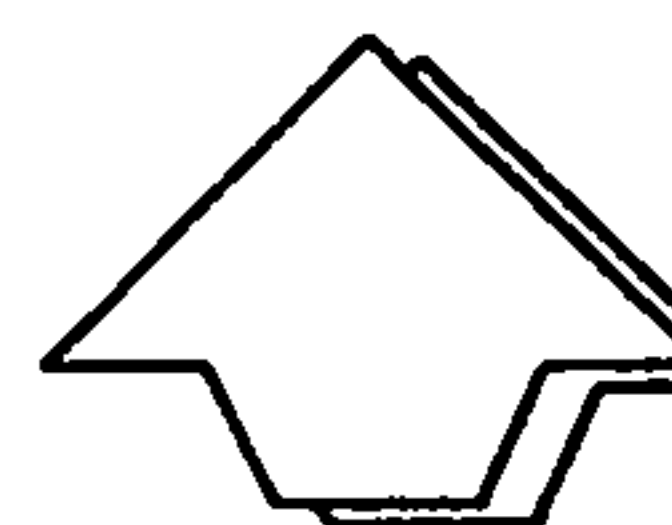
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 105-07

schaal 1 : 100

Artikel 17 - Bouwblok 105.7

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde doeleinden (G) en Centrumvoorzieningenb (Cb).

A. Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningenb (Cb).

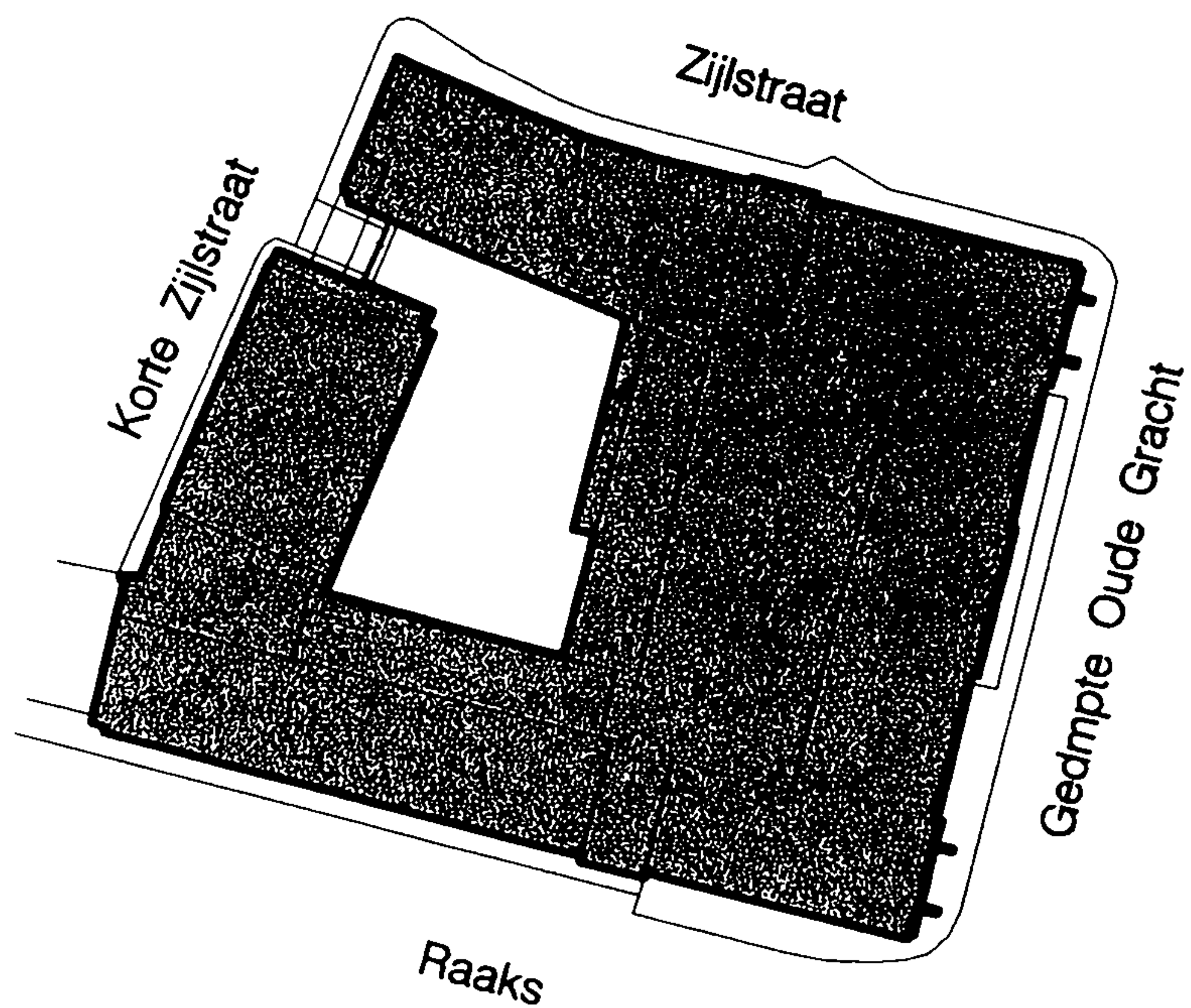
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen)

1. in de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) wordt gestreefd naar de versterking van een winkelfunctie op de begane grond met daarboven woningen;
2. in geval van nieuwbouw aan de Bakkumstraat en Korte Zijlstraat kan, gehoord de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, van de rooilijn worden afgeweken ter verbetering van het straatprofiel.

2. Bebouwing

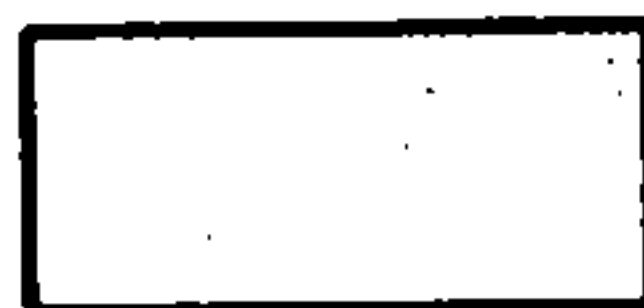
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



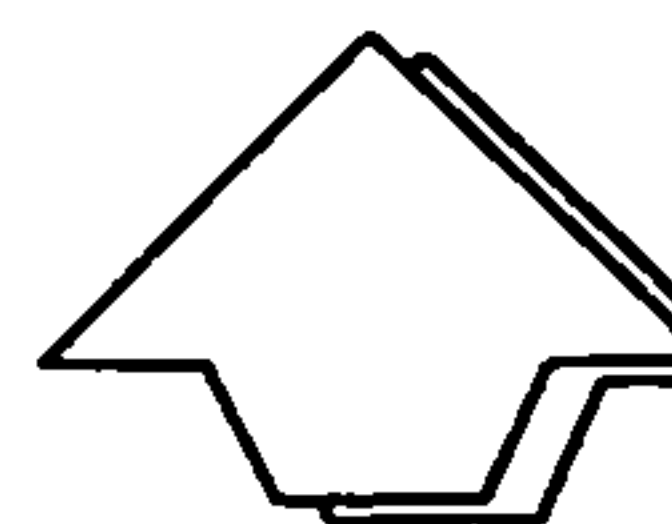
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 105-08

schaal 1 : 100

Artikel 18 - Bouwblok 105.8

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningen a (Ca) en Centrumvoorzieningen b (Cb).

A. Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).

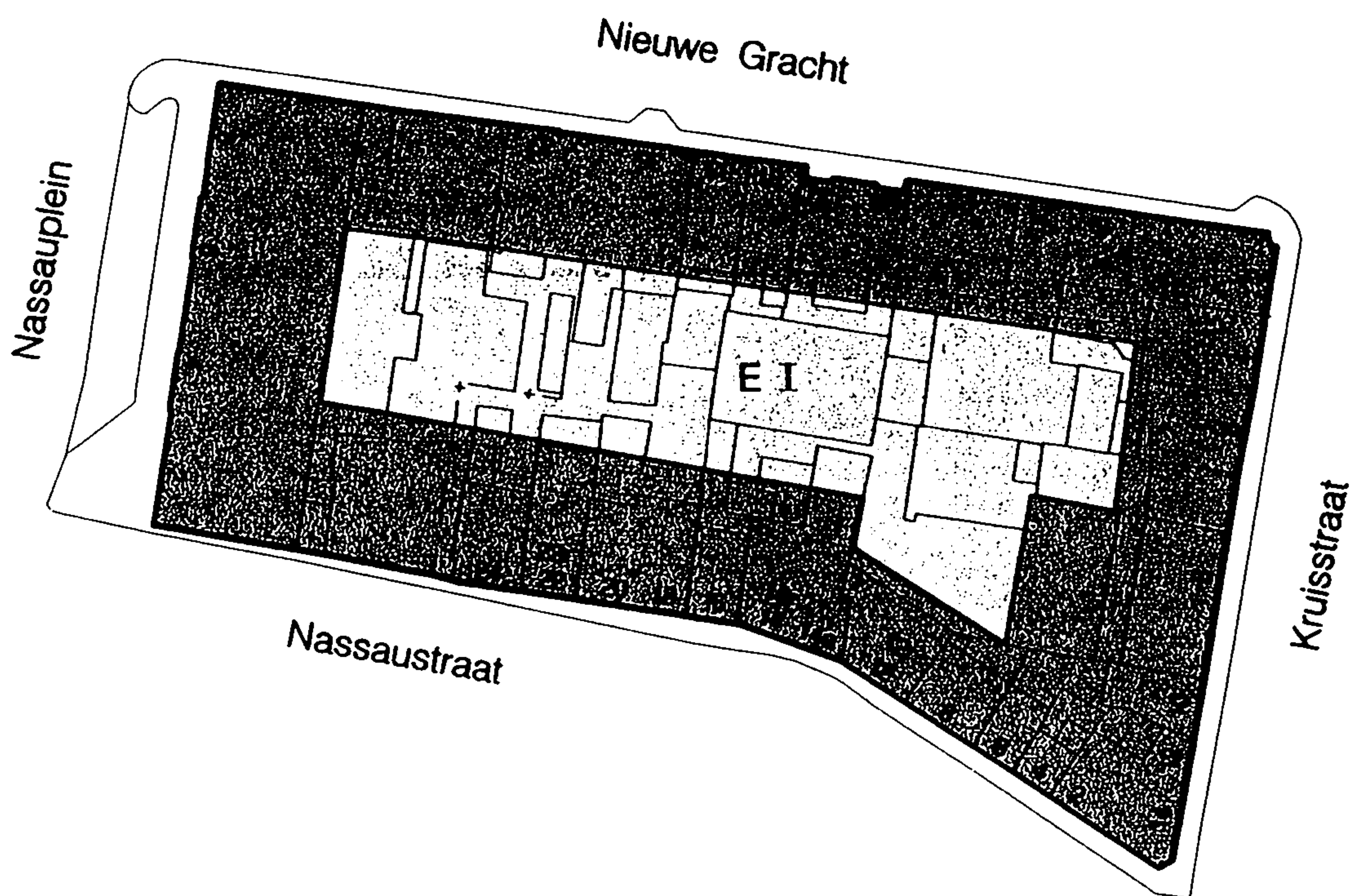
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn)

In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) wordt gestreefd naar de vestiging van een winkel(warenhuis)functie met daarboven eventueel kantoren of wonen.

2. Bebouwing

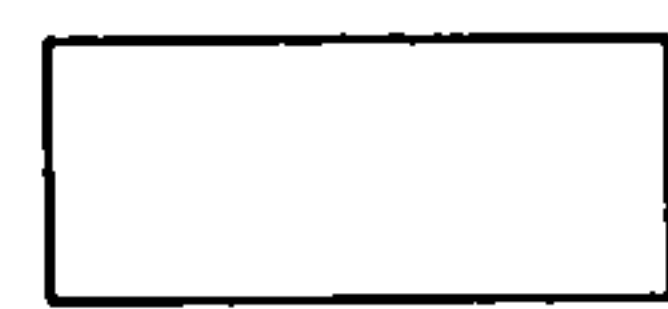
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

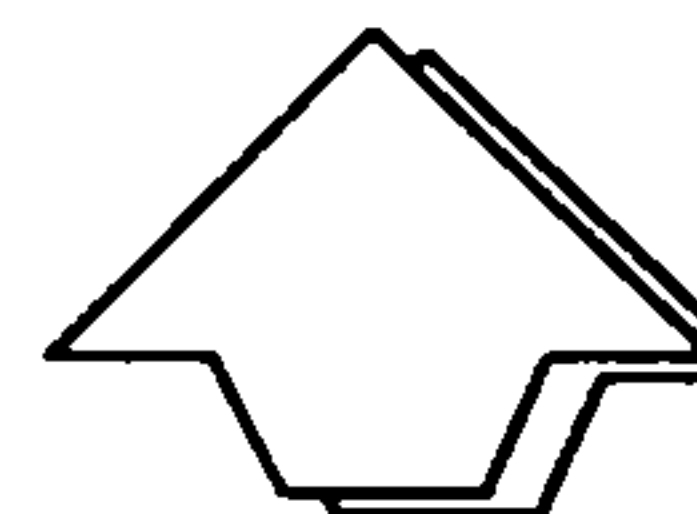


— bebouwingsgrens

 hoofdbebouwing

 erf

 onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 106-01

schaal 1 : 1000

Artikel 19 - Bouwblok 106.1

1. Bestemmingen

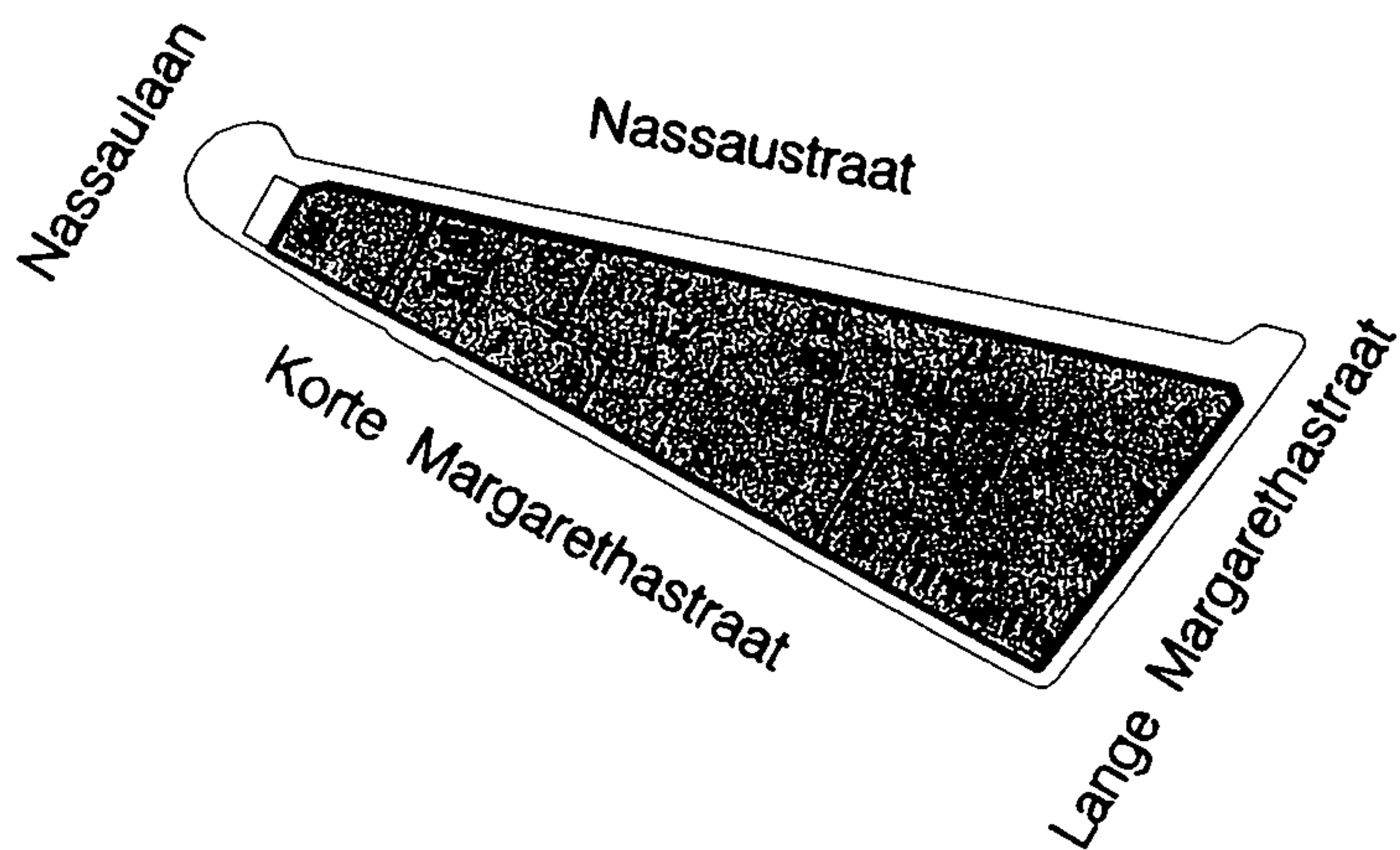
In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Kantoordoeleinden en Woondoeleinden(KW), Gemengde Doeleinden(G), Centrumvoorzieningen a (Ca) en Erf (E).

Functioneel

1. In de bestemming Kantoordoeleinden en Woondoeleinden(KW) zijn met uitsluiting van andere functies de functies kantoren en wonen als bedoeld in artikel 65 Kantoor- en Woondoeleinden(KW).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
4. In de bestemming Erf (E) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



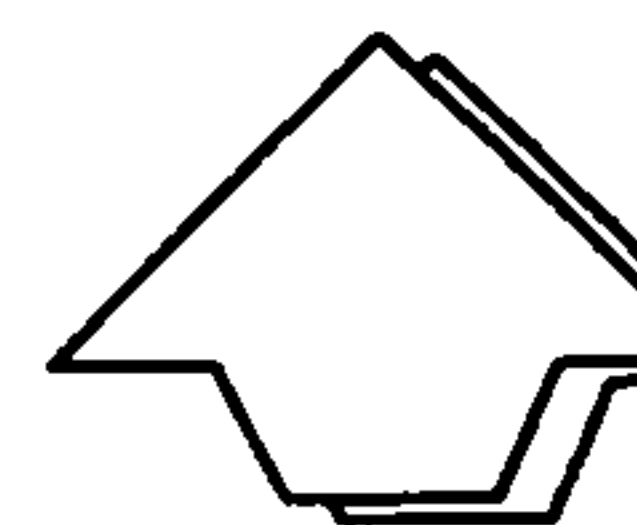
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 106-02

schaal 1 : 100

Artikel 20 - Bouwblok 106.2

1. Bestemmingen

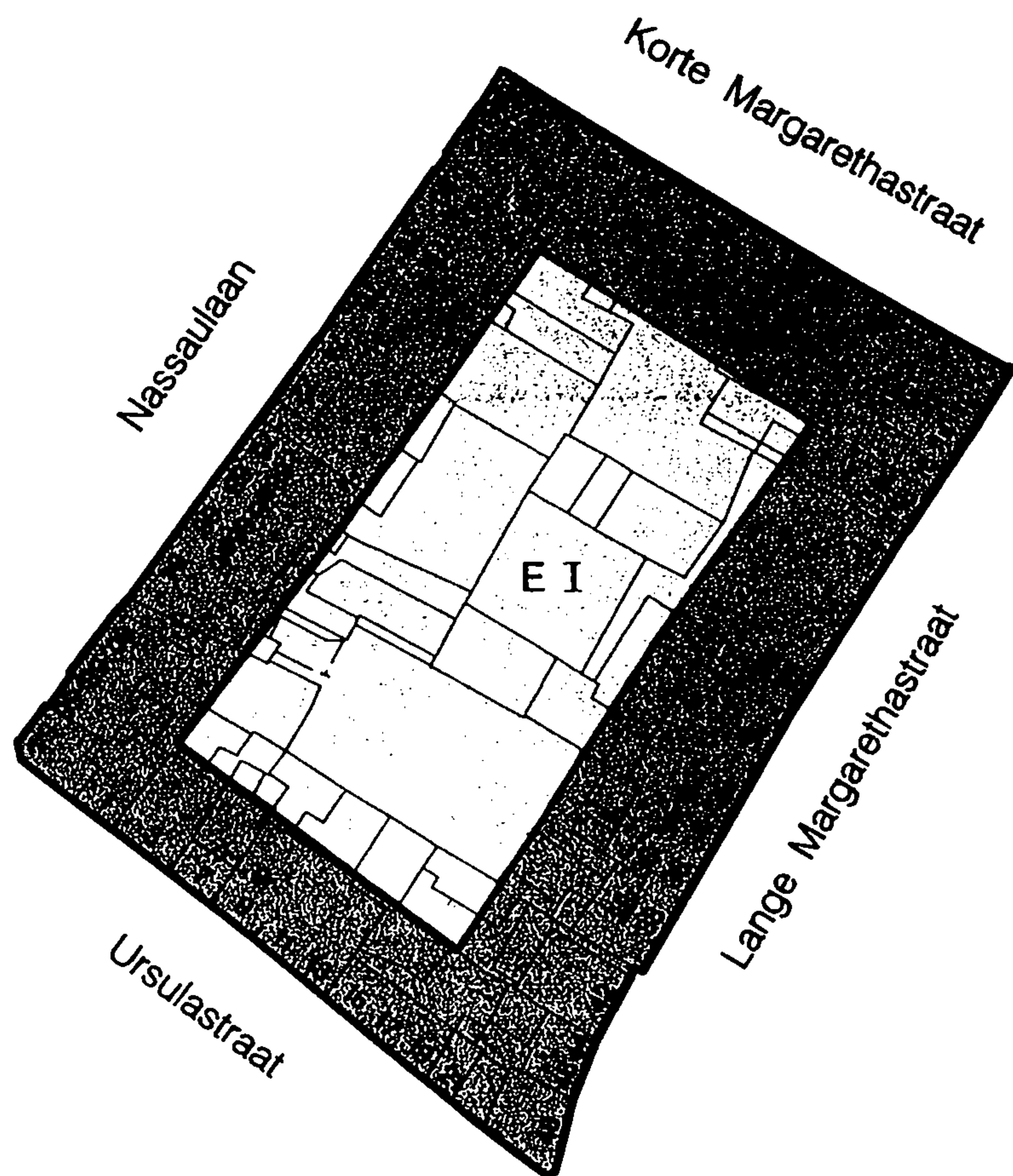
In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W) en Gemengde doeleinden (G).

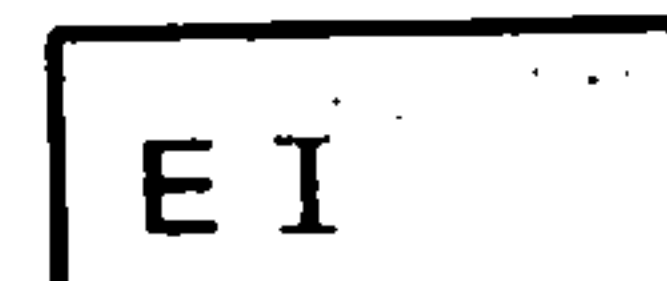
Functioneel

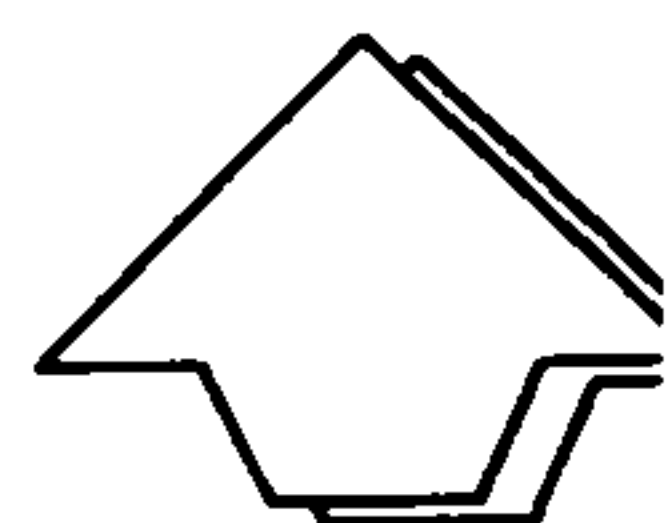
1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



-  bebouwingsgrens
-  hoofdbebouwing
-  erf
-  onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling  haarlem	Stadsvernieuwingsplan Oude Stad Bebouwingskaart Bouwblok 106-03 schaal 1 : 100
---	---

Artikel 21 - Bouwblok 106.3

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden, Gemengde doeleinden (G) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) zijn met uitsluiting van andere functies de navolgende functies toegestaan
 - wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W);
 - winkel op de begane grond van Lange Margarethastraat 48.
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
3. In de bestemming Erf (E) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

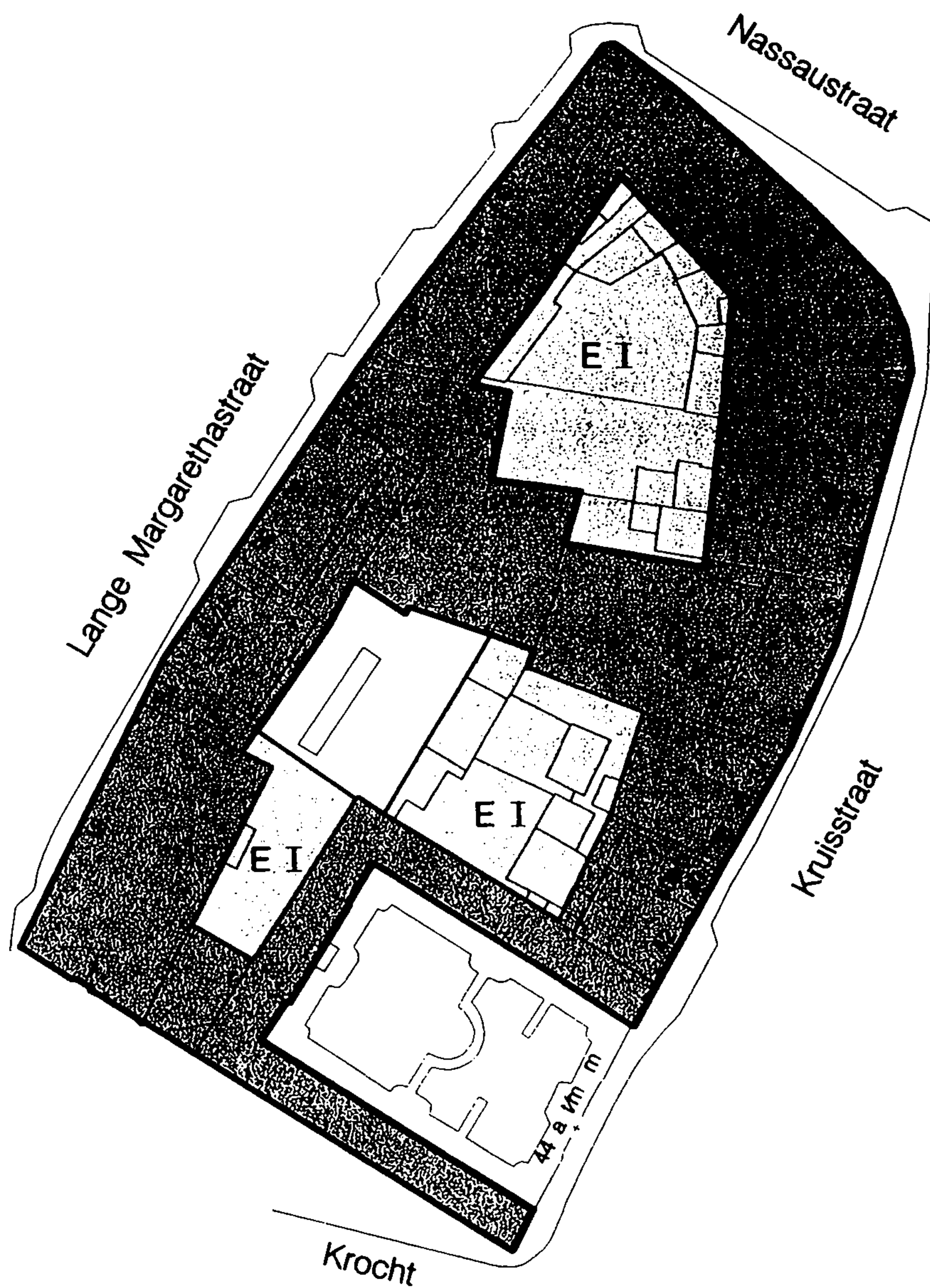
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn).

In de Lange Margarethastraat komt op de begane grond de niet-woonfunctie (opslag) voor. Zolang het bedrijfsmatig karakter past binnen de bedrijfsvoering die is toegestaan op grond van de Milieuverordening als bedoeld in art.4.

2. Bebouwing

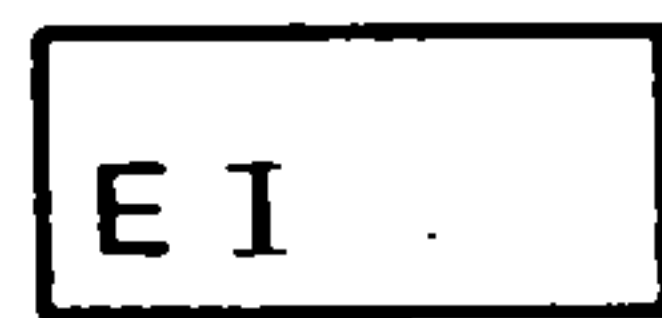
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



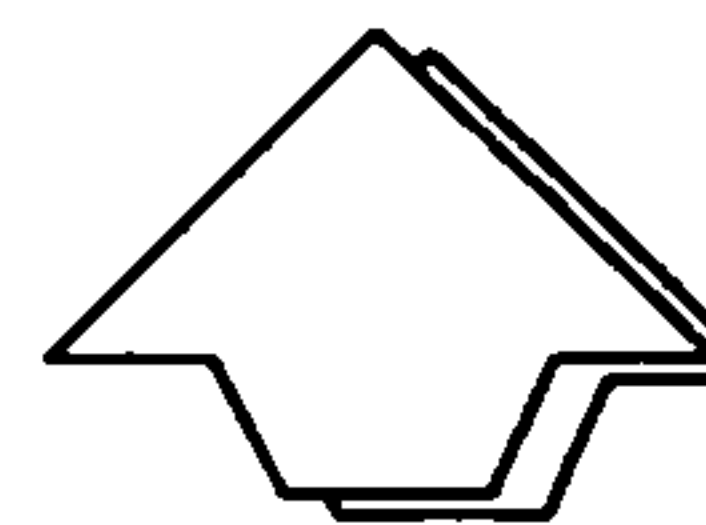
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 106-04

schaal 1 : 1000

Artikel 22 - Bouwblok 106.4

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vijf bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningen (Ca) Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 (Gemengde doeleinden).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen (Ca).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
5. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

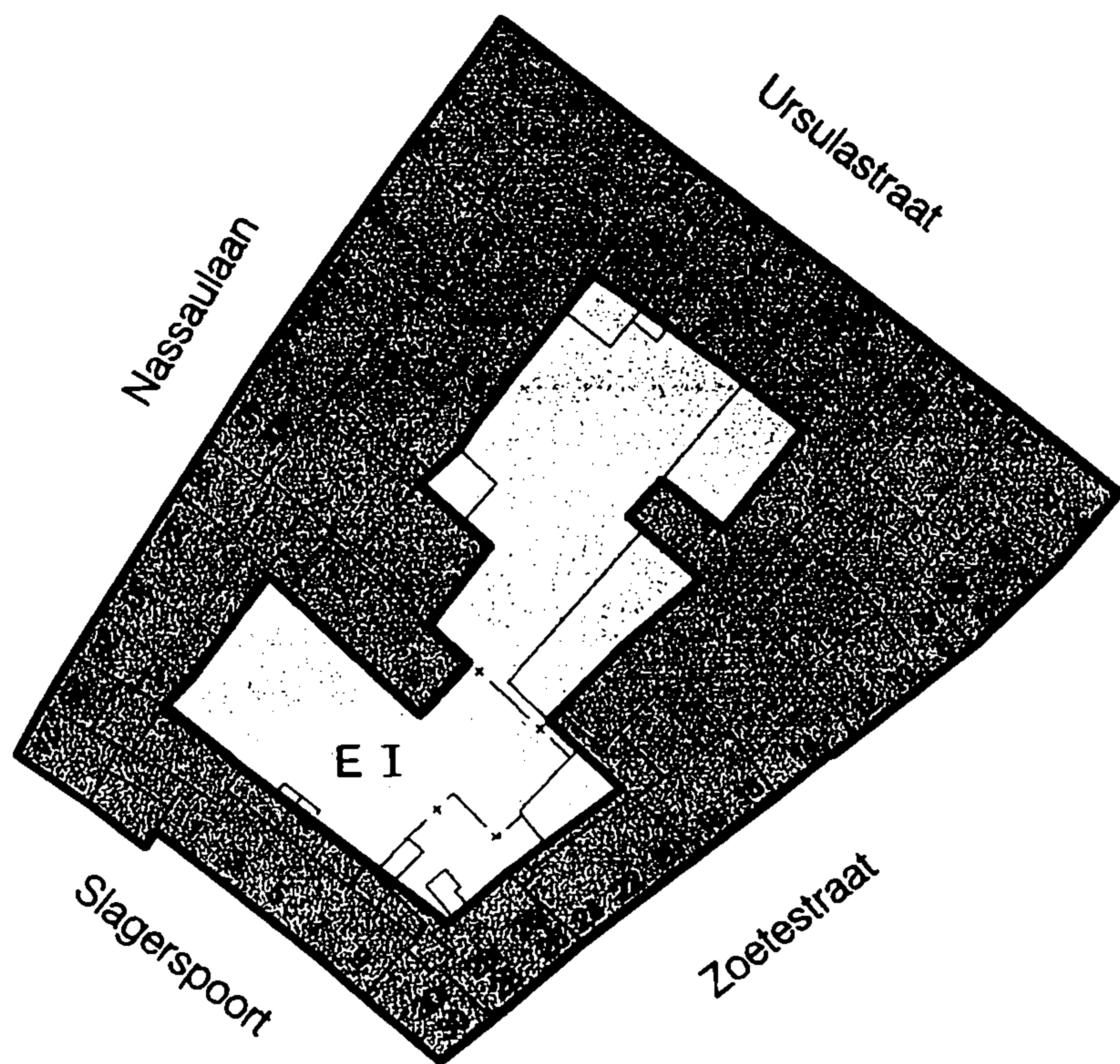
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn).

Gestreefd moet worden naar behoud van de open tuinen; met name het zicht via het open spijlenhek naar het hofje van Oorschot is hier van belang.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T) waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



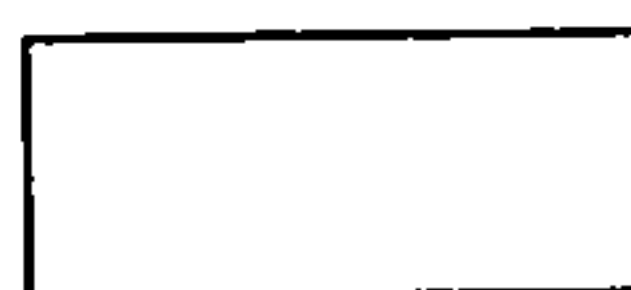
— bebouwingsgrens



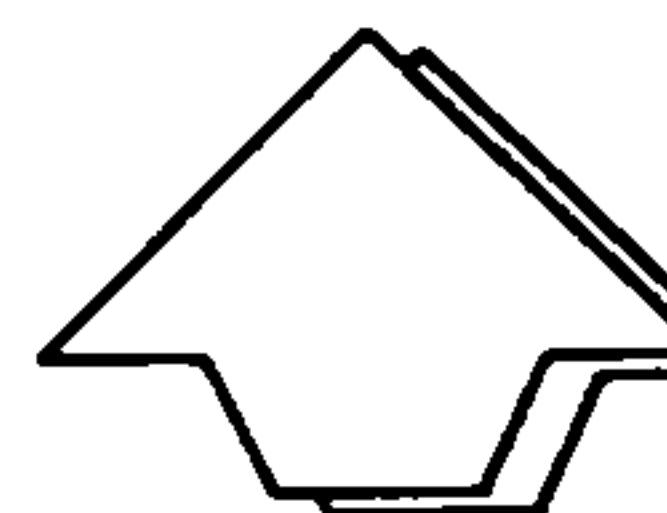
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 106-05

schaal 1 : 100

Artikel 23 - Bouwblok 106.5

1. Bestemmingen

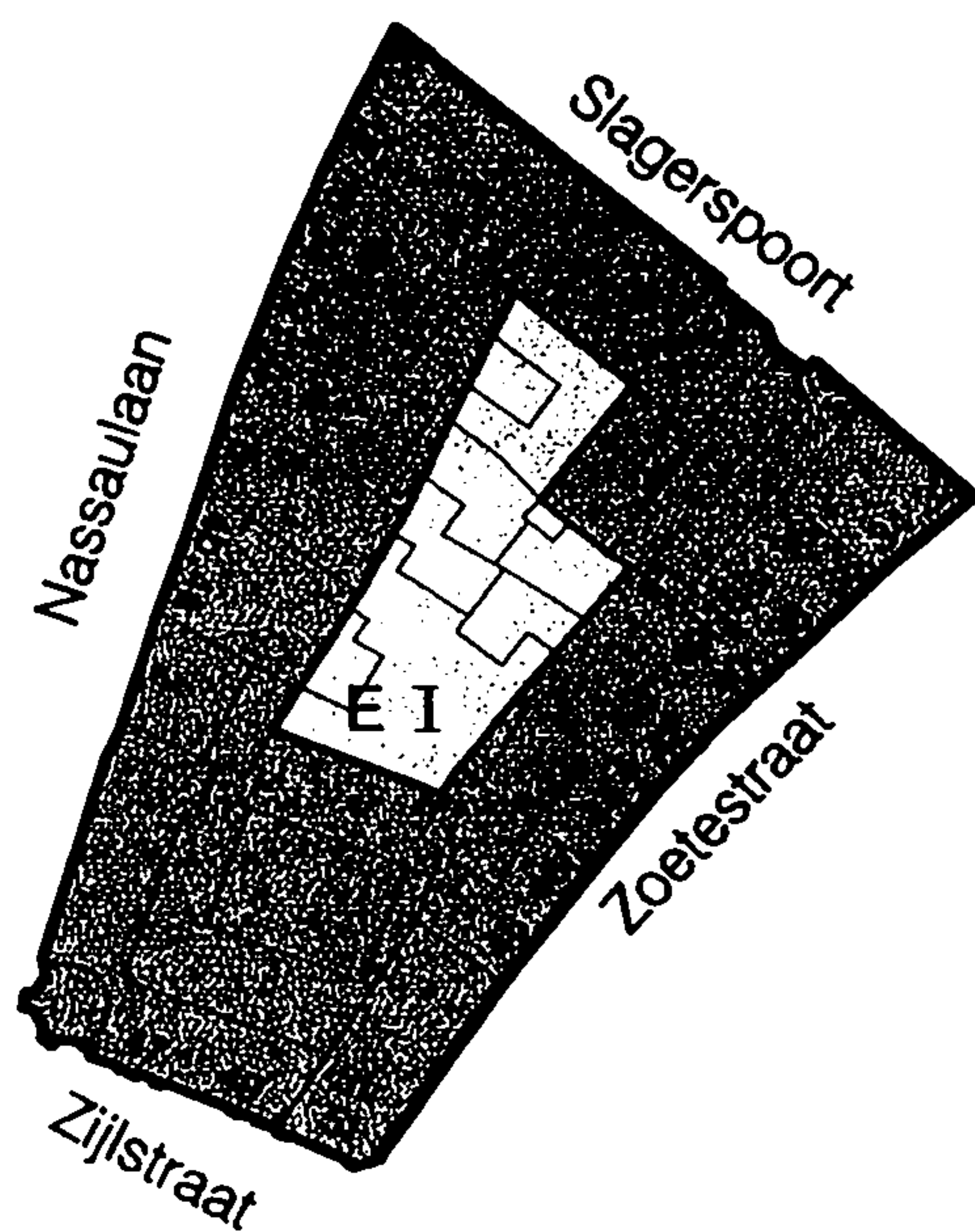
In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde Doeleinden (G), Maatschappelijke doeleinden (M) en Erf (E).

Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies de navolgende functies toegestaan
 - gemengde functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G);
 - kantoor in Nassaulaan 30 tot een maximum vloeroppervlakte van 300 m².
3. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

2. Bebouwing

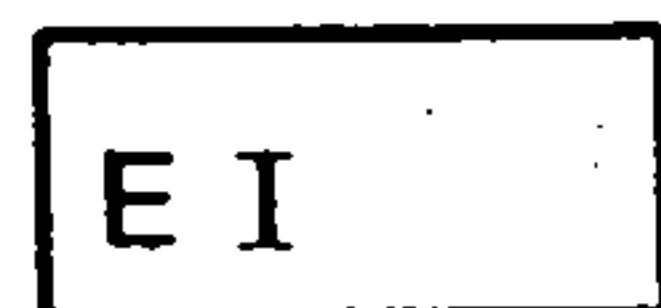
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



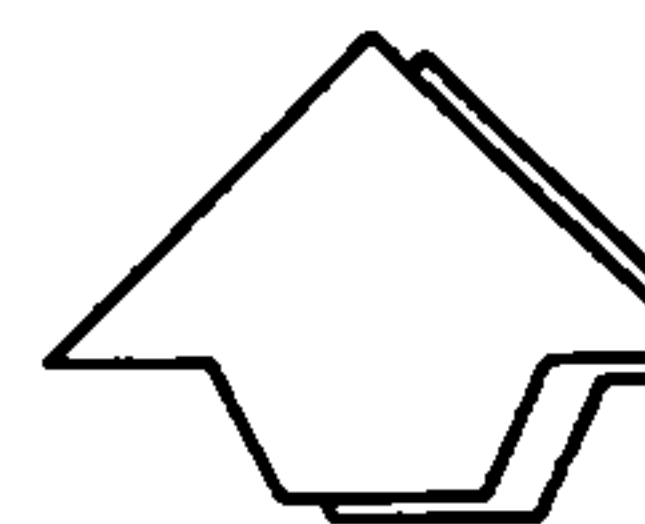
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 106-06

schaal 1 : 100

Artikel 24 - Bouwblok 106.6

1. Bestemmingen

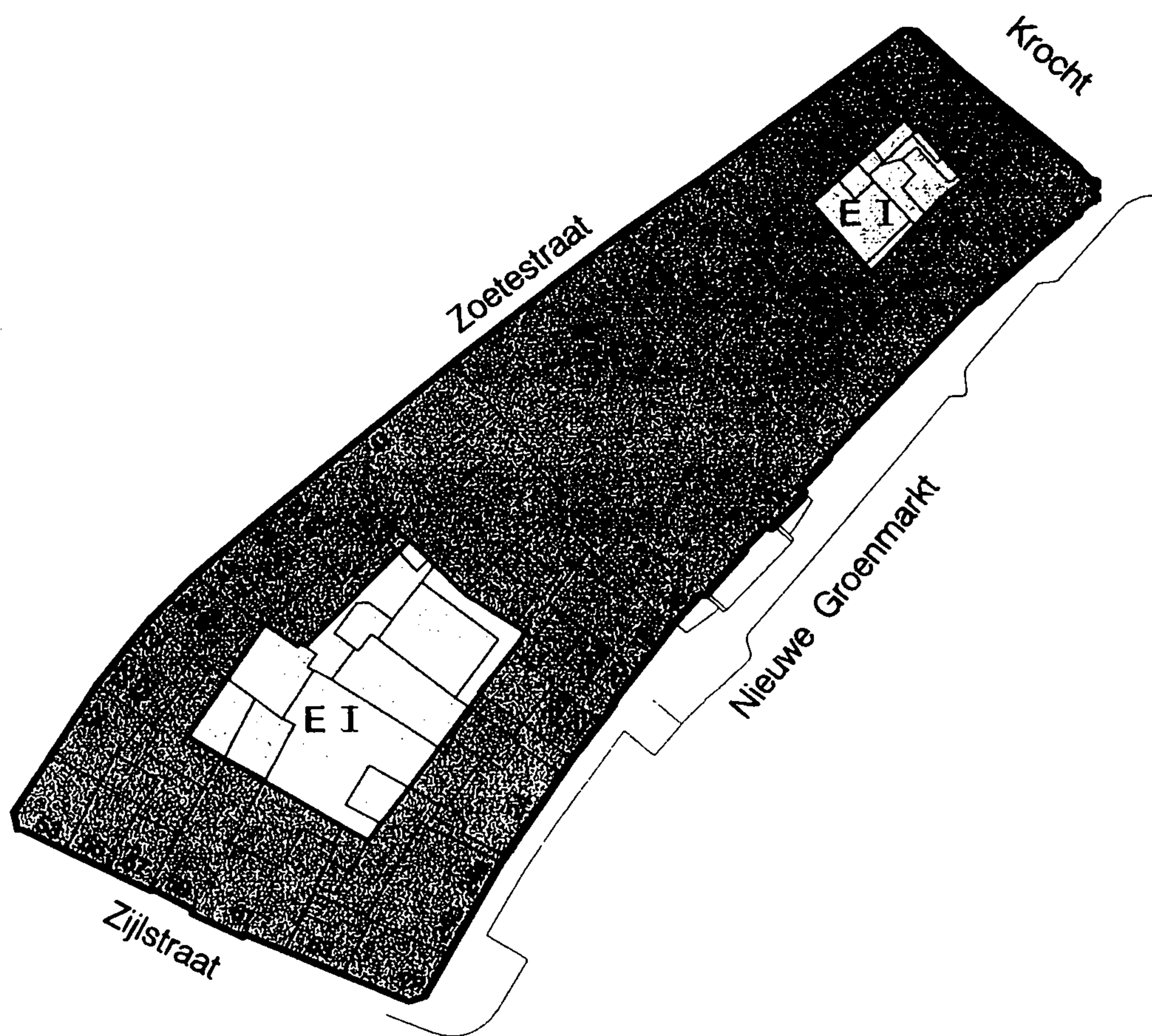
In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningen a (Ca) en Erf (E).

Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 (Gemengde doeleinden).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



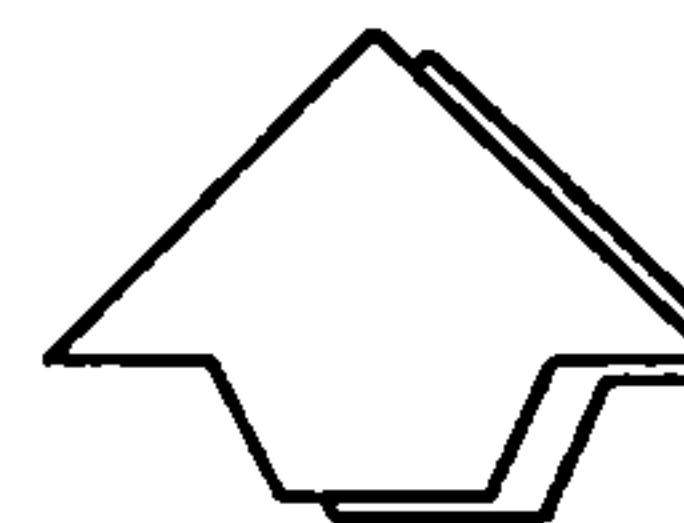
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 106-07

schaal 1 : 1000

Artikel 25 - Bouwblok 106.7

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde doeleinden (G), Centrumvoorzieningen a (Ca), Maatschappelijke doeleinden (M) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 (Gemengde doeleinden).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
3. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

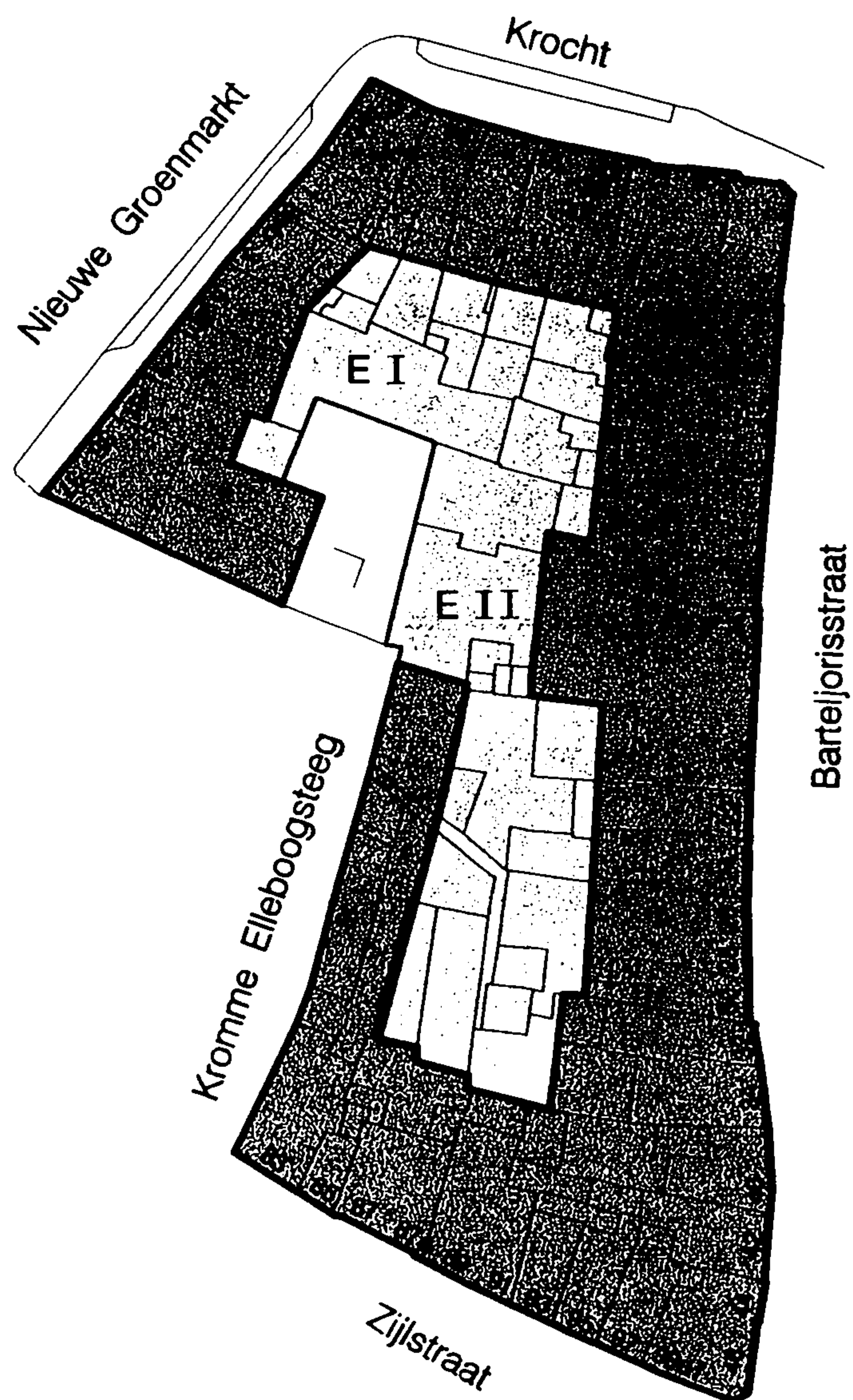
B. Ruimtelijk

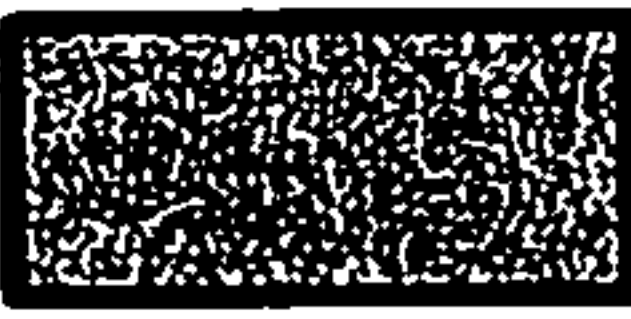
Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art. 7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

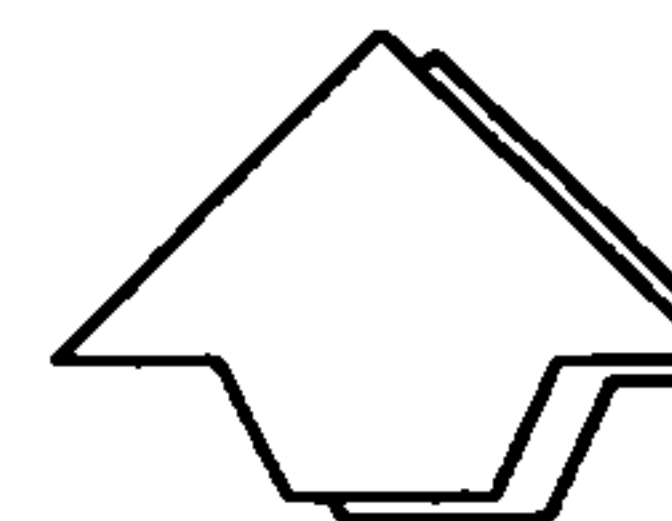
1. indien de sociaal-maatschappelijke functie aan de Nieuwe Groenmarkt verdwijnt, wordt primair gedacht aan een functie binnen de bestemming Gemengde doeleinden (G) als bedoeld in artikel 66 van deze voorschriften als gebruiksalternatief;
2. indien de sociaal-maatschappelijke functie aan de Zoetestraat verdwijnt, wordt primair gedacht aan de woonfunctie als gebruiksalternatief. Indien dit om volkshuisvestelijke, financieel-technische en/of monumentale redenen niet kan, kan een functie binnen de bestemming Gemengde doeleinden (G) als bedoeld in artikel 66 van deze voorschriften worden toegelaten.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



- bebouwingsgrens
-  hoofdbebouwing
-  erf
-  onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 106-08

schaal 1 : 100

Artikel 26 - Bouwblok 106.8

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningen a (Ca), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 (Gemengde doeleinden).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
4. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

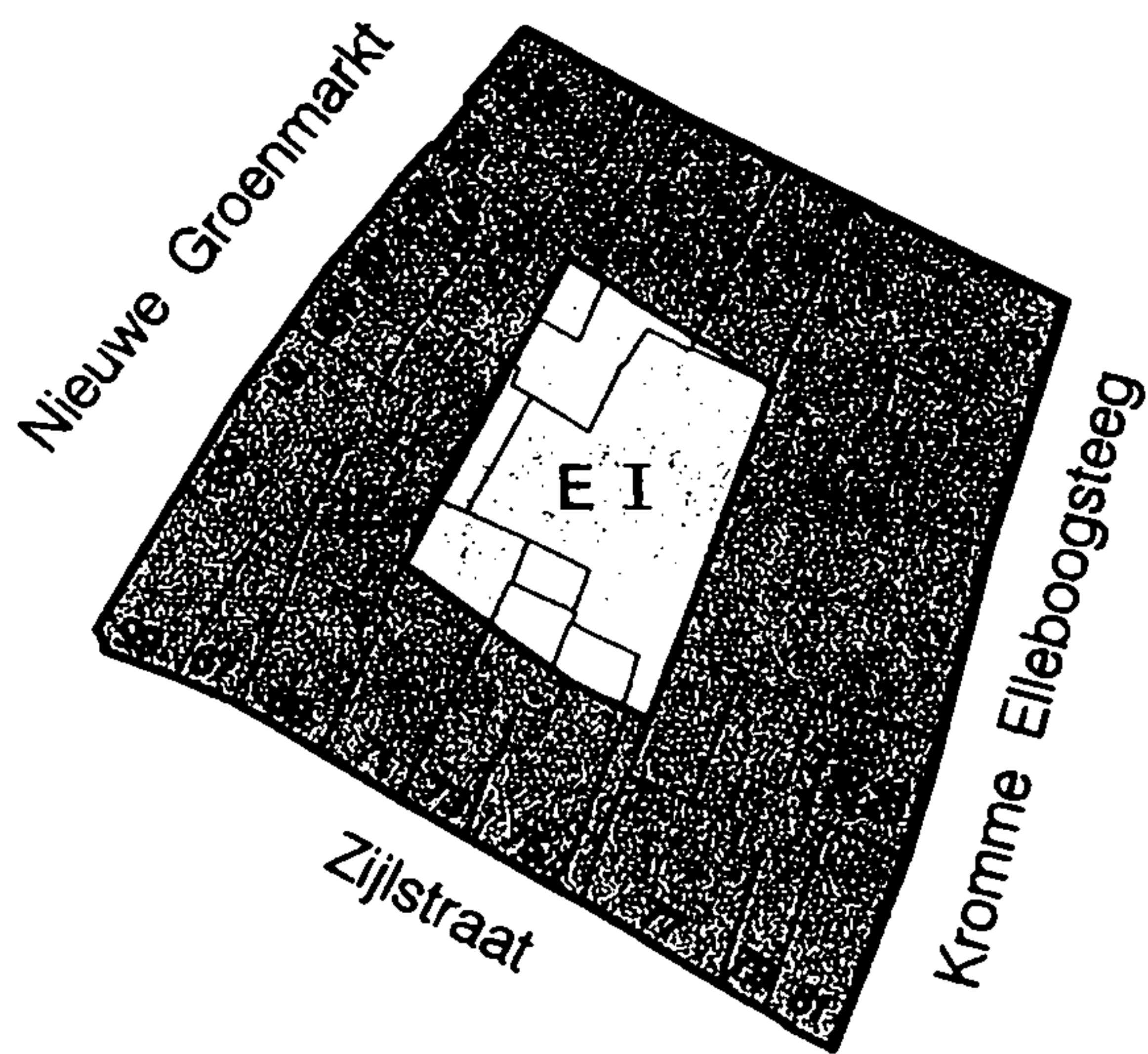
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn)

Van belang is de open tuin aan de Kromme Elleboogsteeg, het beleid is er op gericht dit zicht daarop te behouden.

2. Bebouwing

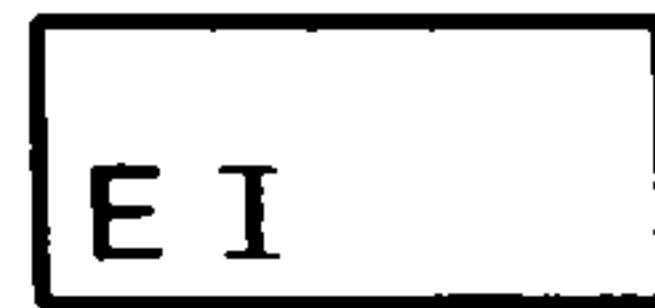
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T) waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



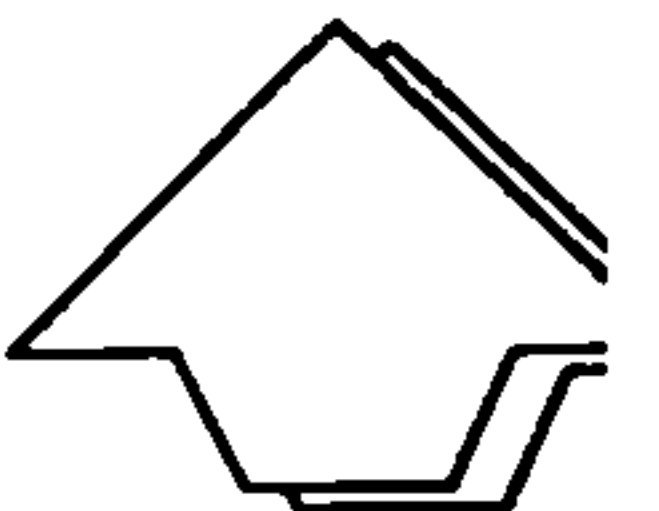
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 106-09

schaal 1 : 100

Artikel 27 - Bouwblok 106.9

1. Bestemmingen

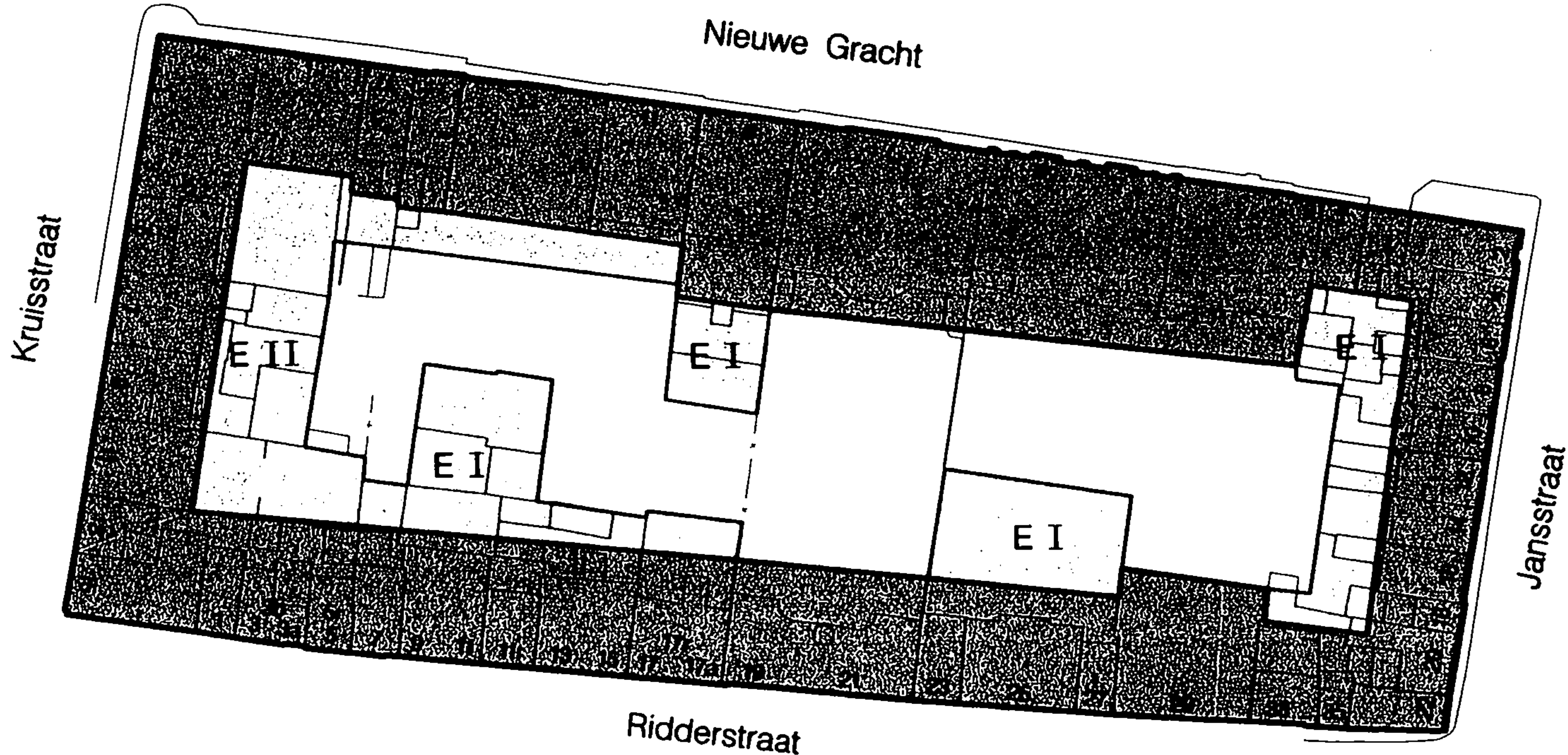
In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningena (Ca) en Erf (E).

Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 (Gemengde doeleinden).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningena (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



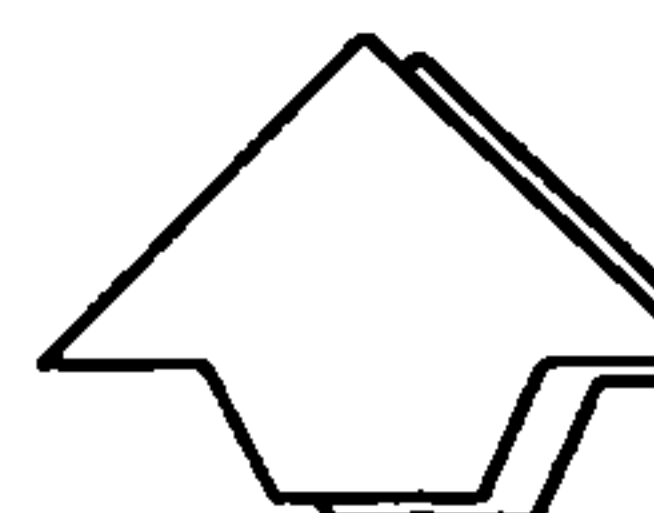
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 107-01

schaal 1 : 100

Artikel 28 - Bouwblok 107.1

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vijf bestemmingen opgenomen, te weten Kantoordoeleinden en Woondoeleinden (KW), Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningen a (Ca), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Kantoordoeleinden en Woondoeleinden (KW) zijn met uitsluiting van andere functies de functies kantoren en wonen als bedoeld in artikel 65 Kantoor- en woondoeleinden (KW) toegestaan.
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
5. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

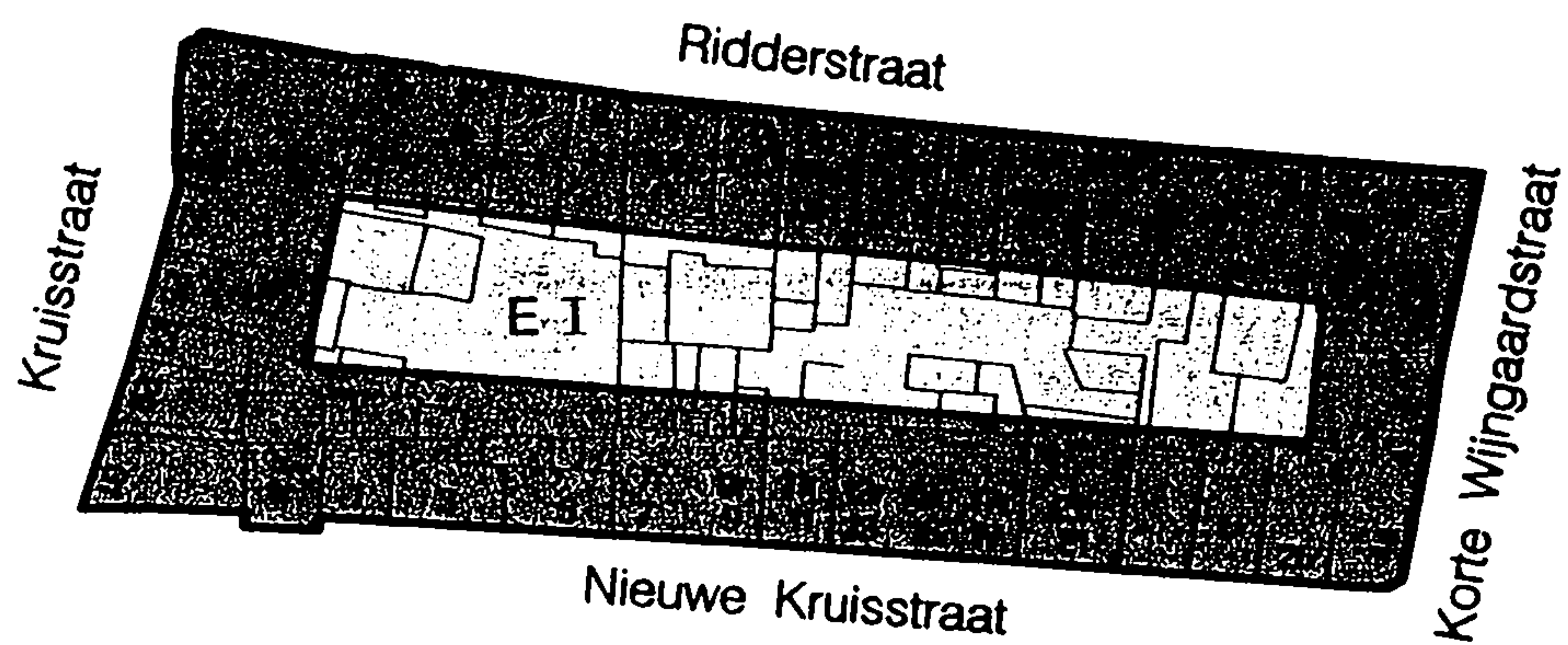
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn)

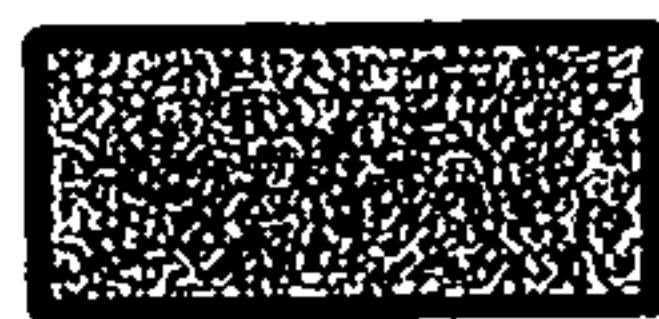
Gestreefd moet worden naar behoud van de binnen het bouwblok gelegen (open) tuinen.

2. Bebouwing

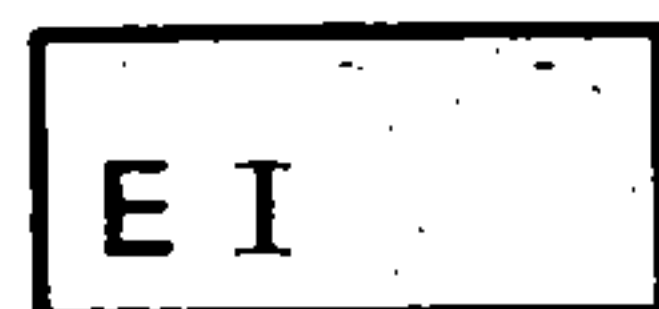
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T) waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



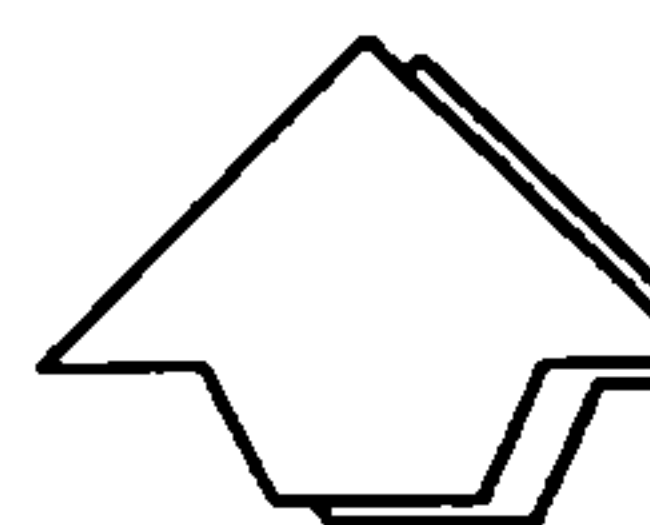
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 107-02

schaal 1 : 100

Artikel 29 - Bouwblok 107.2

1. Bestemmingen

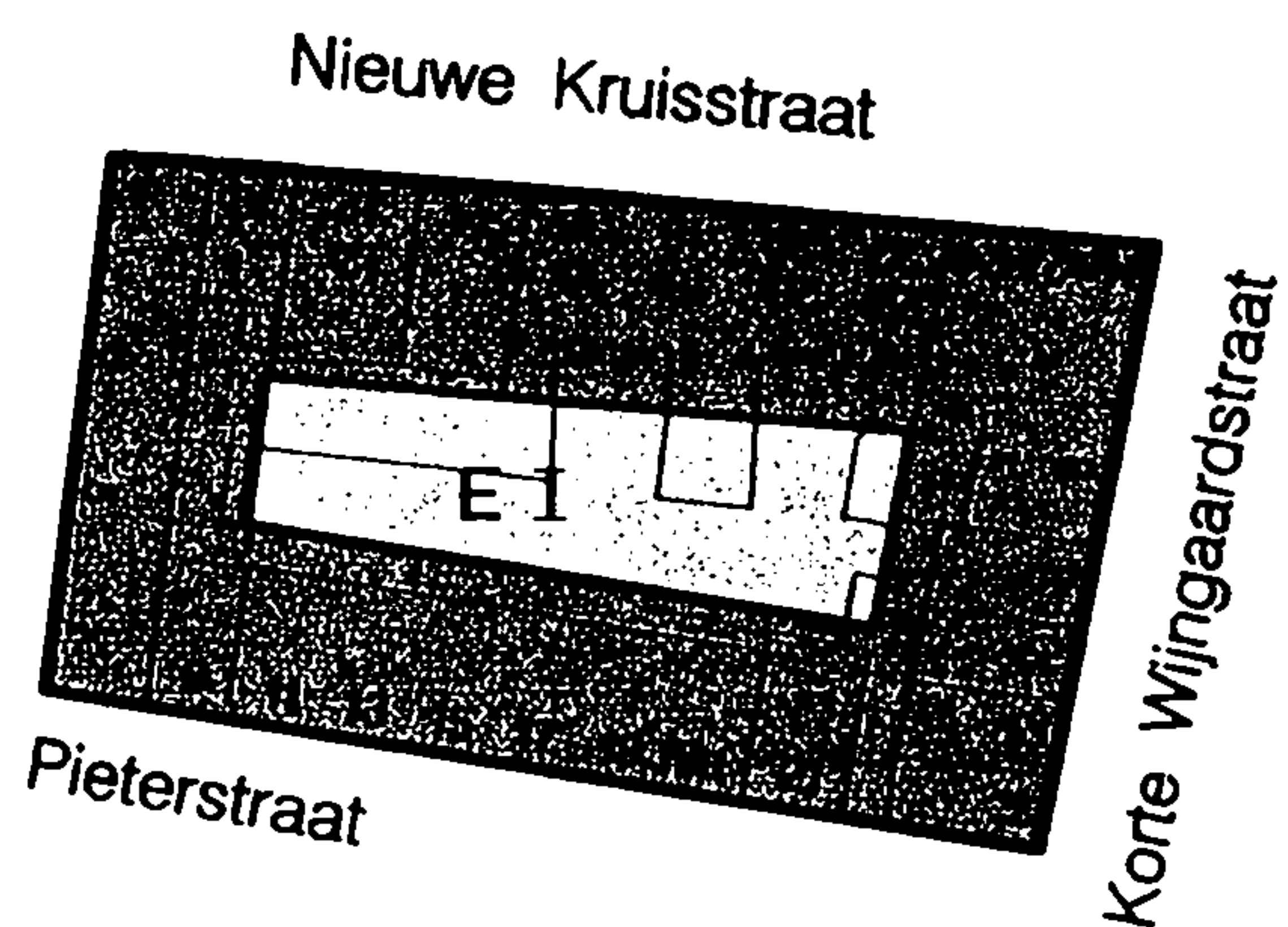
In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde doeleinden (G), Centrumvoorzieningen (Ca) en Erf (E).

Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen (Ca).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

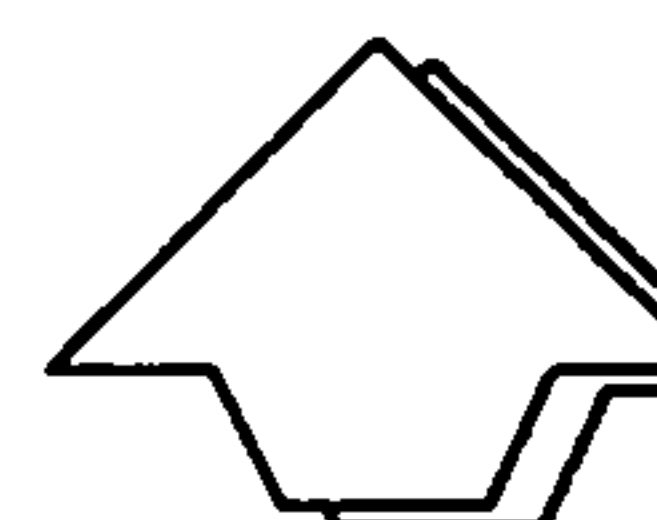


— bebouwingsgrens

 hoofdbebouwing

 erf

 onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 107-03

schaal 1 : 100

Artikel 30 - Bouwblok 107.3

1. Bestemmingen

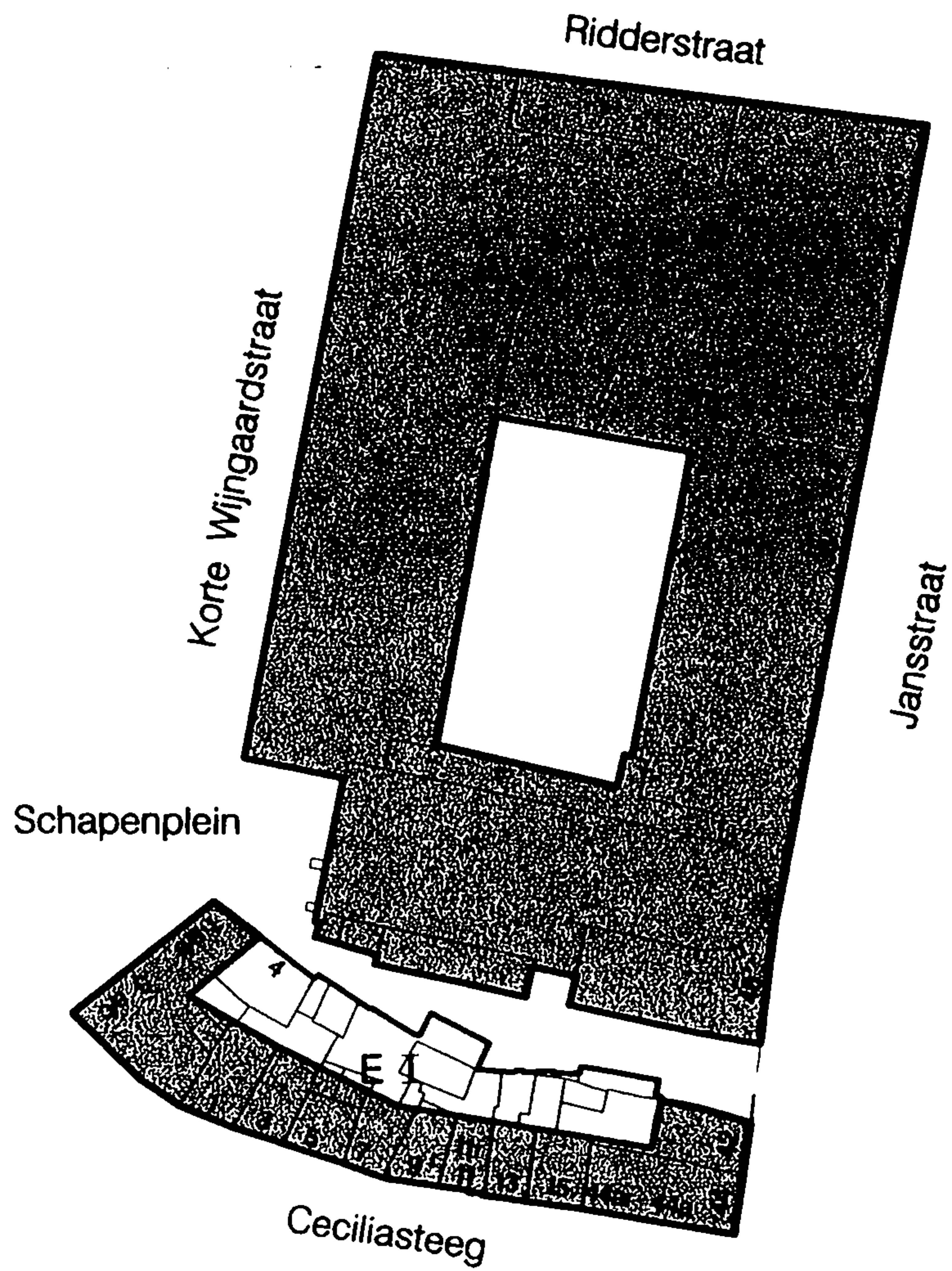
In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W) en Erf (E).

Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W);
2. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

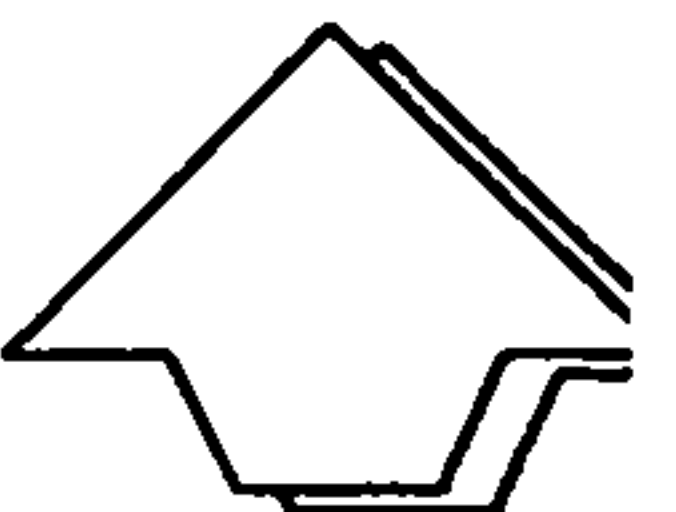


— bebouwingsgrens

 hoofdbebouwing

 erf

 onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 107-04

schaal 1 : 100

Artikel 31 - Bouwblok 107.4

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde Doeleinden (G), Maatschappelijkdoeleinden (M) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan gemengde functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
3. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

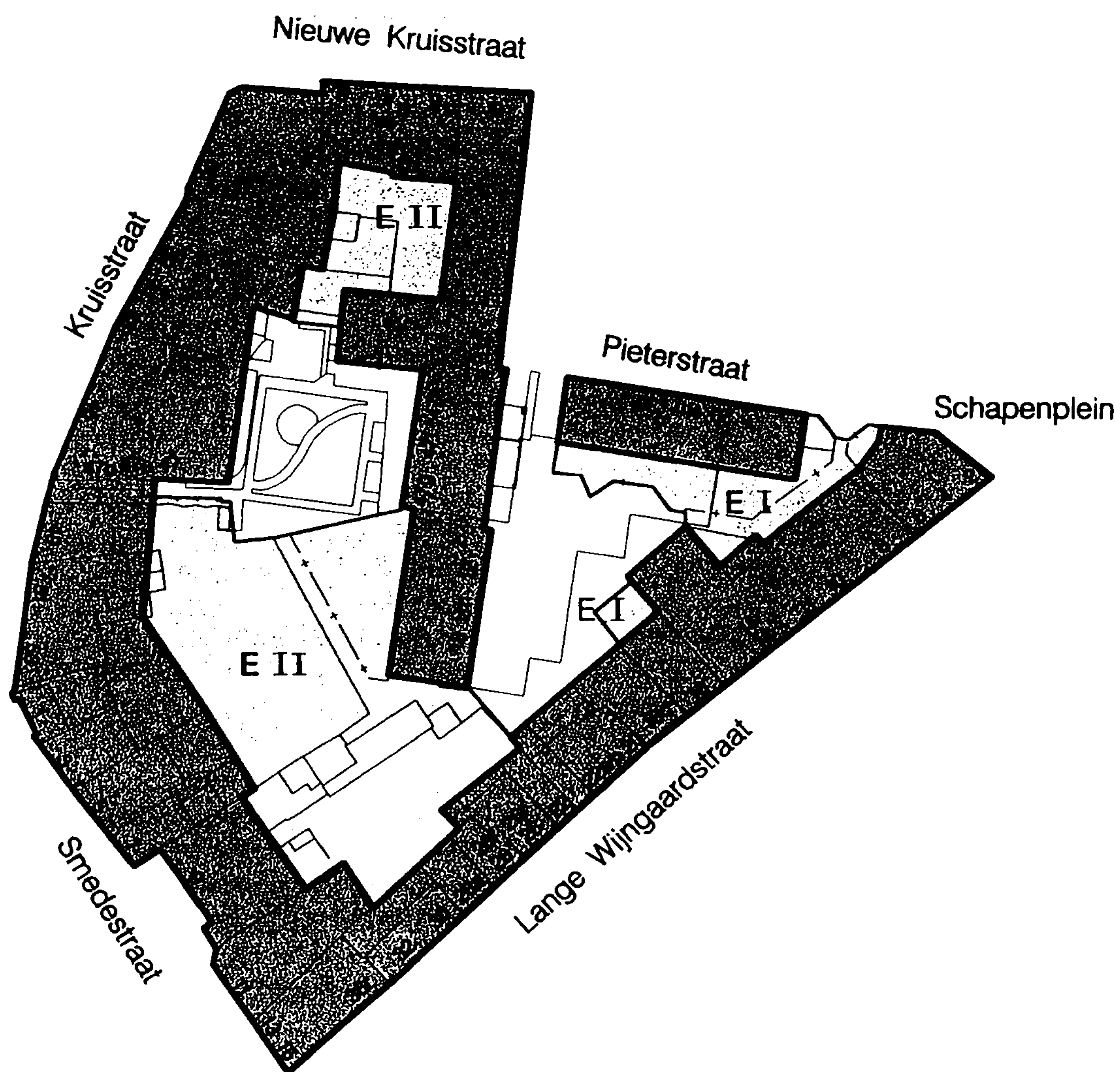
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

1. bij sloop en nieuwbouw van de Janskliniek is het aan te bevelen om in de Ridderstraat zoveel als mogelijk de historische rooilijn te herstellen;
2. van belang is het behoud van de binnentuin met de majestueuze boom;
3. gestreefd dient te worden naar behoud van de openbare doorsteek (langzaam verkeersrelatie)tussen het Schapenplein en de Jansstraat.

2. Bebouwing

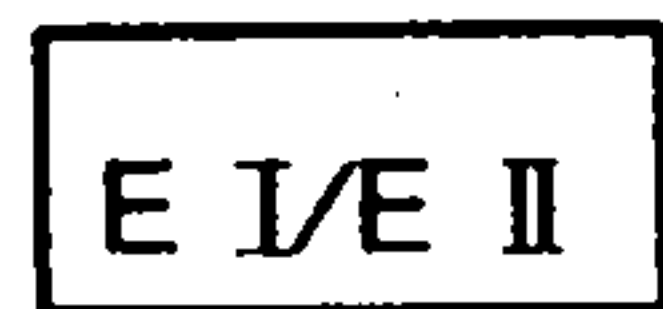
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



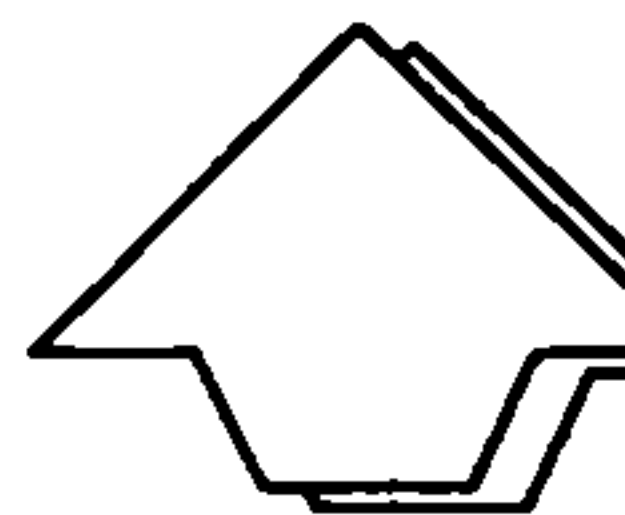
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 107-05

schaal 1 : 100

Artikel 32 - Bouwblok 107.5

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vijf bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
5. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

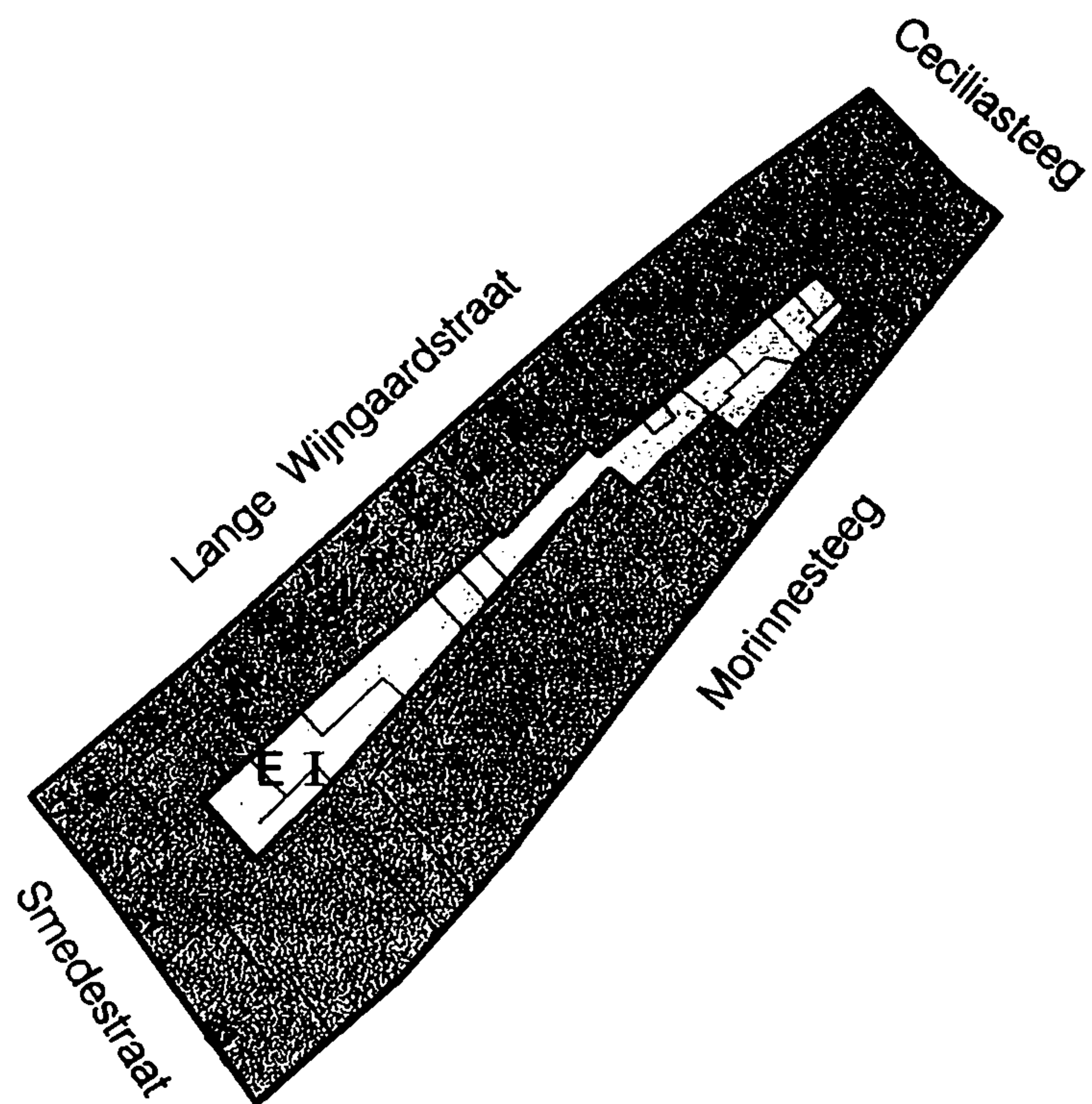
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

1. Het open terrein achter de Pieterstraat (op de parkeergarage) is bedoeld voor speelvoorzieningen blijft als zodanig gehandhaafd;
2. De in het bouwblok voorkomende particuliere en openbare stegen dienen in principe gehandhaafd te blijven.

2. Bebouwing

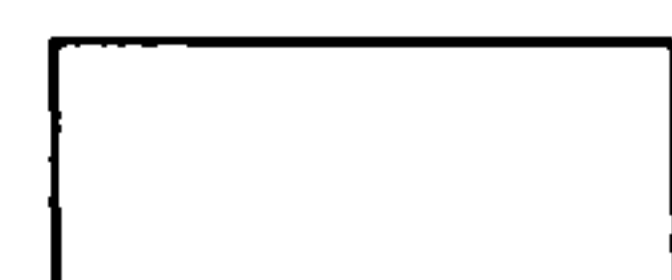
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T) waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

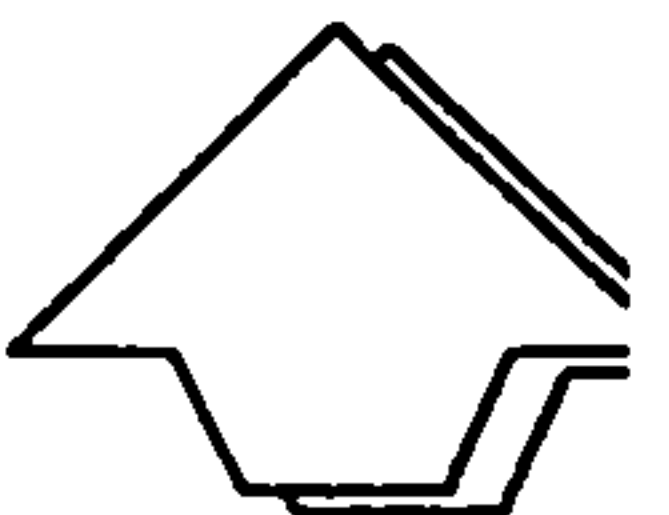


— bebouwingsgrens

 hoofdbebouwing

 erf

 onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 107-06

schaal 1 : 100

Artikel 33 - Bouwblok 107.6

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Centrumvoorzieningenb (Cb) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningenb (Cb).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

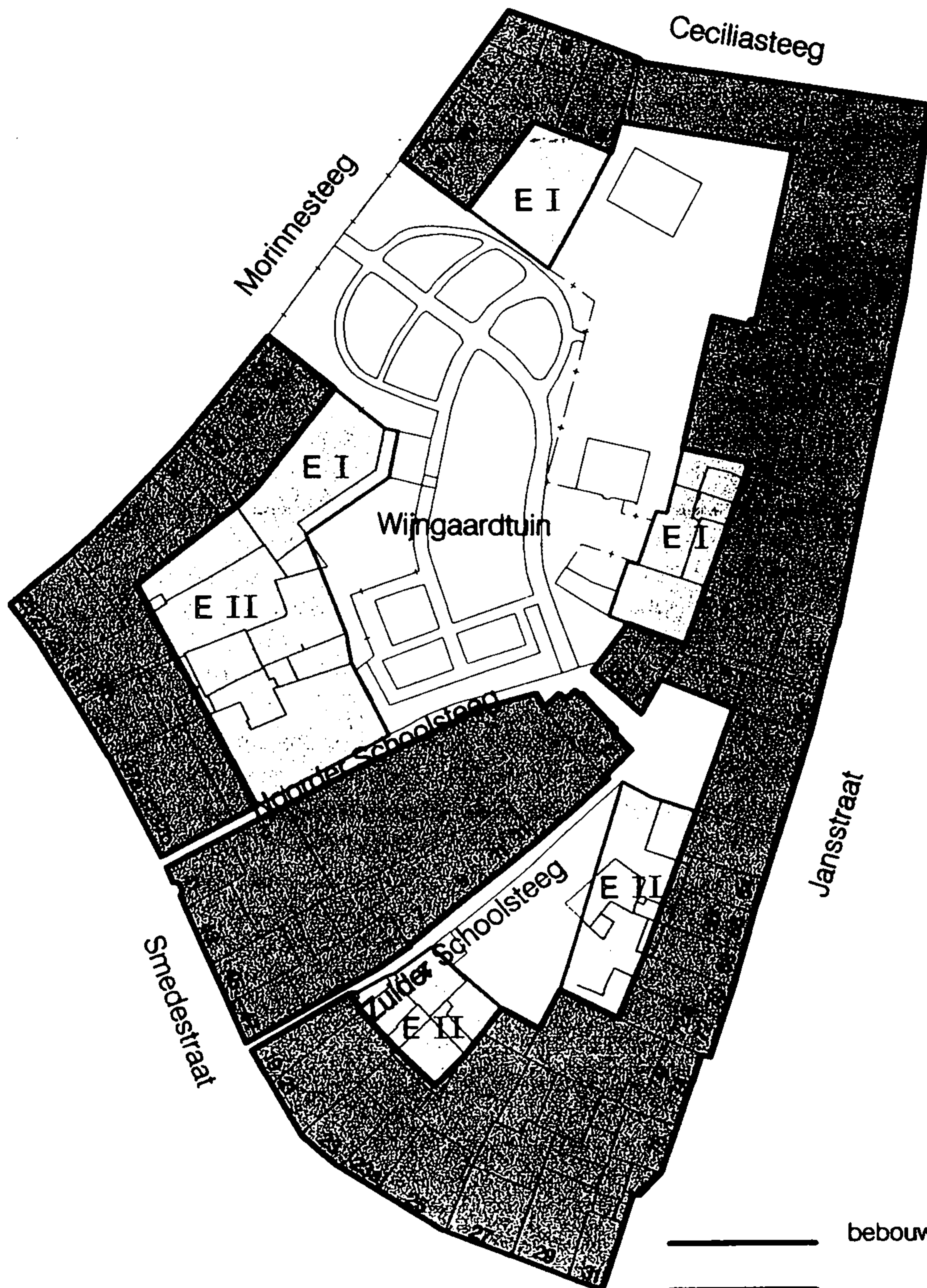
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn)

Na nieuwbouw voor de Toneelschuur elders verdient het aanbeveling de huidige achteraanbouw van het pand Smedestraat te slopen en daarvoor in de plaats in schaal en parcellering aangepaste woningen te bouwen aan de Morinnesteeg.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



-  bebouwingsgrens
-  hoofdbebouwing
-  erf
-  onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 107-07

schaal 1 : 100

Artikel 34 - Bouwblok 107.7**1. Bestemmingen**

In dit bouwblok zijn zeven bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde doeleinden (G), Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb), Verkeersdoeleinden, Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de gemengde functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
4. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen B (Cb).
5. In de bestemming Verkeersdoeleinden zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de verkeersfuncties als bedoeld in artikel 70 Verkeersdoeleinden.
6. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
7. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

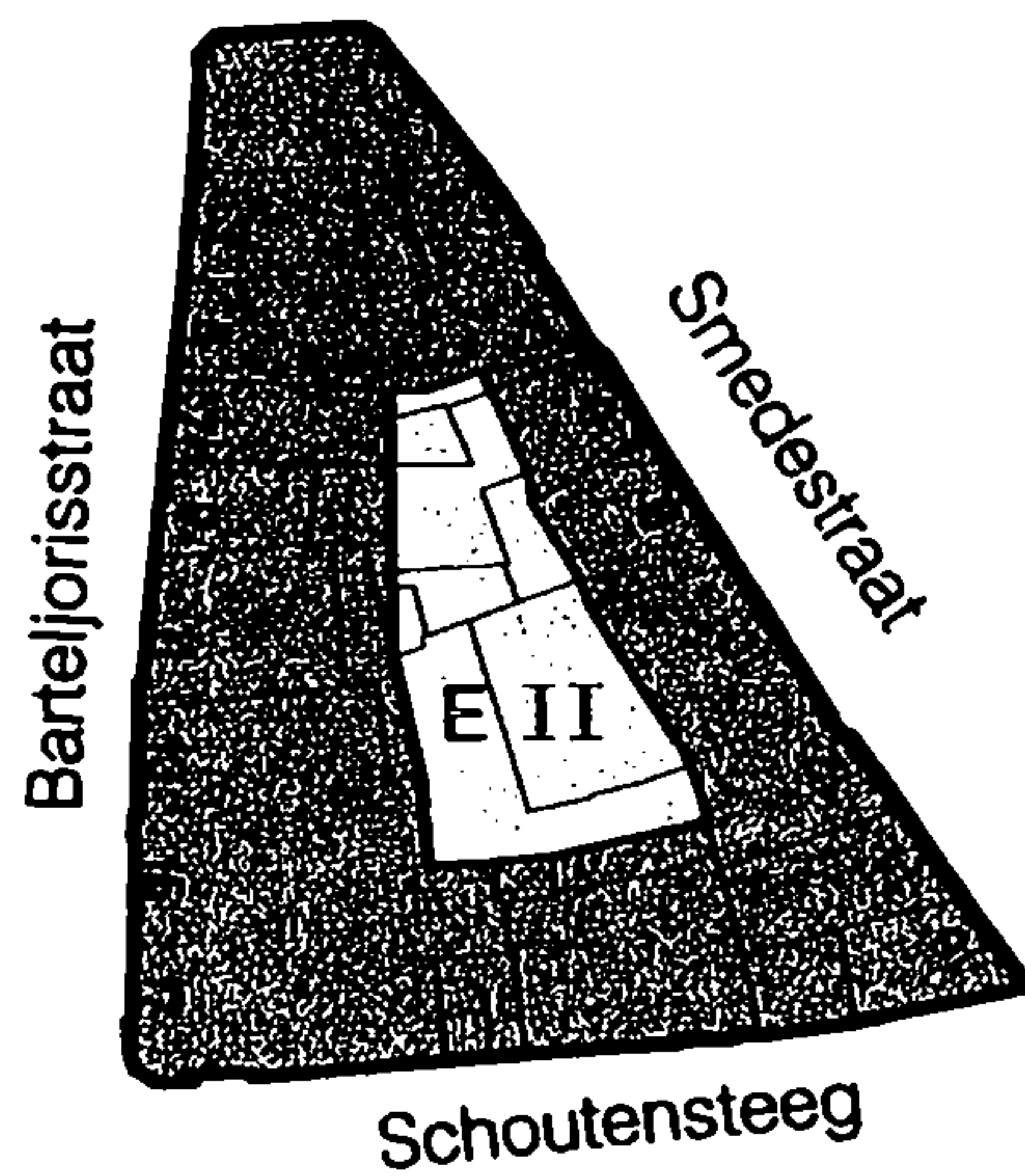
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art. 7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen)

1. gestreefd wordt zo spoedig mogelijk het gat aan de Jansstraat te vullen met nieuwbouw;
2. onder deze nieuwbouw moet een voetgangersverbinding worden geschapen die aansluit op de Schoolstegen en het voetpad door de Wijngaardtuin;
3. het is van belang dat vanuit de Morinnesteeg het zicht op de Wijngaardtuin onbelemmerd blijft;
4. karakteristiek zijn de gemetselde tuinmuren langs de beide Schoolstegen, behoud hiervan wordt nagestreefd;
5. de in het bouwblok voorkomende particuliere en openbare stegen dienen in principe gehandhaafd te blijven.

2. Bebouwing

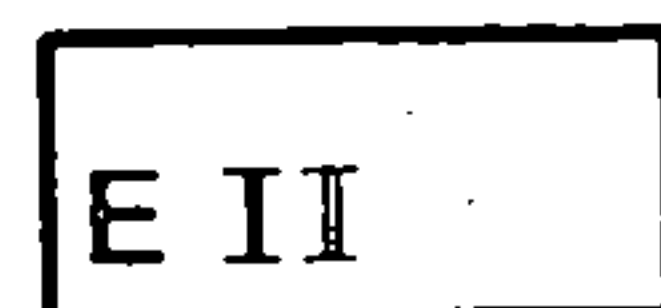
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Verkeersdoeleinden, Erf (E) en Tuin (T) waarvoor in artikel 70, respectievelijk artikel 73 en artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



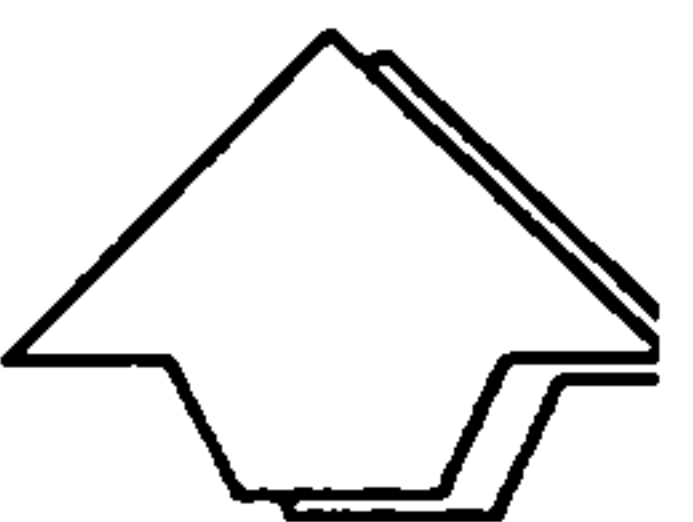
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 107-08

schaal 1 : 1000

Artikel 35 - Bouwblok 107.8

1. Bestemmingen

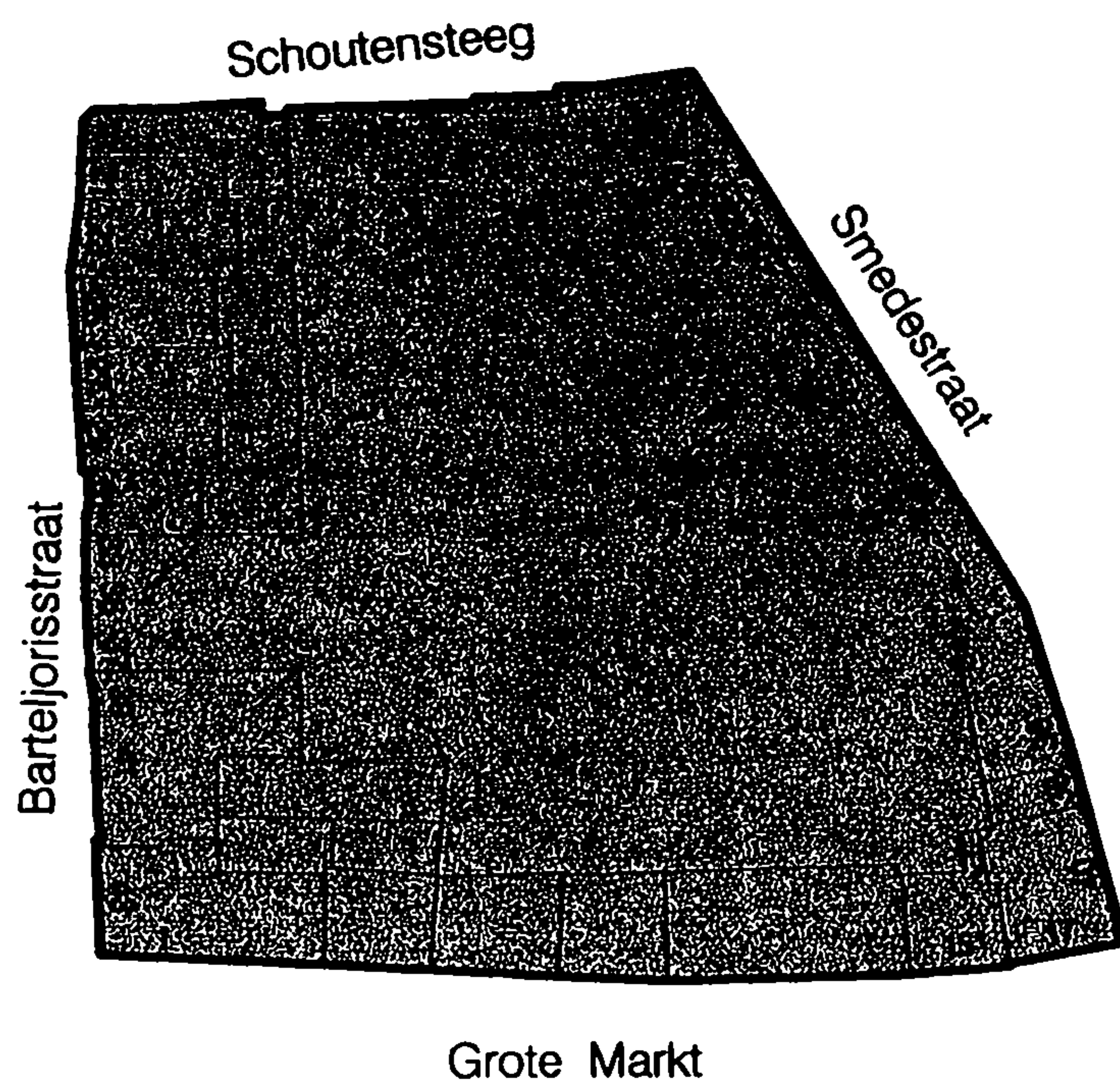
In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb) en Erf (E).

Functioneel

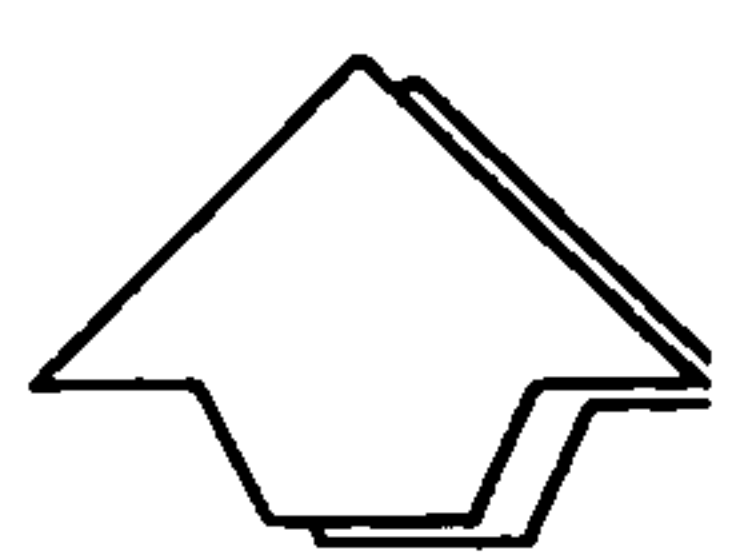
1. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca);
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



-  bebouwingsgrens
-  hoofdbebouwing
-  erf
-  onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling  haarlem	Stadsvernieuwingsplan <i>Oude Stad</i> Bebouwingskaart Bouwblok 107-09 schaal 1 : 1000
---	---

Artikel 36 - Bouwblok 107.9

1. Bestemmingen

In dit bouwblok is een bestemming opgenomen, te weten Centrumvoorzieningen a (Ca).

A. Functioneel

1. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).

B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn)

Het is aan te bevelen de arcade op de begane grond aan de Smedestraat om te bouwen naar winkelruimte met etalage zodat er een positievere uitstraling naar de straat ontstaat.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

Lepelstraat

Riviervismarkt

Klokhuisplein

Oude Groenmarkt

— bebouwingsgrens



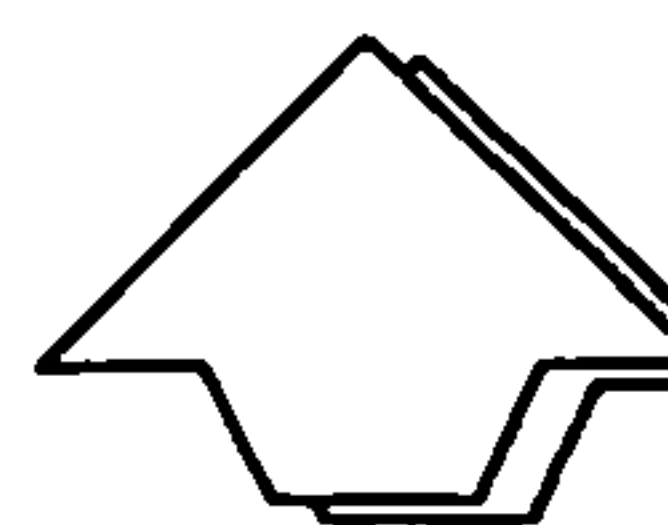
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 107-10

schaal 1 : 1000

Artikel 37 - Bouwblok 107.10

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Centrumvoorzieningen b (Cb) en Maatschappelijkdoeleinden (M).

Functioneel

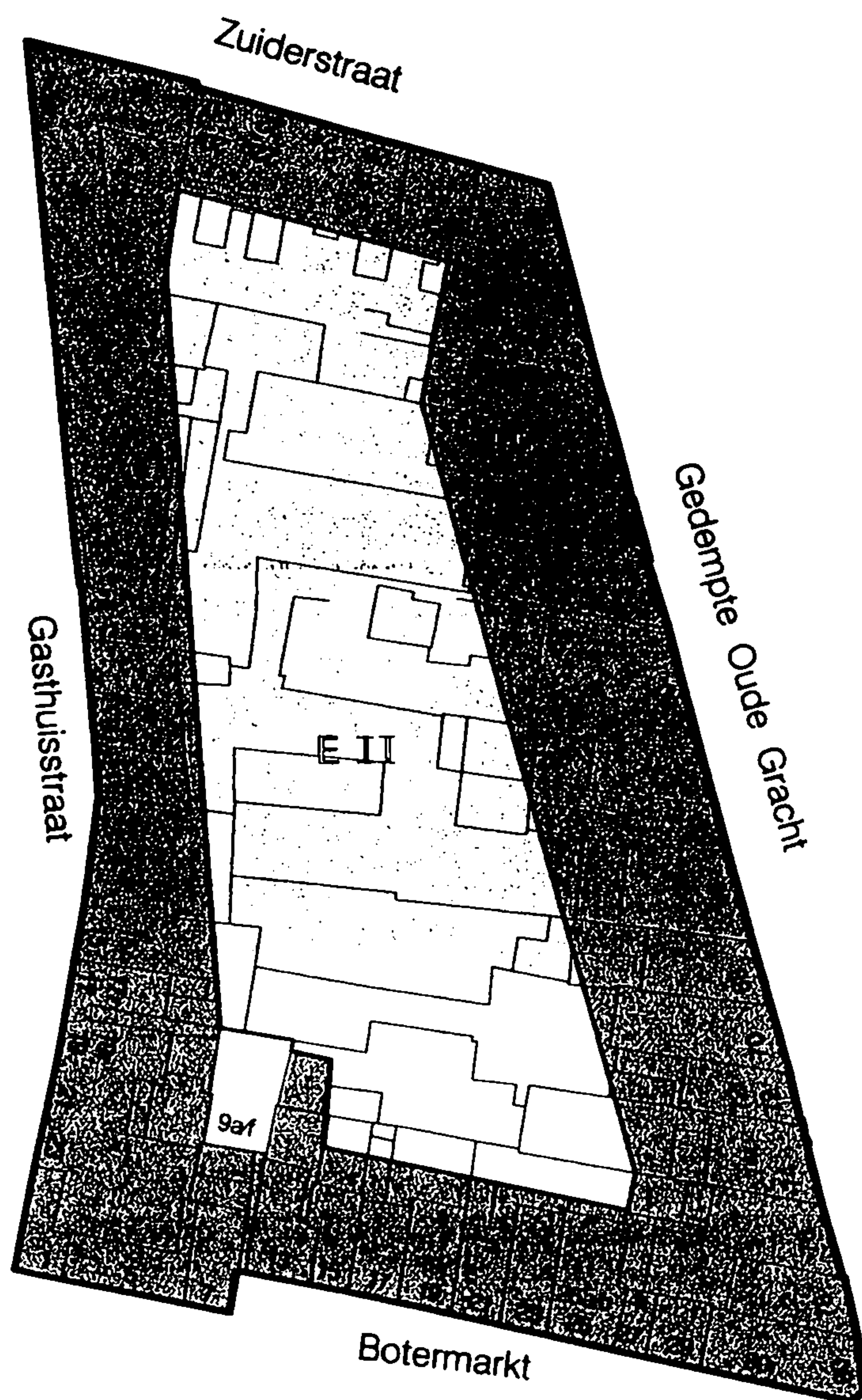
1. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
2. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

Artikel 38 – VERVALLEN

Artikel 39 – VERVALLEN



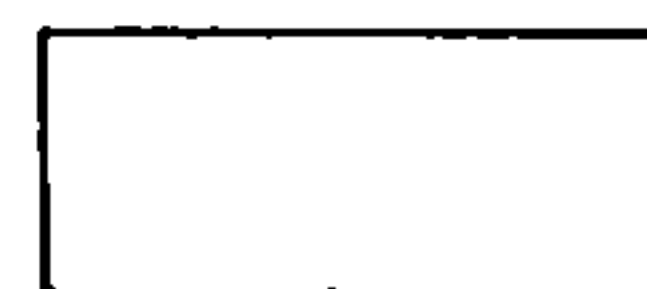
— bebouwingsgrens



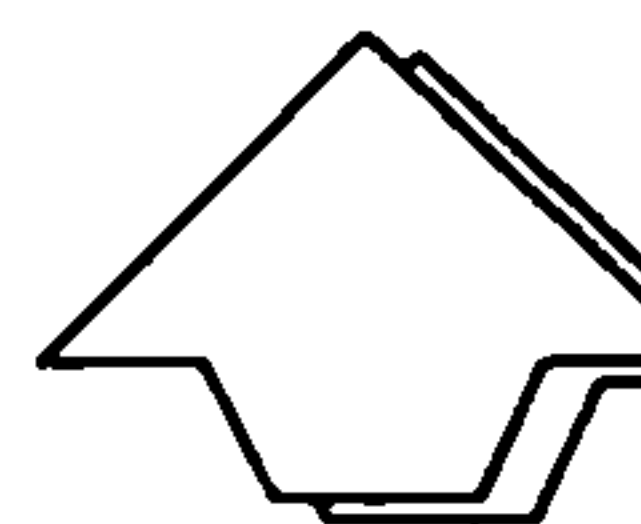
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 110-03

schaal 1 : 100

Artikel 40 - Bouwblok 110.3

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn zes bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde doeleinden (G), Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de gemengde functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
4. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
5. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
6. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

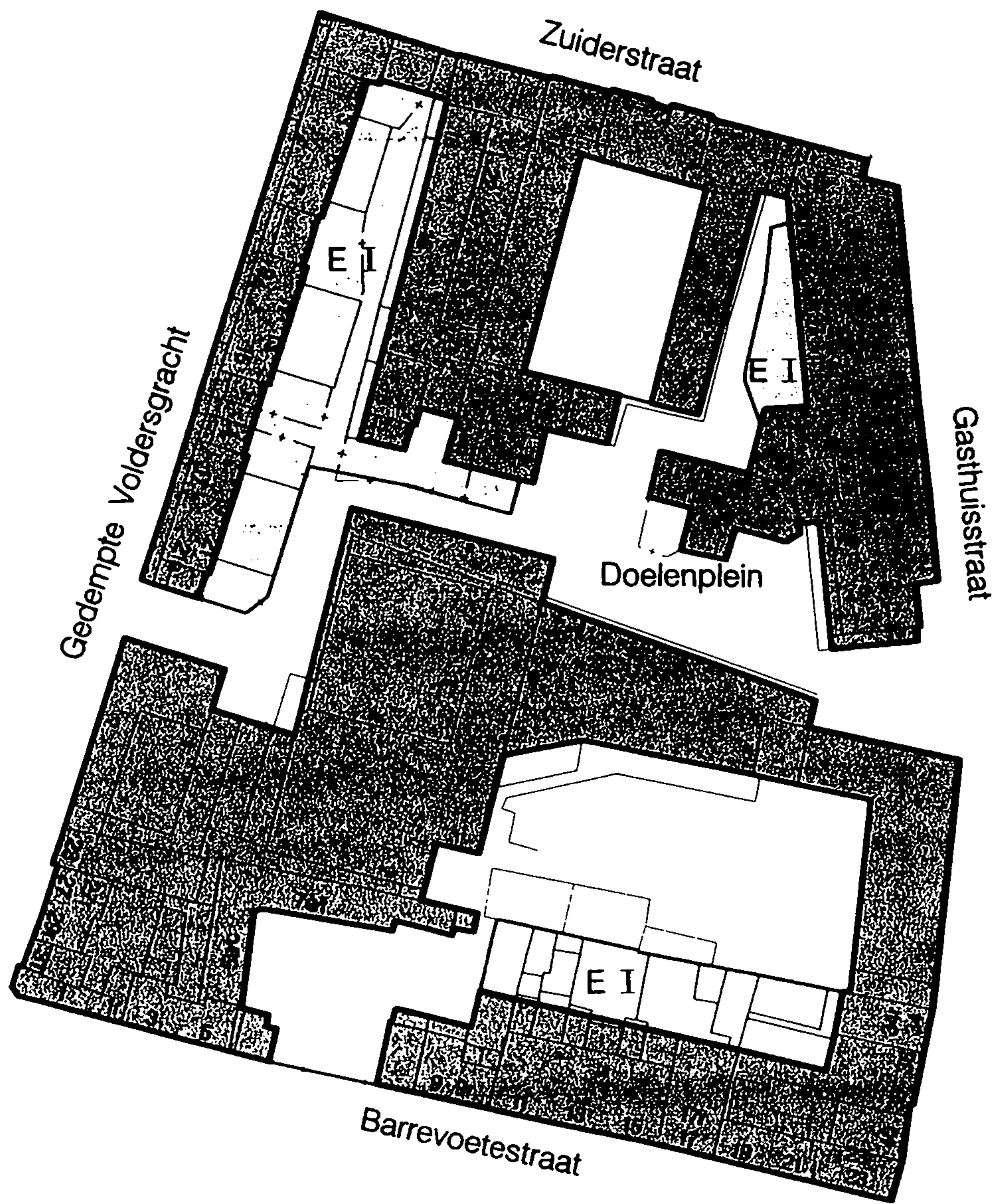
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen)

1. in de bestemmingen Centrumvoorzieningen a (Ca) wordt gestreefd naar de versterking, respectievelijk handhaving van de winkelfunctie;
2. terrassen op de Botermarkt worden in principe positief gewaardeerd. Het verdient aanbeveling hiervoor een terrassenplan in relatie met de opknapbeurt voor de Botermarkt te ontwikkelen.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T) waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



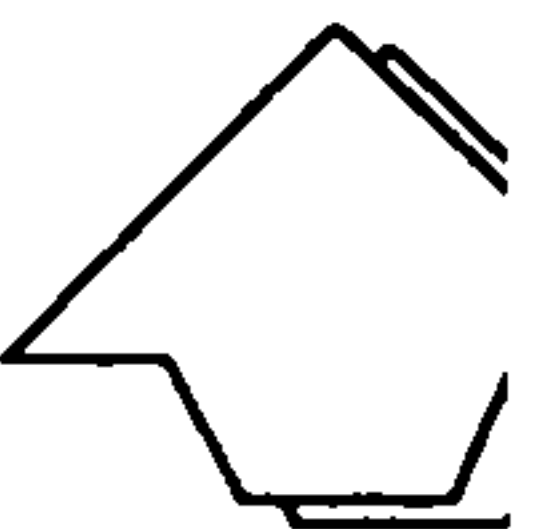
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 110-04

schaal 1 : 1000

Artikel 41 - Bouwblok 110.4**1. Bestemmingen**

In dit bouwblok zijn zes bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningenb (Cb), Maatschappelijke doeleinden (M), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 (Gemengde doeleinden).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningenb (Cb).
4. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).
5. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
6. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

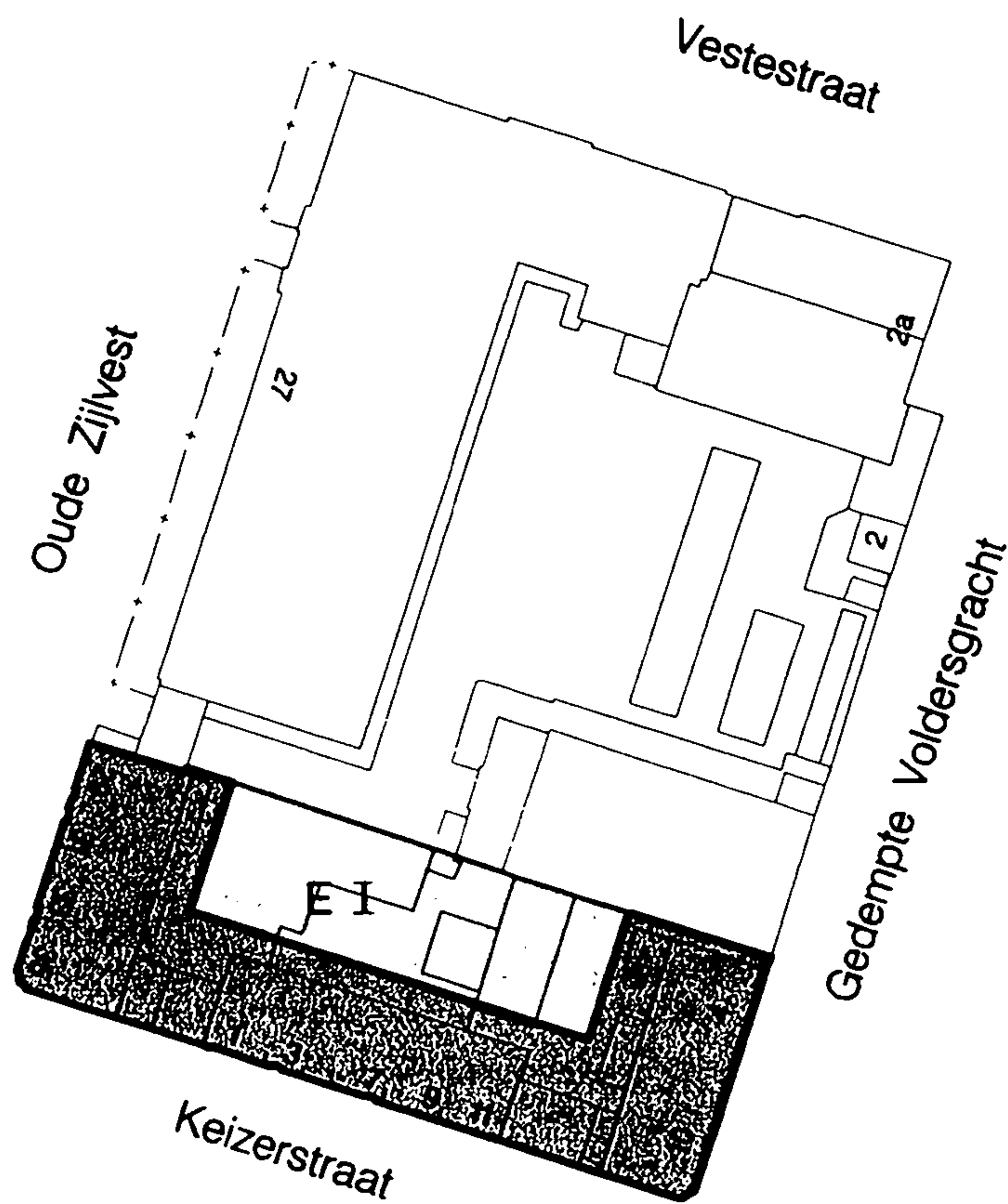
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen)

1. de huidige inrichting is nog geënt op de voormalige functie; hoofdentree naar de bibliotheek, een herinrichting is derhalve nu op zijn plaats waarbij aandacht besteed moet worden aan de rafelige achterkant situaties van de privé-tuinen;
2. de in het bouwblok voorkomende particuliere en openbare stegen dienen in principe gehandhaafd te blijven.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T), waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



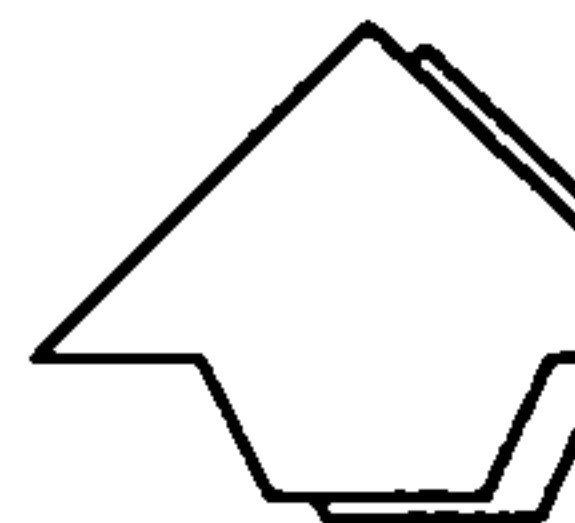
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 110-05

schaal 1 : 1000

Artikel 42 - Bouwblok 110.5

1. Bestemmingen

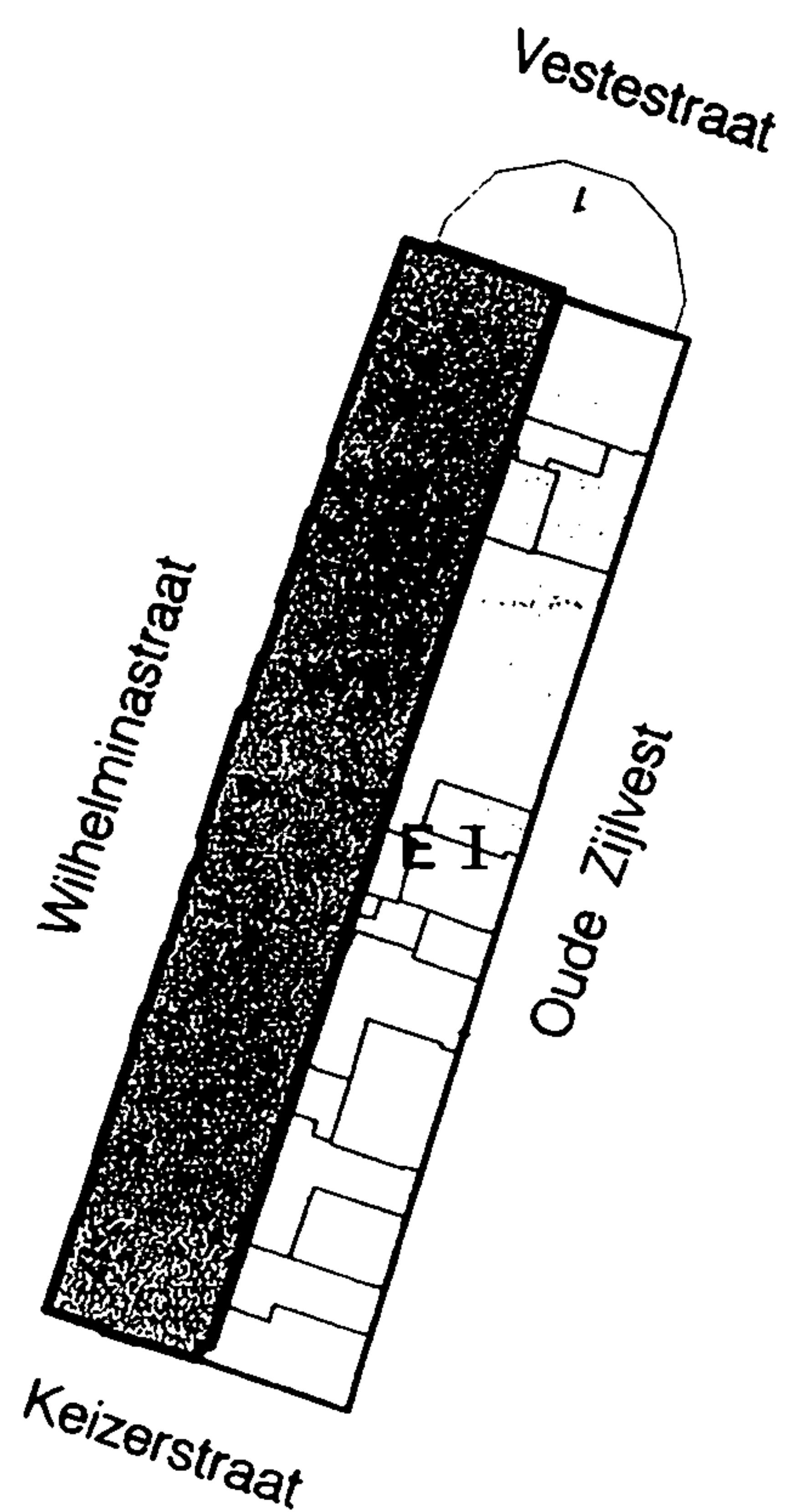
In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Centrumvoorzieningen b (Cb) en erf (E).

Functioneel

1. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
2. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

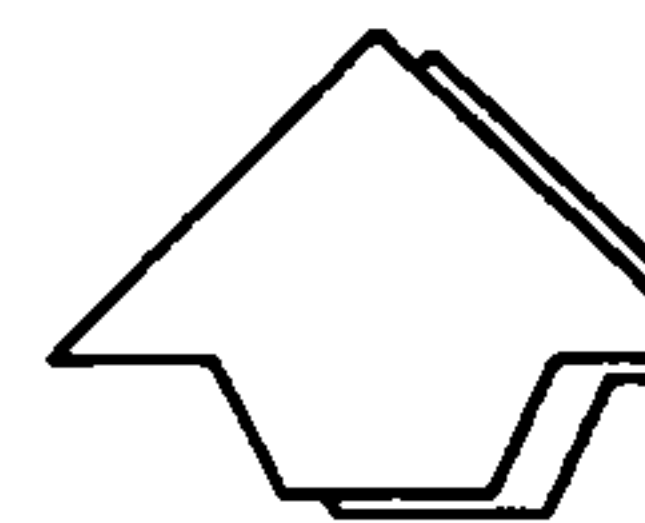


— bebouwingsgrens

 hoofdbebouwing

 erf

 onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 110-06

schaal 1 : 100

Artikel 43 - Bouwblok 110.6

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Kantoordoeleinden en Woon-doeleinden (KW) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Kantoordoeleinden en Woondoeleinden (KW) zijn met uitsluiting van andere functies de functies kantoren en wonen als bedoeld in artikel 65 Kantoor- en Woondoeleinden (KW) toegestaan.
2. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

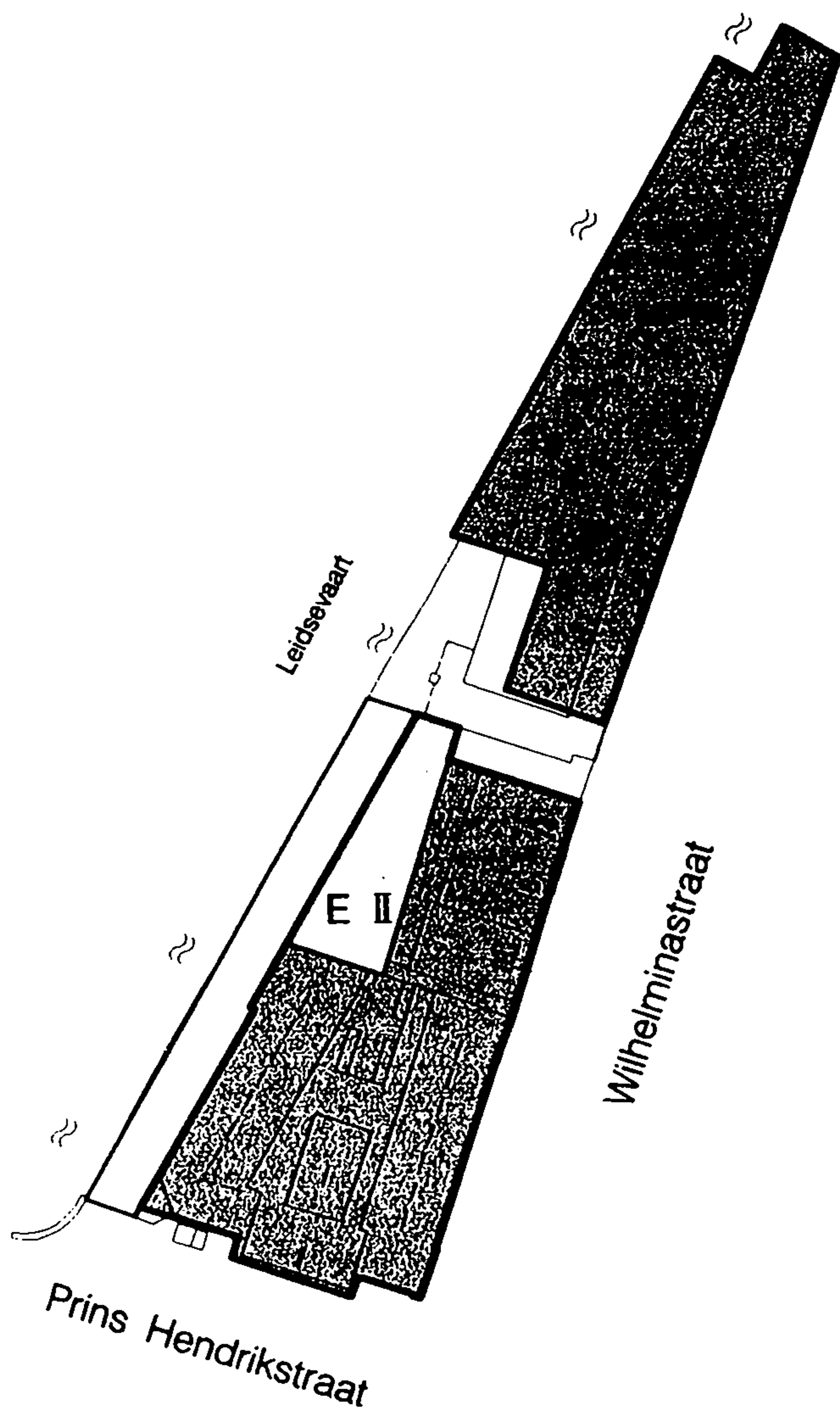
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn)

Van belang is het behoud van het karakter van achter de Wilhelminastraat gelegen tuinen aan de straat.

2. Bebouwing

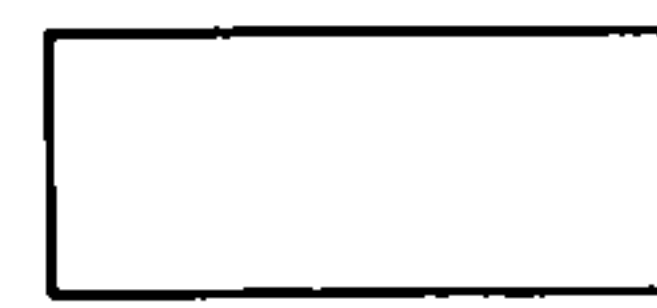
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

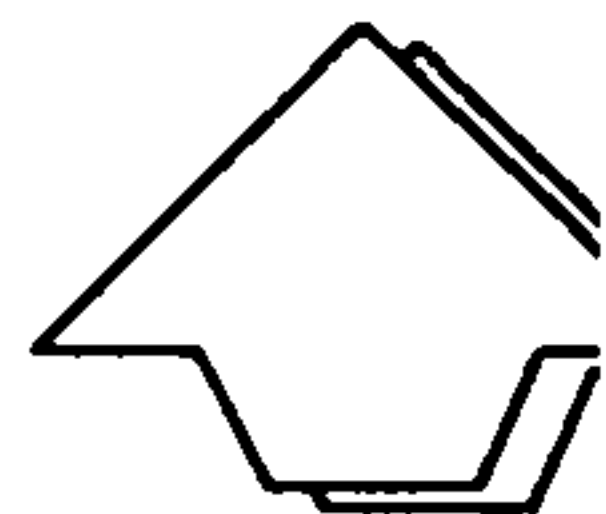


— bebouwingsgrens

 hoofdbebouwing

 erf

 onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 110-08

schaal 1 : 10

Artikel 44 - Bouwblok 110.8

1. Bestemmingen

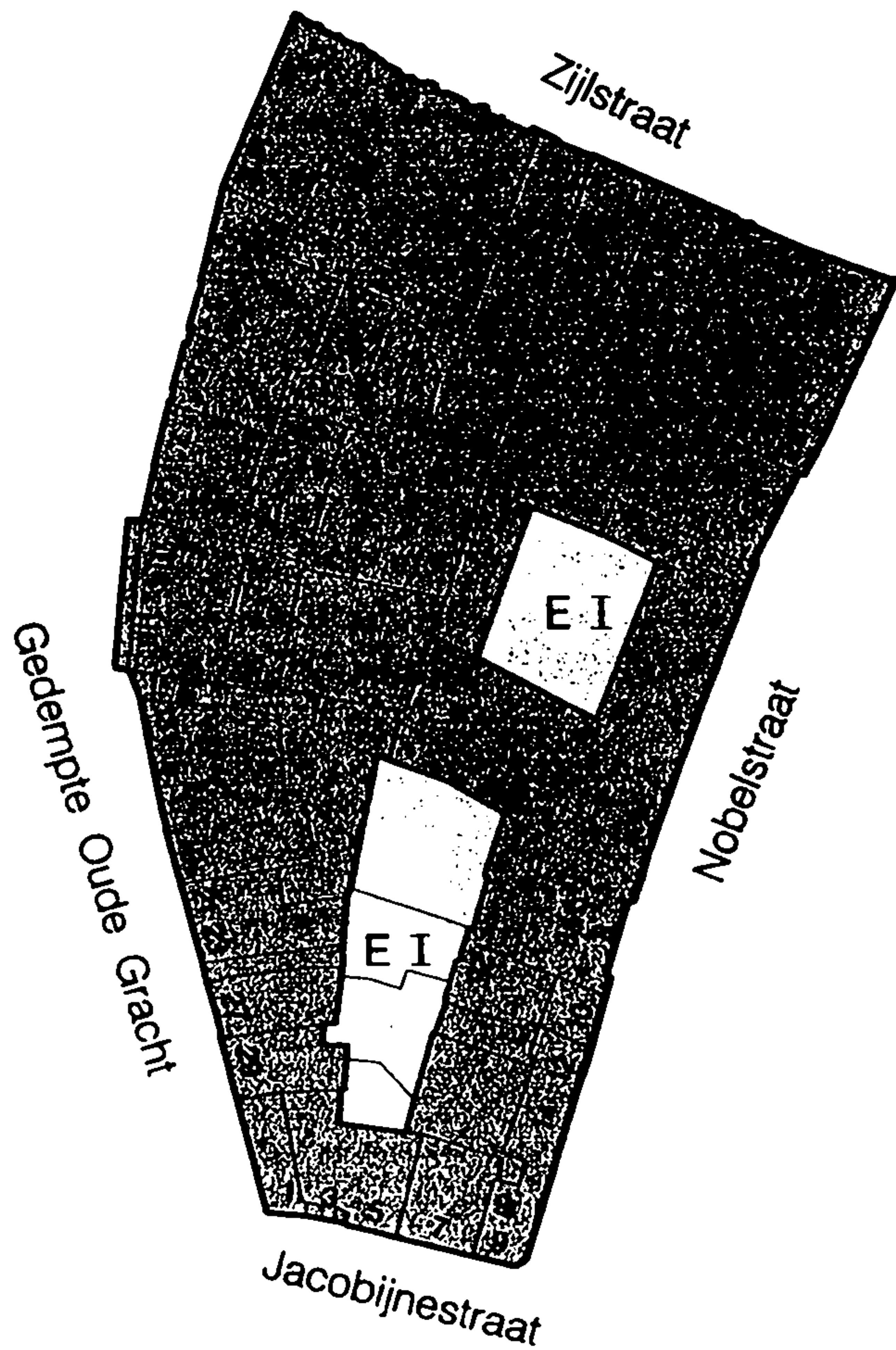
In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Kantoordoeleinden en Woondoeleinden(KW), Erf (E) en Tuin (T).

Functioneel

1. In de bestemming Kantoordoeleinden en Woondoeleinden (KW) zijn met uitsluiting van andere functies de functies kantoren wonen als bedoeld in artikel 65 Kantoor- en Woondoeleinden(KW) toegestaan.
2. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
3. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T), waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



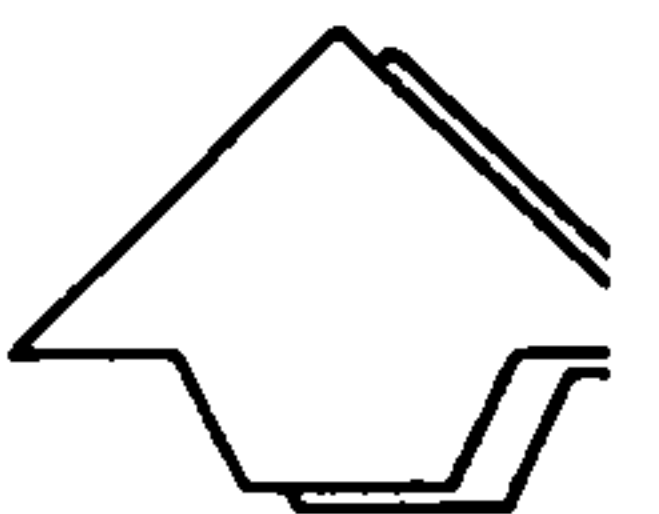
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 111-01

schaal 1 : 100

Artikel 45 - Bouwblok 111.1

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningena (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies de navolgende functies toegestaan
 - de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G);
 - recreatieve doeleinden, sportschool, in de Nobelstraat 8;
2. In de bestemming Centrumvoorzieningena (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningena (Cb).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

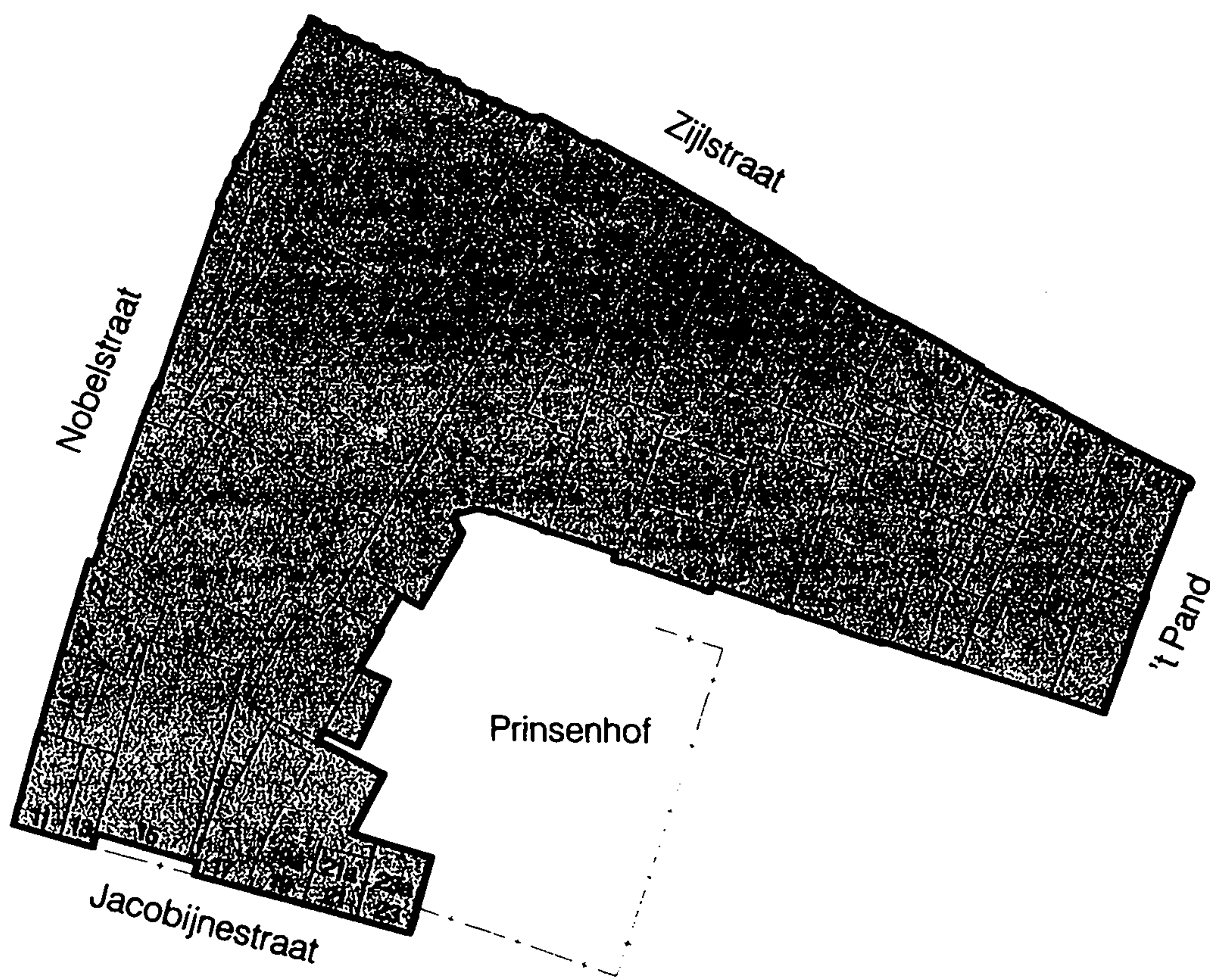
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen)

1. in de bestemmingen Centrumvoorzieningen a (Ca) wordt gestreefd naar de vestiging, respectievelijk handhaving van de winkelfunctie;
2. de smalle opening tussen de panden 11 en 13 aan de Gedempte Oude Gracht geeft de plaats van de voormalige beek aan. Deze ruimtelijke karakteristiek moet gehandhaafd blijven.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



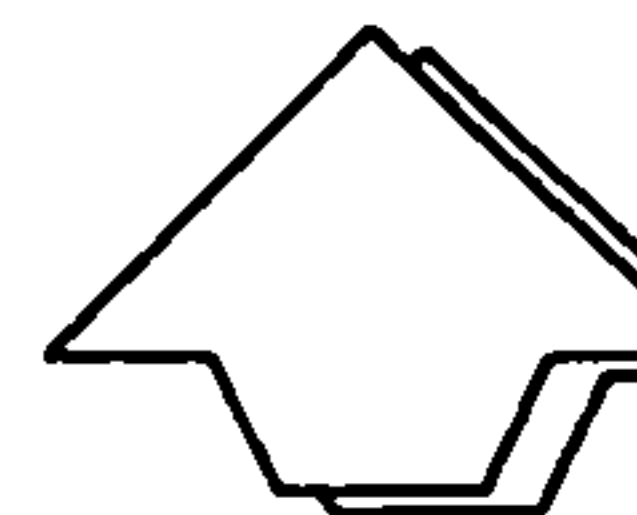
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 111-02

schaal 1 : 100

Artikel 46 - Bouwblok 111.2

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde doeleinden (G), Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb) en Maatschappelijke doeleinden (M)

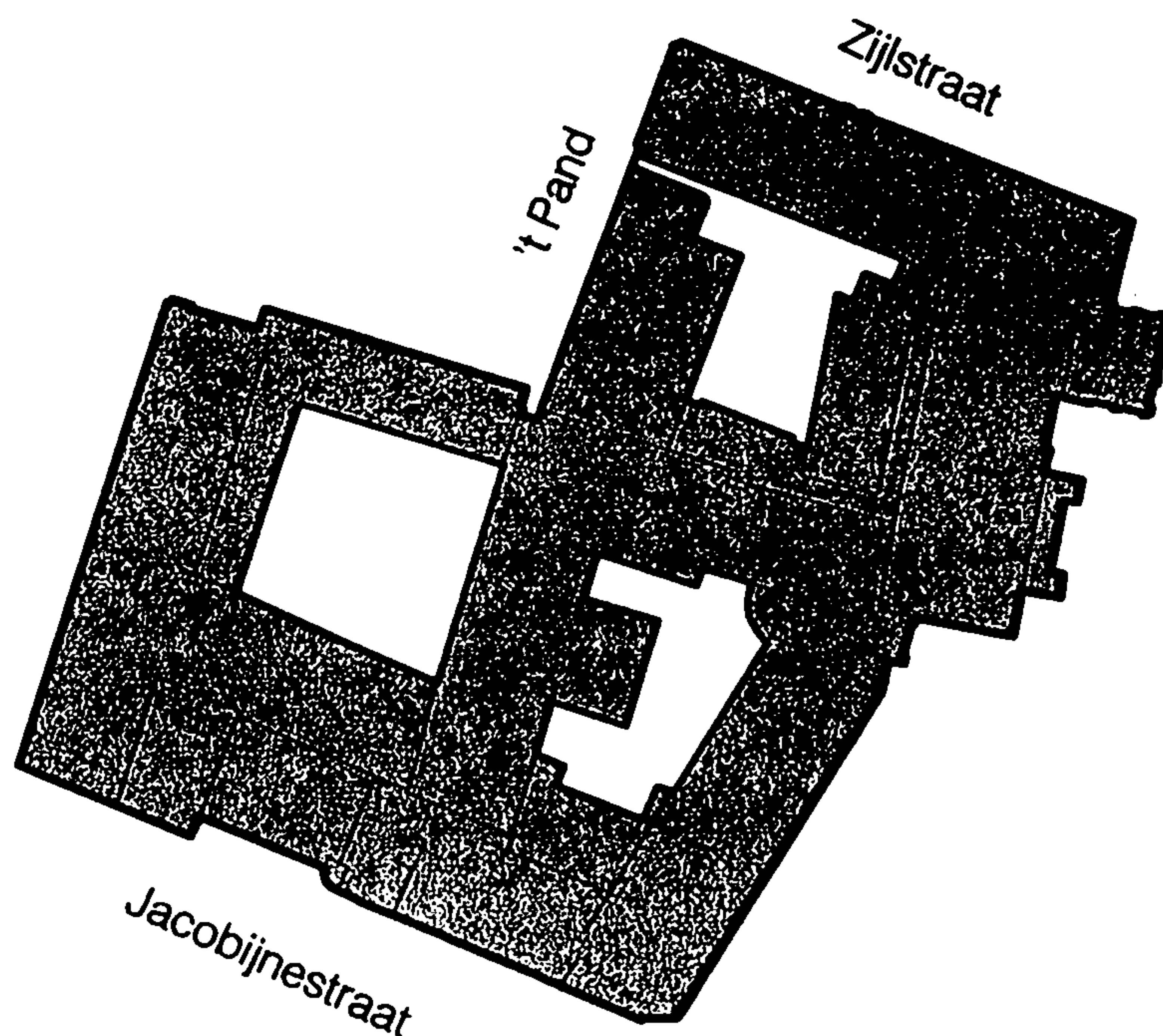
Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de gemengde functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
4. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

Prinsenhof



Grote Markt

— bebouwingsgrens



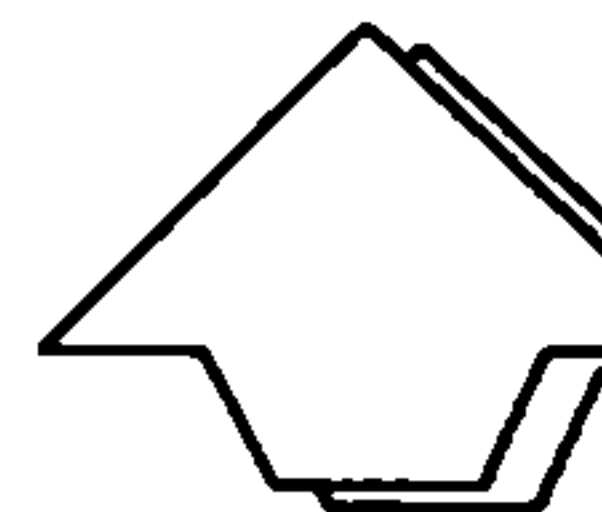
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 111-03

schaal 1 : 10

Artikel 47 - Bouwblok 111.3

1. Bestemmingen

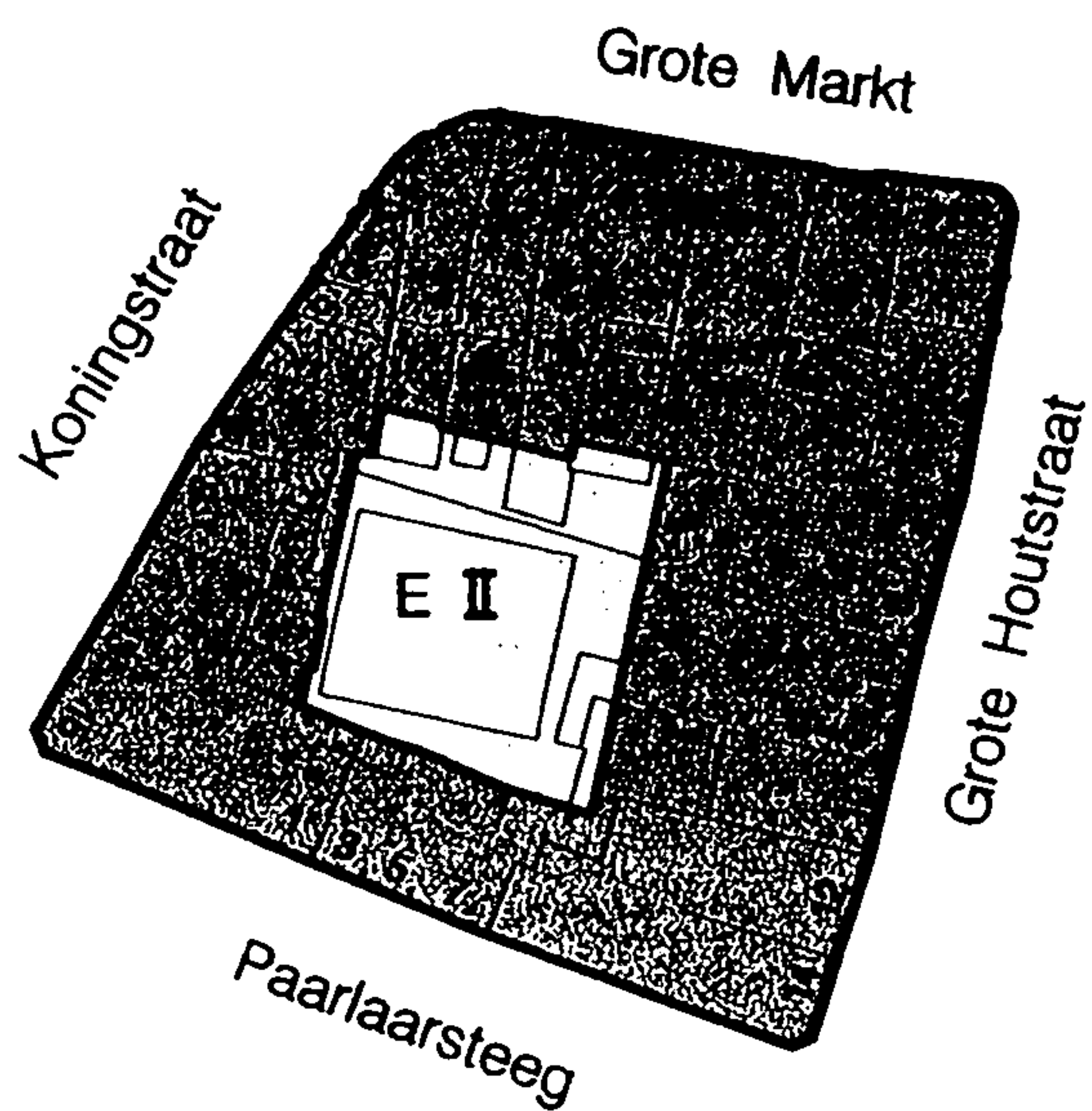
In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Maatschappelijke doeleinden (M) en Tuin (T).

Functioneel

1. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M);
2. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Tuin (T), waarvoor in artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



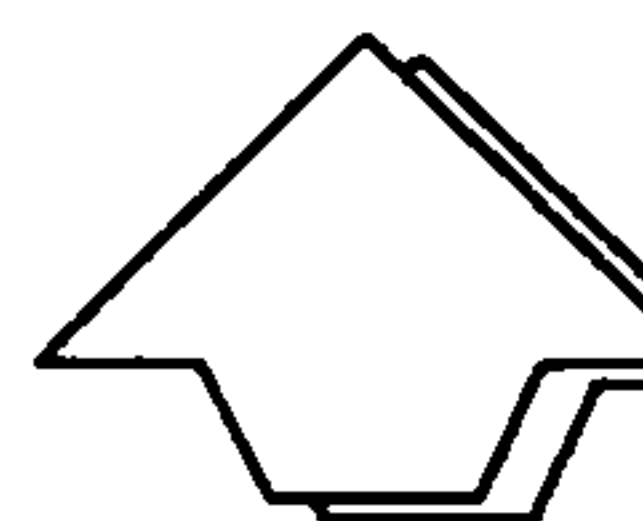
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 111-04

schaal 1 : 100

Artikel 48 - Bouwblok 111.4

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen B (Cb).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

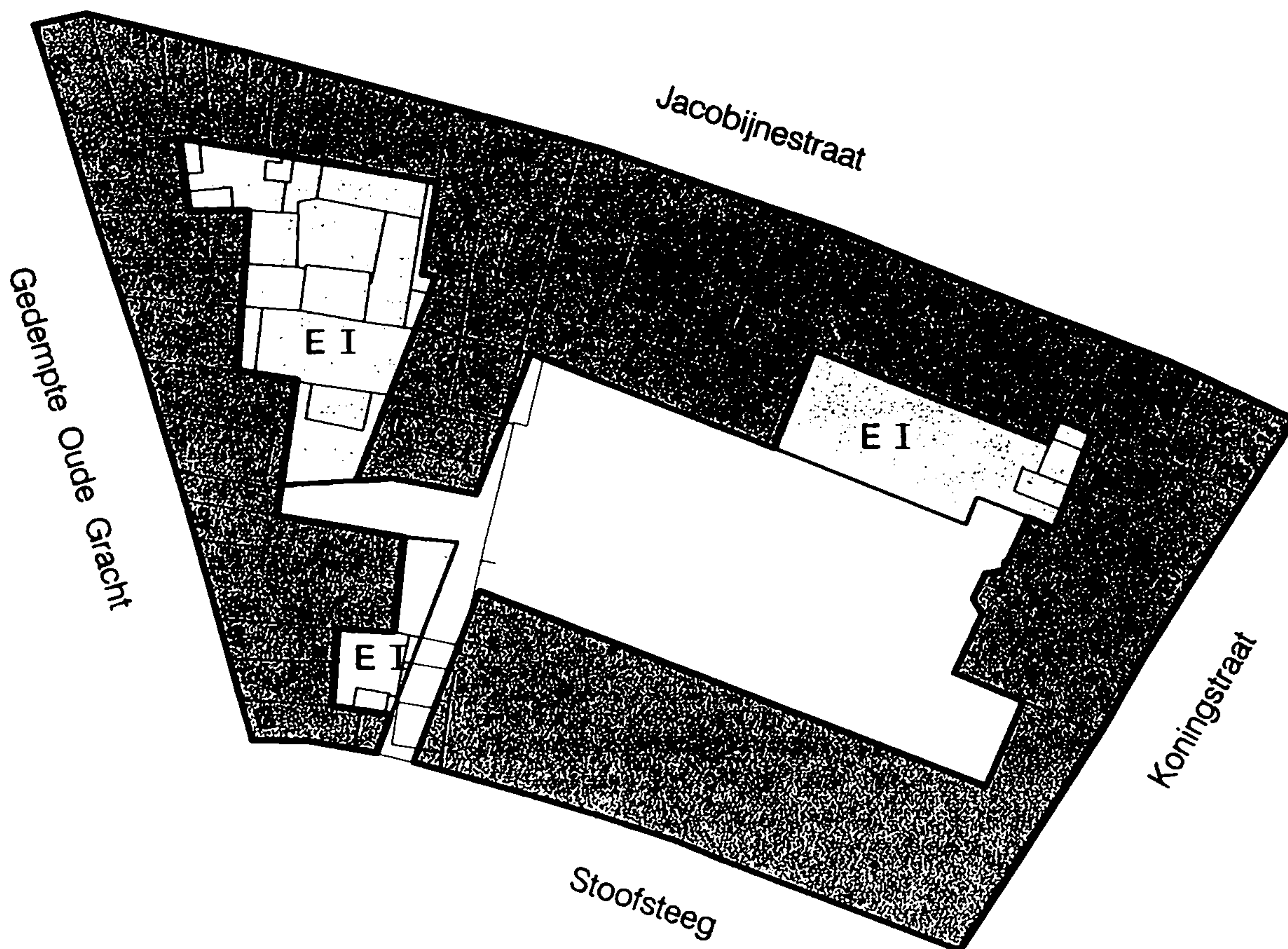
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art. 7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

1. in het gehele bouwblok wordt gestreefd naar versterking, respectievelijk handhaving van de winkelfunctie;
2. algemeen moet gestreefd worden naar opknappen van de verdiepingen boven de winkels aan de Grote Houtstraat. In geval van leegstand wordt gestreefd naar verbouwen tot woningen.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E) waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



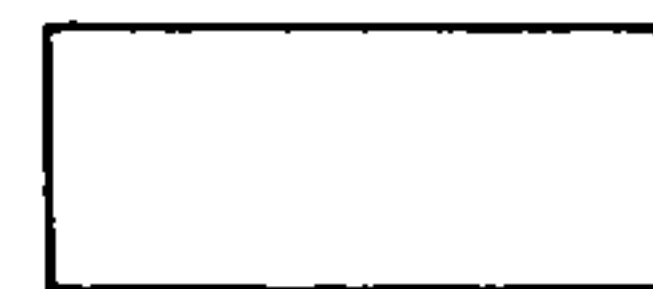
— bebouwingsgrens



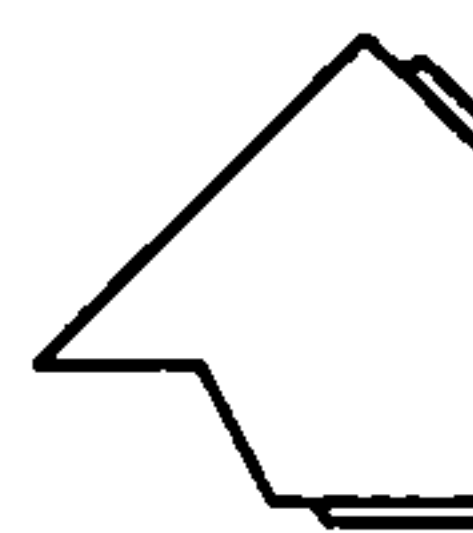
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 111-05

schaal 1

Artikel 49 - Bouwblok 111.5**1. Bestemmingen**

In dit bouwblok zijn zes bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb), Maatschappelijke doeleinden (M), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
4. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).
5. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
6. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

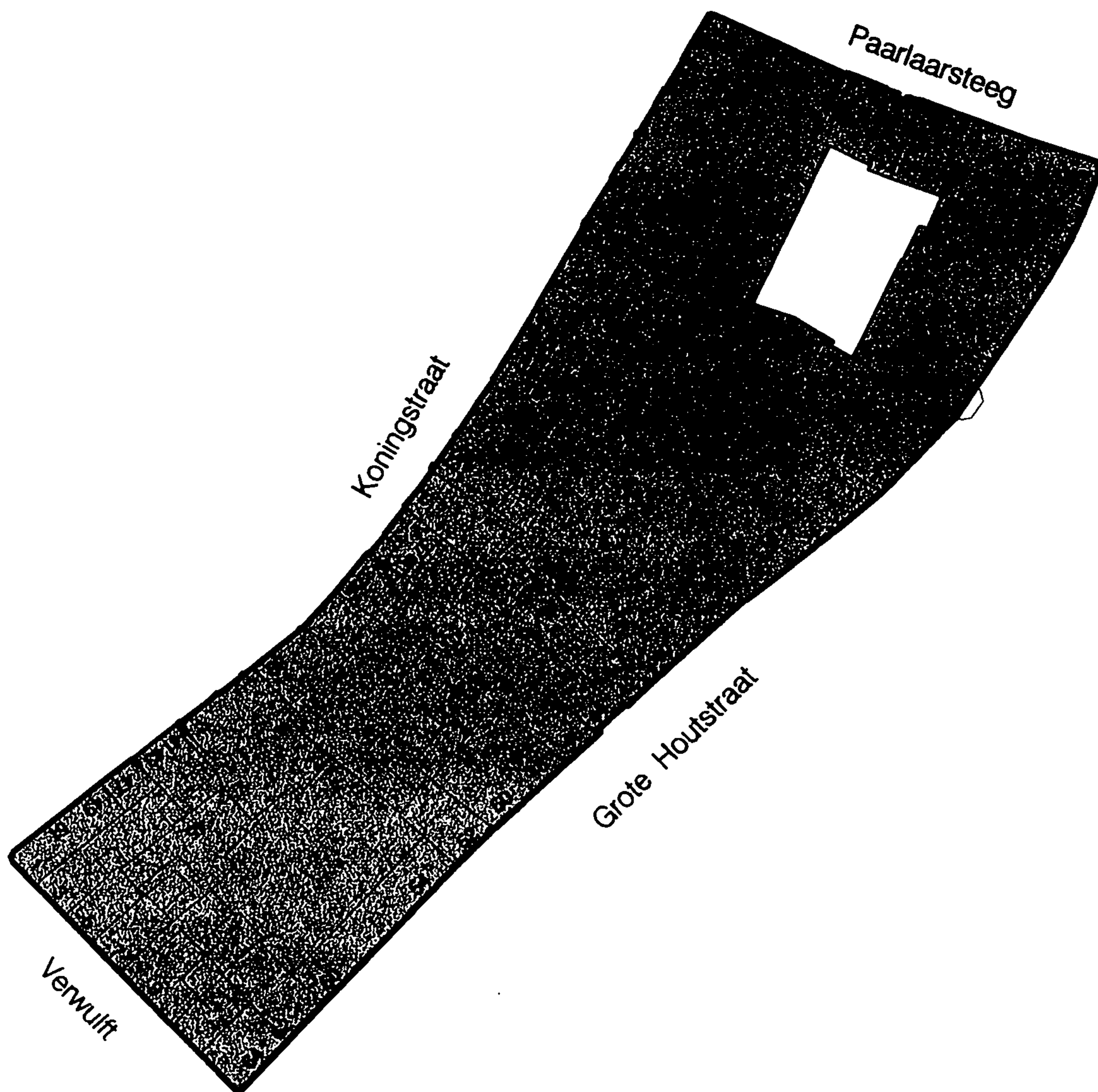
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

1. in de bestemmingen Centrumvoorzieningen a (Ca) wordt gestreefd naar de versterking, respectievelijk handhaving van de winkelfunctie;
2. nieuwbouw aan Jacobijnestraat en Koningstraat moet in de historische rooilijn worden gebouwd;
3. bij nieuwbouw in de Stoofsteeg kan, gehoord de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, van de historische rooilijn worden afgeweken met dien verstande dat de kenmerkende kromming gehandhaafd blijft;
4. uitgangspunt voor het bouwblok is het streven naar een openbaar toegankelijk binnenterrein ontsloten via Gedempte Oude Gracht en Koningstraat.

2. Bebouwing

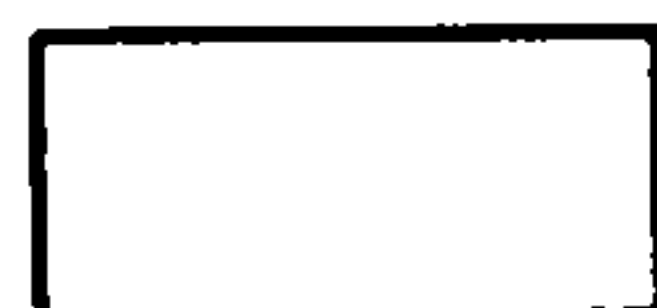
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T), waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



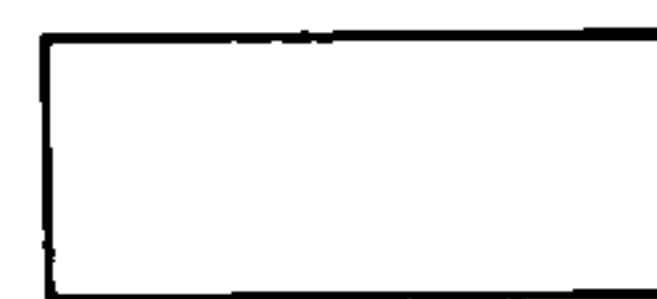
— bebouwingsgrens



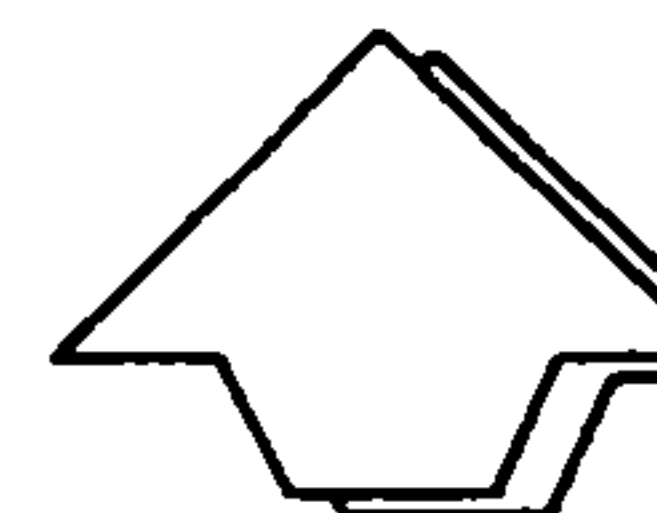
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 111-06

schaal 1 : 100

Artikel 50 - Bouwblok 111.6

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningenb (Cb) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
3. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

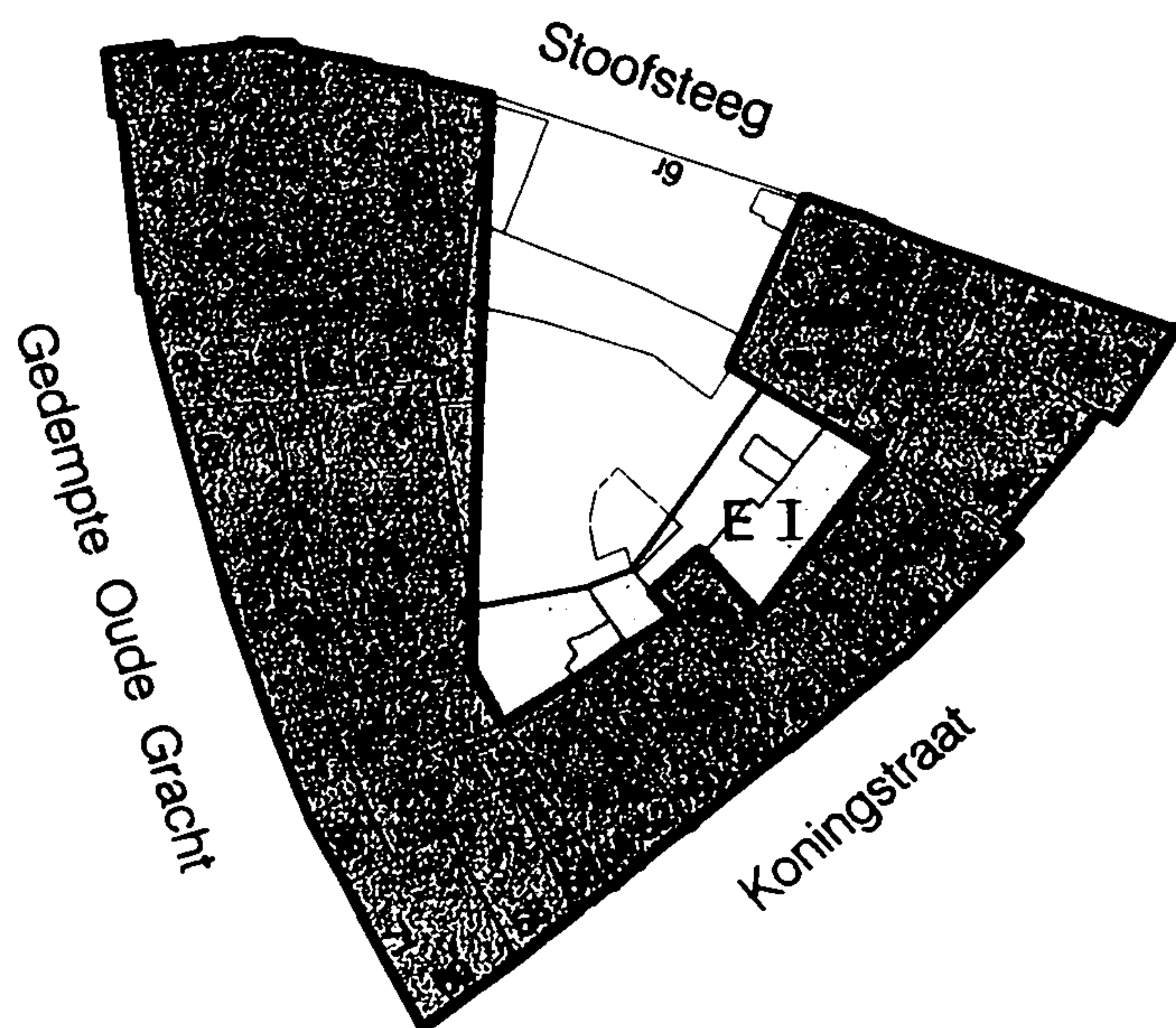
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen)

1. in de bestemmingen Centrumvoorzieningen a (Ca) wordt gestreefd naar de versterking, respectievelijk handhaving van de winkelfunctie;
2. algemeen moet gestreefd worden naar opknappen van de verdiepingen boven de winkels aan de Grote Houtstraat. In geval van leegstand wordt gestreefd naar verbouwen tot woningen;
3. het beleid voor de Koningstraat is er op gericht te vermijden dat deze de bevoorradingsstraat voor de winkels aan de Grote Houtstraat wordt.

2. Bebouwing

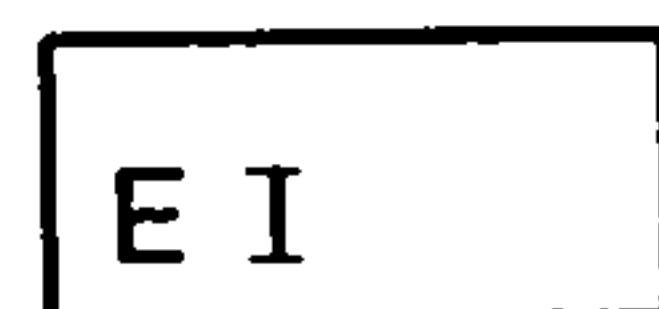
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Tuin (T), waarvoor in artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



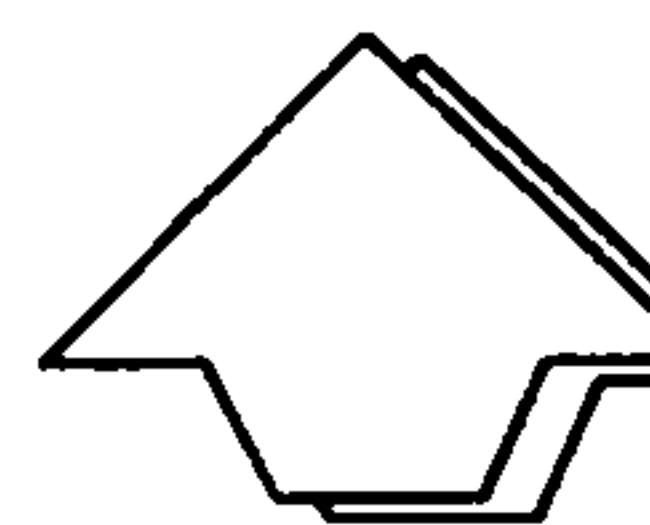
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 111-07

schaal 1 : 100

Artikel 51 - Bouwblok 111.7

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vijf bestemmingen opgenomen, te weten Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningenb (Cb), Maatschappelijke doeleinden (M), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Centrumvoorzieningena (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningena (Ca).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningenb (Cb).
3. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
5. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

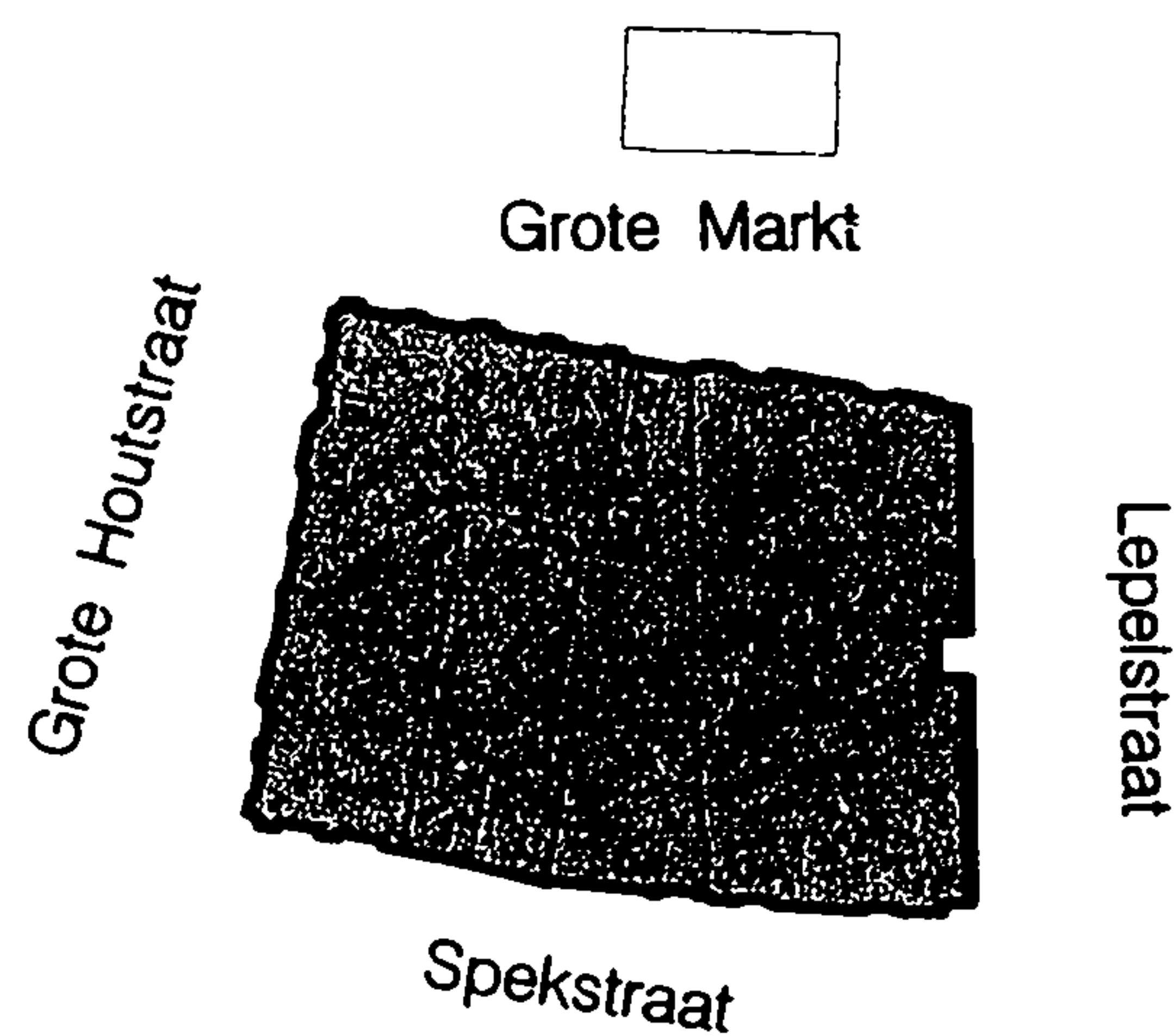
B. Ruimtelijk:

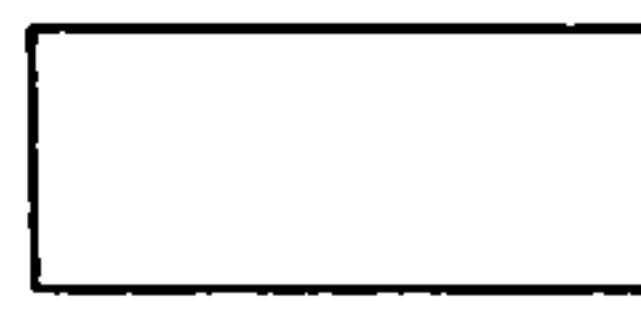
Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen)

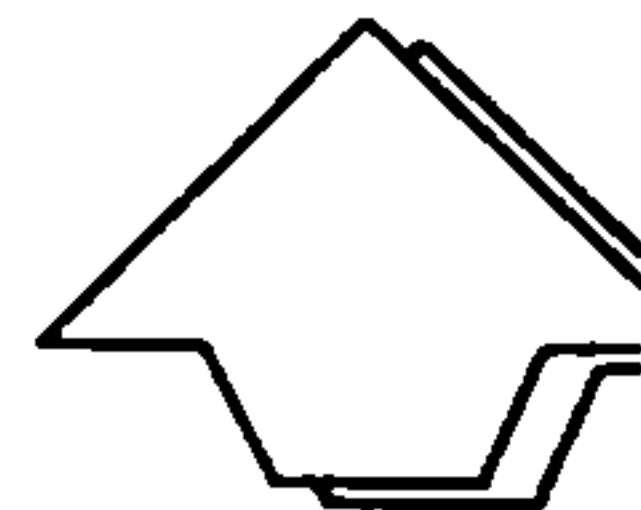
1. in de bestemmingen Centrumvoorzieningen a (Ca) wordt gestreefd naar de vestiging, respectievelijk handhaving van de winkelfunctie;
2. behoud van de gemetselde tuinmuur met achtergelegen tuin is uitgangspunt voor de Stoofsteeg.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T), waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



-  bebouwingsgrens
-  hoofdbebouwing
-  erf
-  onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling  haarlem	Stadsvernieuwingsplan <i>Oude Stad</i> Bebouwingskaart Bouwblok 111-08 schaal 1 : 100
---	--

Artikel 52 - Bouwblok 111.8

1. Bestemmingen

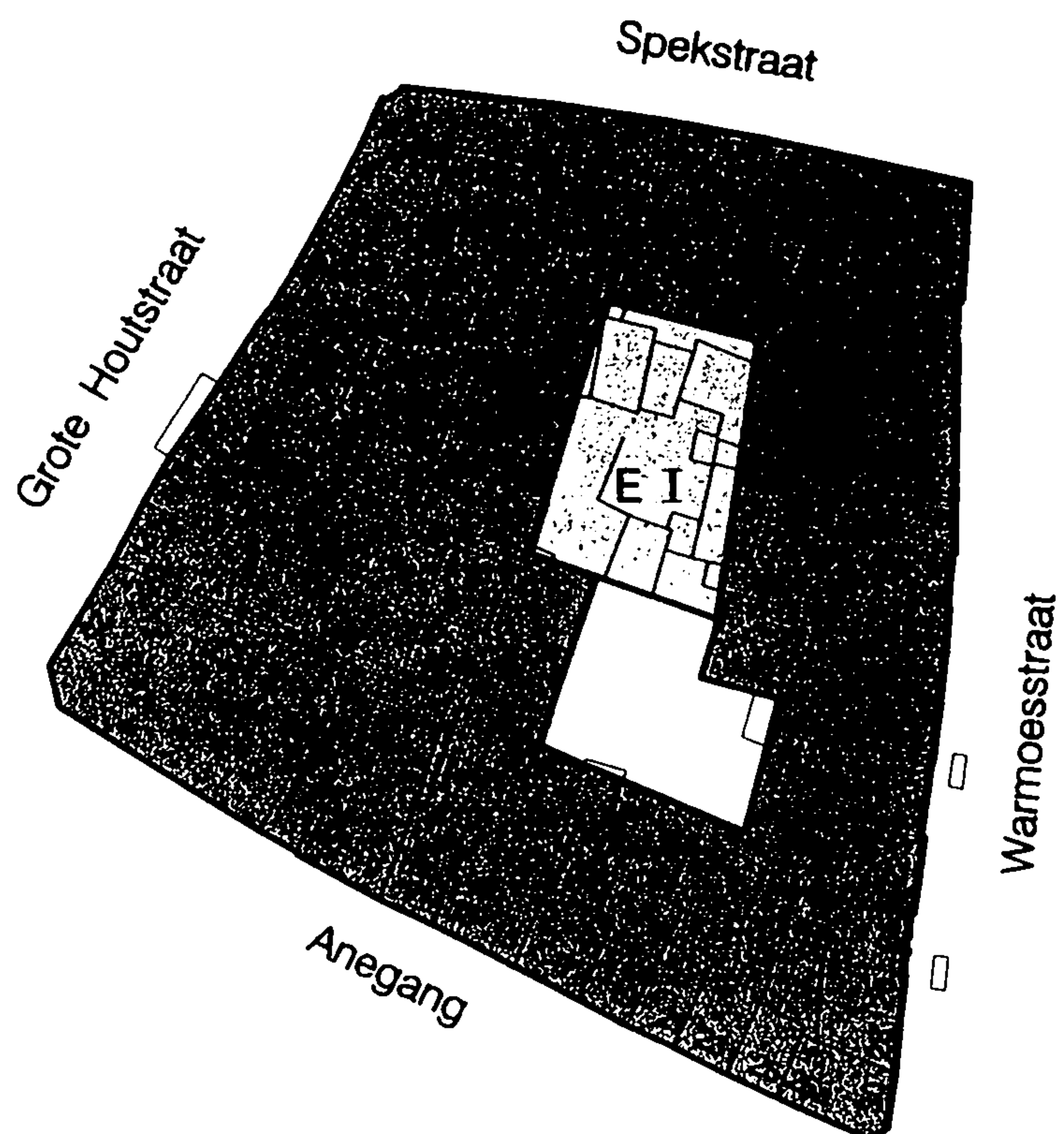
In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb) en Maatschappelijke doeleinden.

Functioneel

1. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies de navolgende functies toegestaan
 - de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca);
 - museum op de verdieping(en) van deze bestemming.
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
3. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).

2. Bebouwing

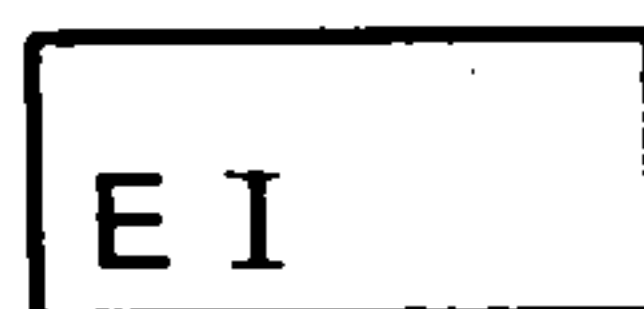
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



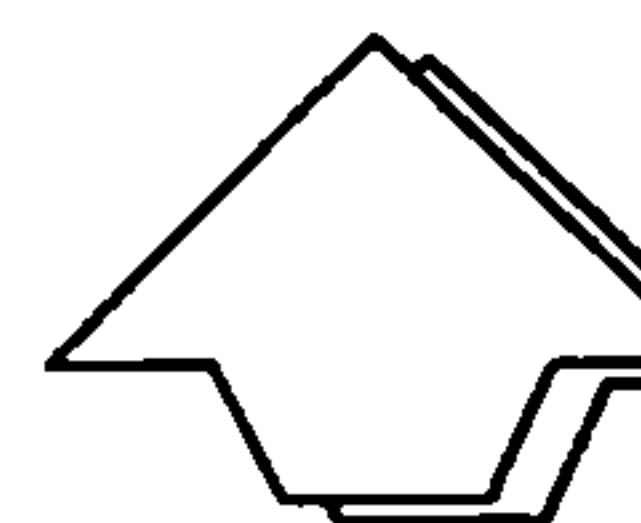
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 112-01

schaal 1 : 100

Artikel 53 - Bouwblok 112.1

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
4. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

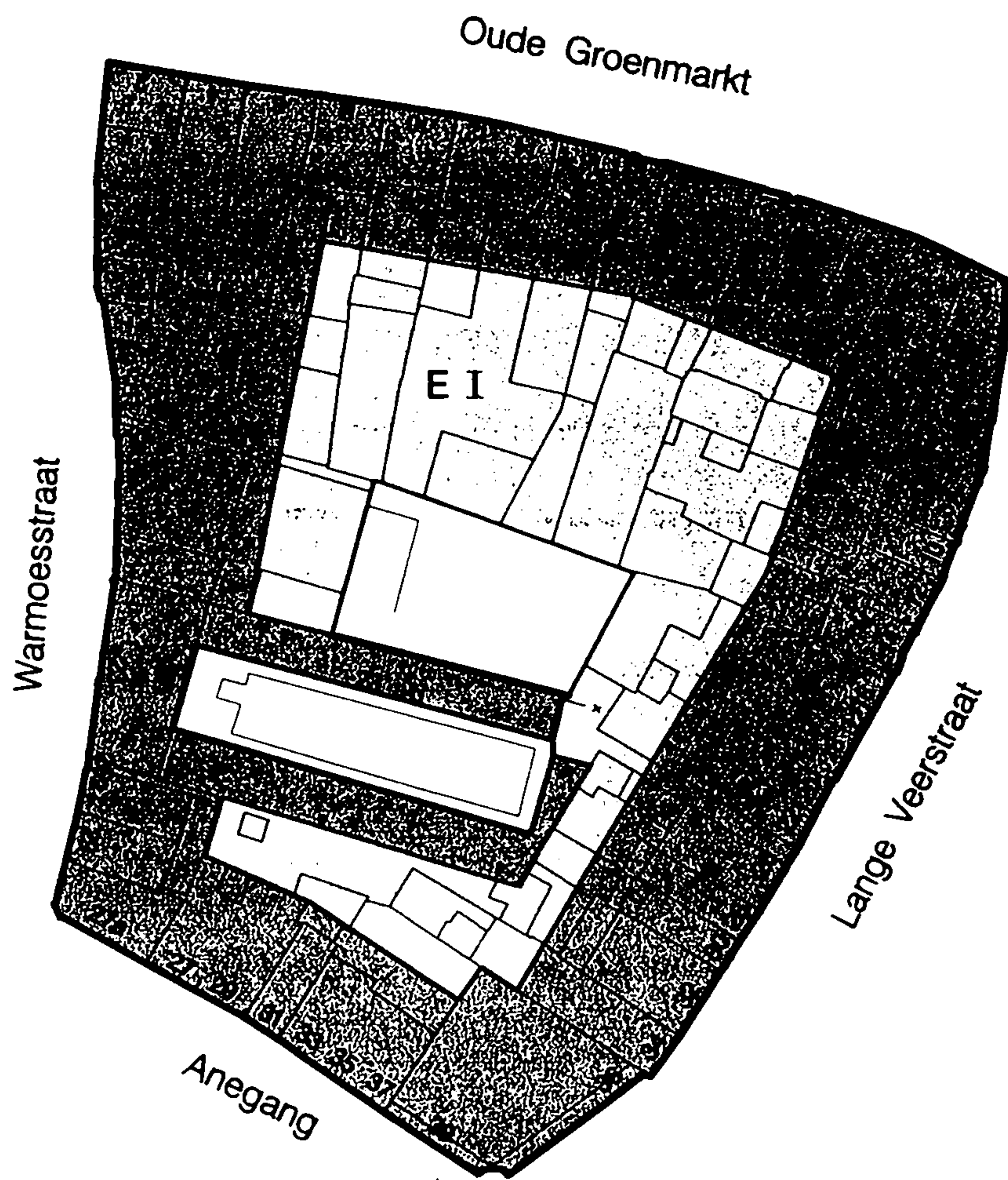
B. Ruimtelijk:

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen)

1. in de bestemmingen Centrumvoorzieningen b (Cb) wordt gestreefd naar de versterking, respectievelijk handhaving van de winkelfunctie;
2. algemeen moet gestreefd worden naar opknappen van de verdiepingen boven de winkels aan de Grote Houtstraat. In geval van leegstand wordt gestreefd naar verbouwen tot woningen;
3. in het gehele bouwblok dient aandacht te worden besteed aan het behoud van waardevolle tuinen;
4. de in het bouwblok voorkomende particuliere en openbare stegen dienen in principe gehandhaafd te blijven.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T), waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



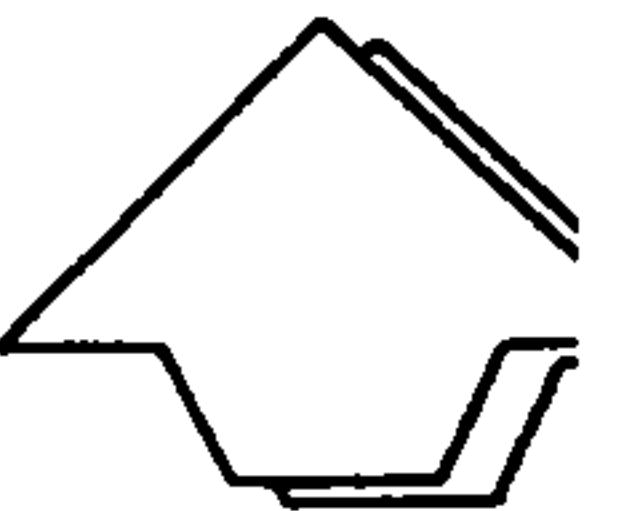
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 112-02

schaal 1 : 10

Artikel 54 - Bouwblok 112.2

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vijf bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Centrumvoorzieningen a (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb), Erf (E) en Tuin (T).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
5. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

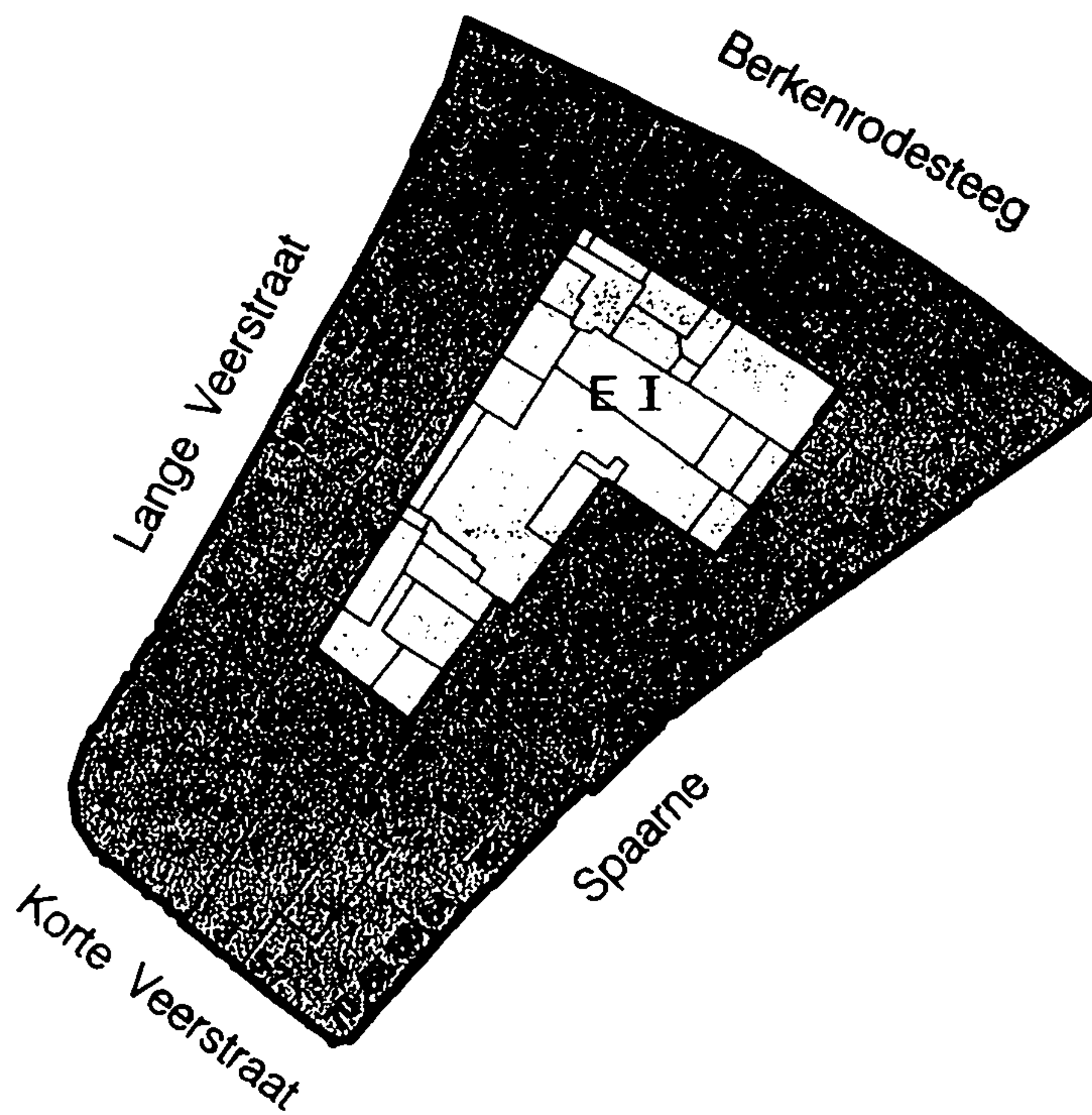
B. Ruimtelijk:

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

1. In de bestemmingen Centrumvoorzieningen b (Cb) wordt uitbreiding van de horecavestigingen uitsluitend toegestaan ten behoeve van restaurants;
2. In het gehele bouwblok dient aandacht te worden besteed aan het behoud van waardevolle tuinen;
3. De in het bouwblok voorkomende particuliere en openbare stegen dienen in principe gehandhaafd te blijven.
4. Het beleid is er op gericht de Oude Groenmarkt voetgangersdomein te maken. Terrassen zijn hierop dan mogelijk. Een terrassenplan zal worden ontwikkeld.

2. Bebouwing

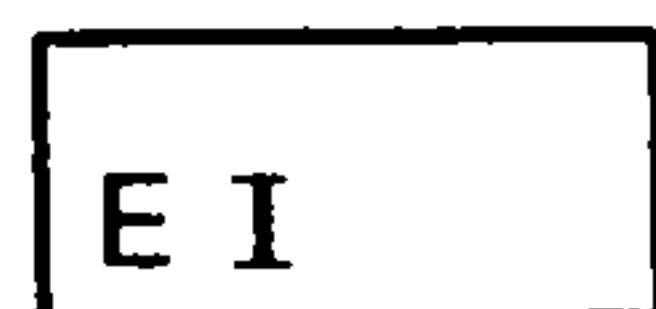
Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T), waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



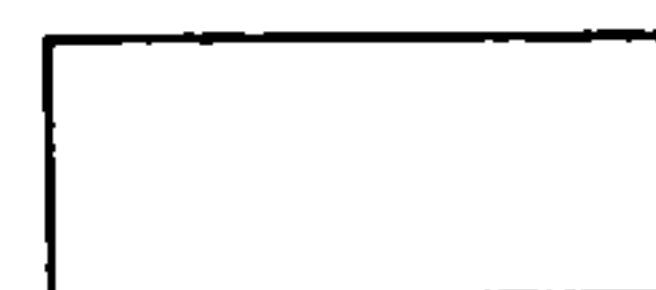
— bebouwingsgrens



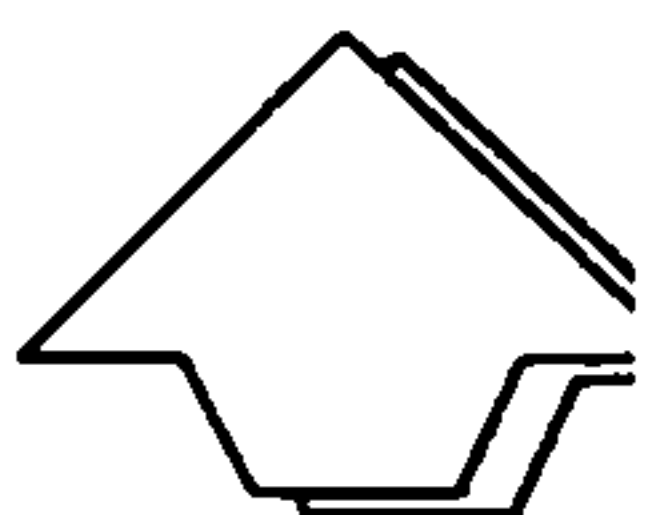
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 112-03

schaal 1 : 100

Artikel 55 - Bouwblok 112.3

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde doeleinden (G), Centrumvoorzieningena (Ca), Centrumvoorzieningenb (Cb) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G);
2. In de bestemming Centrumvoorzieningena (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningena (Ca).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningenb (Cb).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

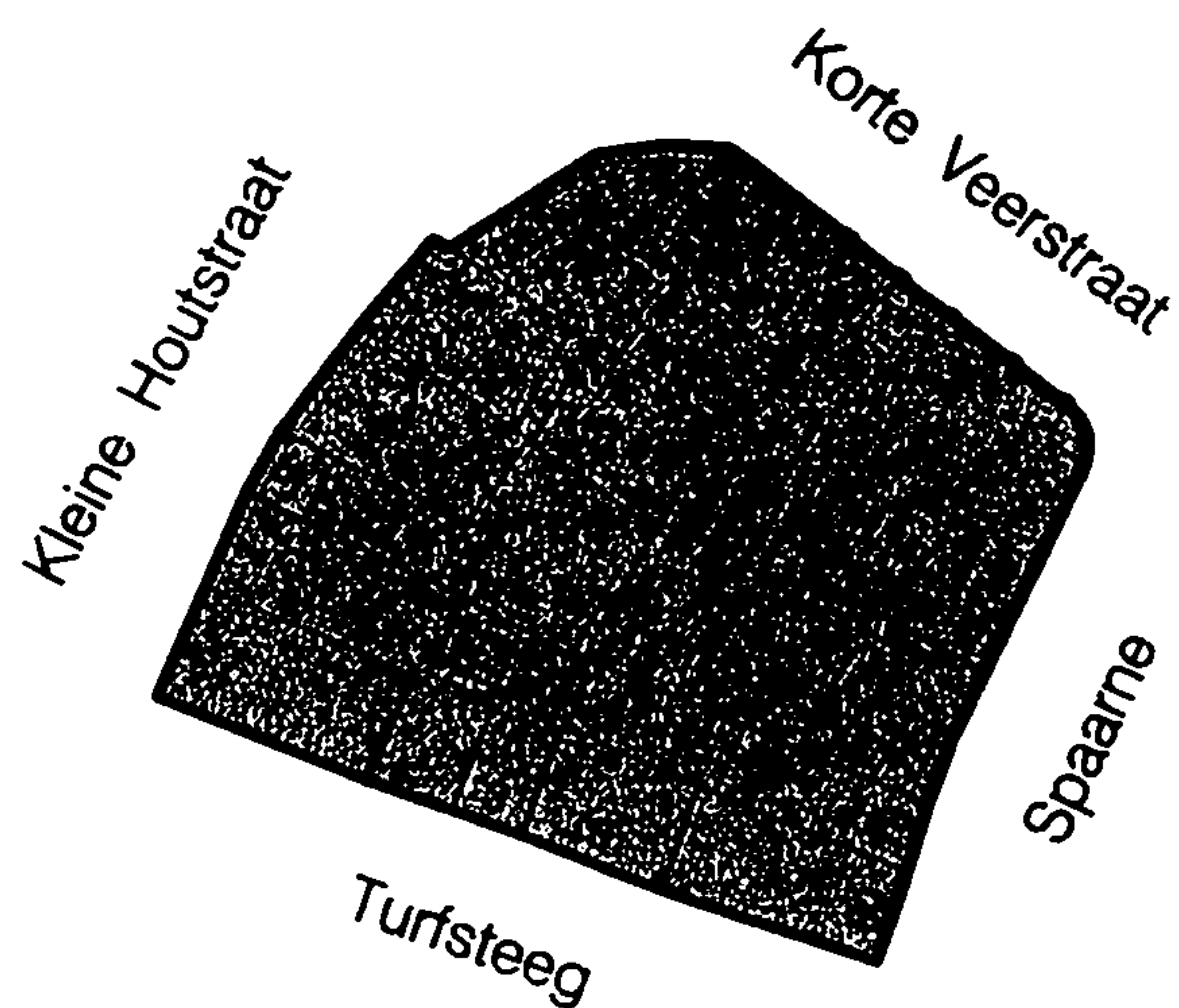
B. Ruimtelijk:

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

1. in de bestemmingen Centrumvoorzieningen b (Cb) wordt uitbreiding van de horecavestigingenuitsluitend toegestaan ten behoeve van restaurants;
2. gestreefd wordt naar het behoud van het, achter Lange Veerstraat 19 gesitueerde, voormalige broodhuis.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E), waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



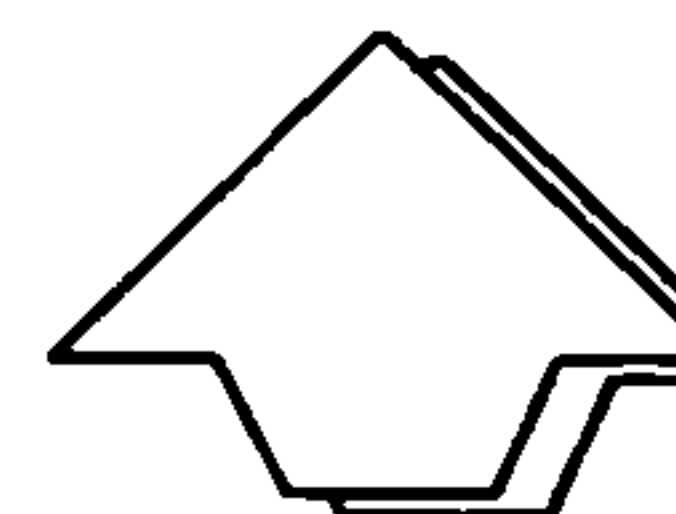
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 112-04

schaal 1 : 100

Artikel 56 - Bouwblok 112.4

1. Bestemmingen

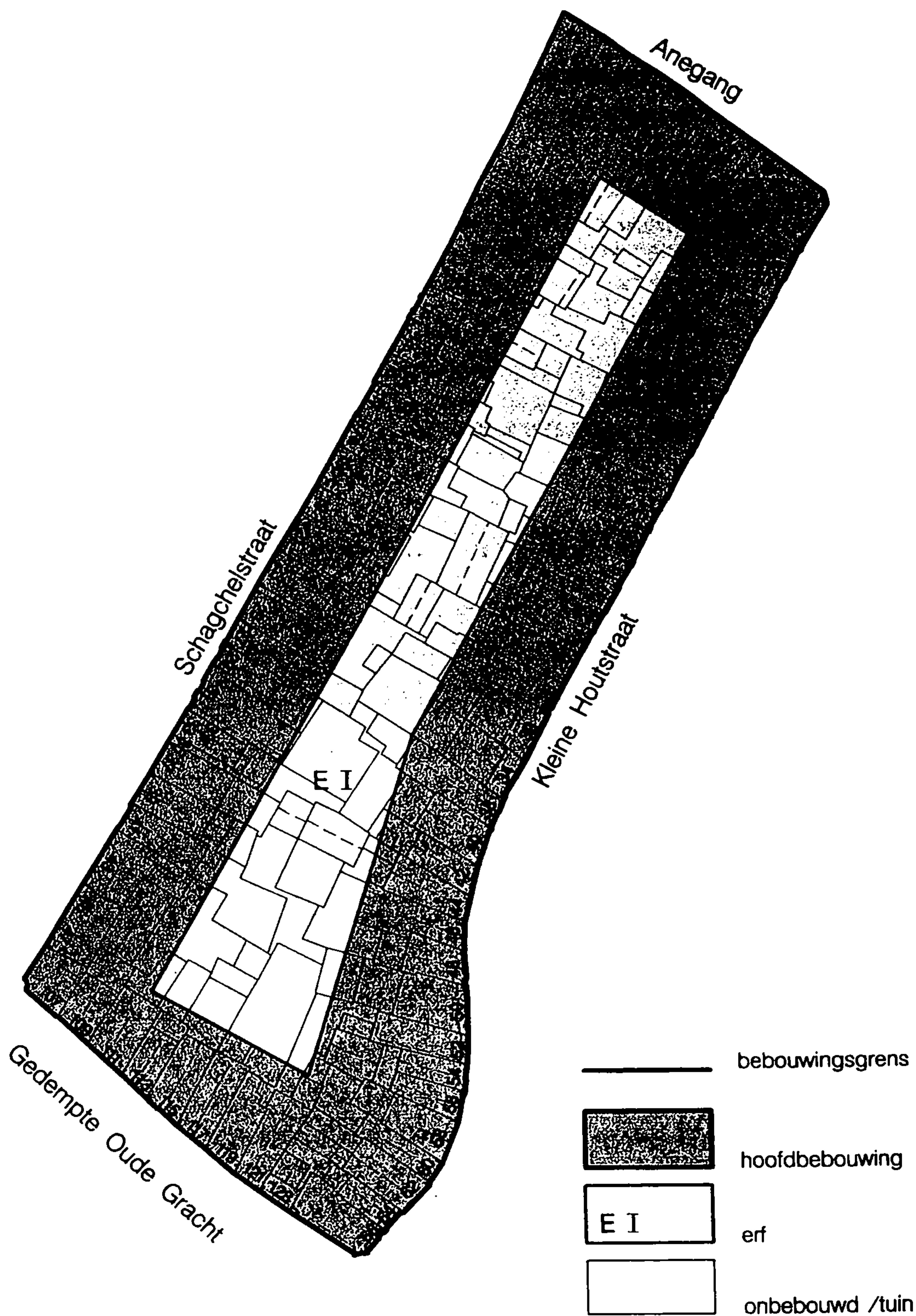
In dit bouwblok zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde doeleinden (G) en Centrumvoorzieningenb (Cb).

Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G);
2. In de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningenb (Cb).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 112-05

schaal 1 : 10

Artikel 57 - Bouwblok 112.5

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningena (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningena (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningena (Ca).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

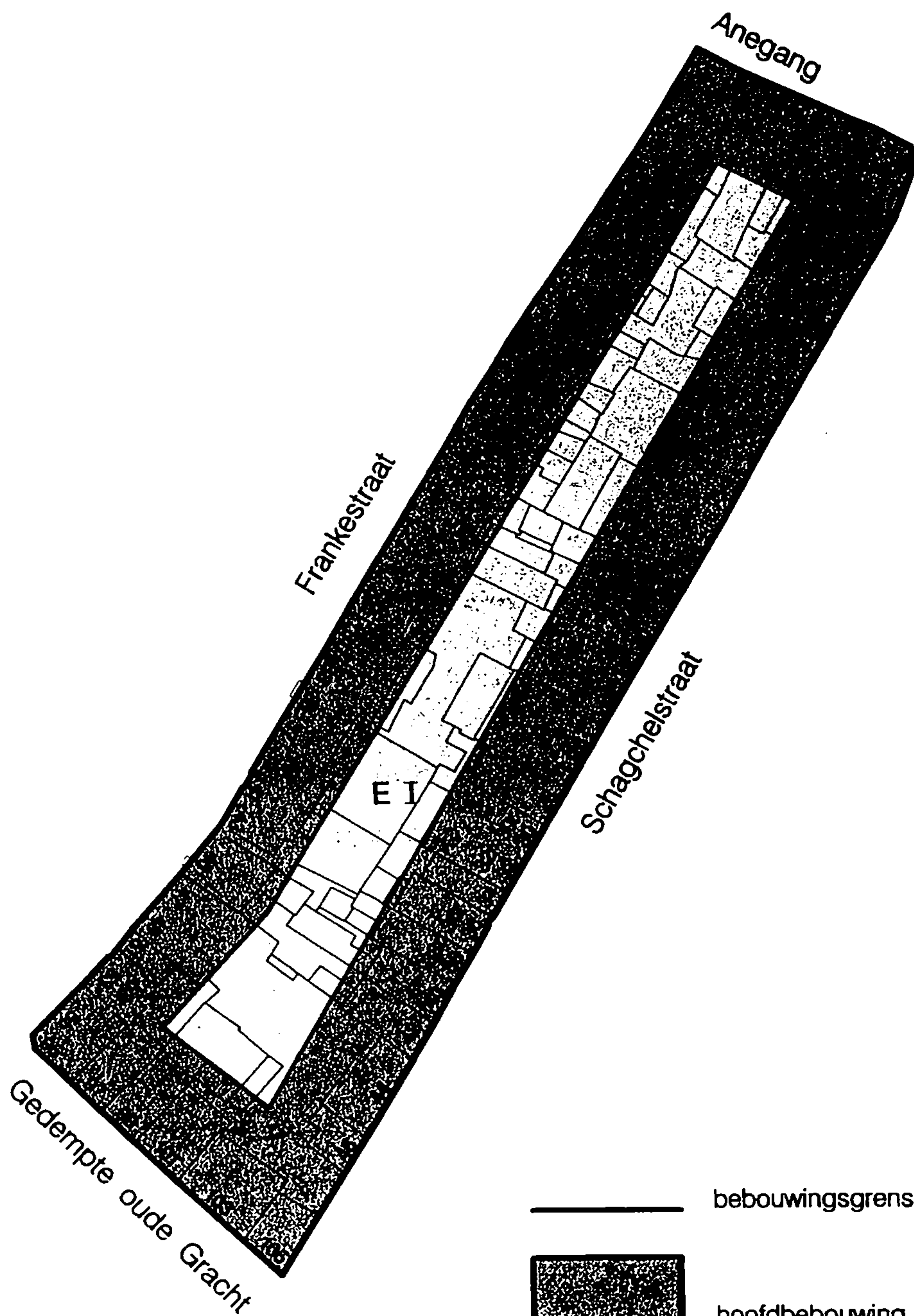
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn).

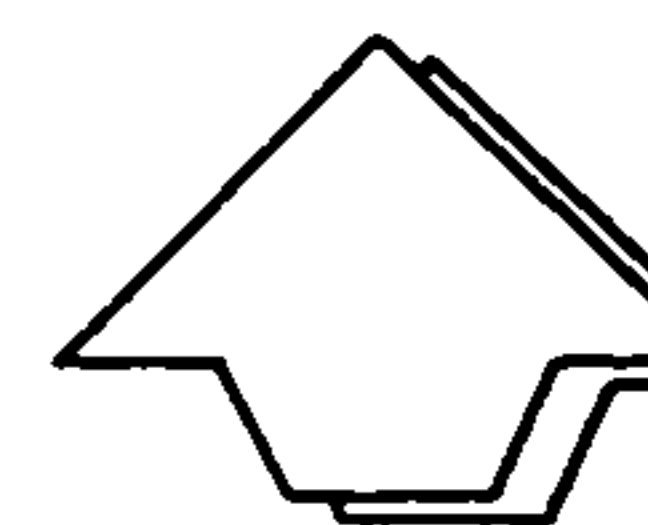
In de bestemmingen Centrumvoorzieningena (Ca) en Centrumvoorzieningen b (Cb) wordt gestreefd naar handhaving zo mogelijk versterking van de winkelfunctie.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E), waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



-  bebouwingsgrens
-  hoofdbebouwing
-  erf
-  onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 112-06

schaal 1 : 100

Artikel 58 - Bouwblok 112.6

1. Bestemmingen

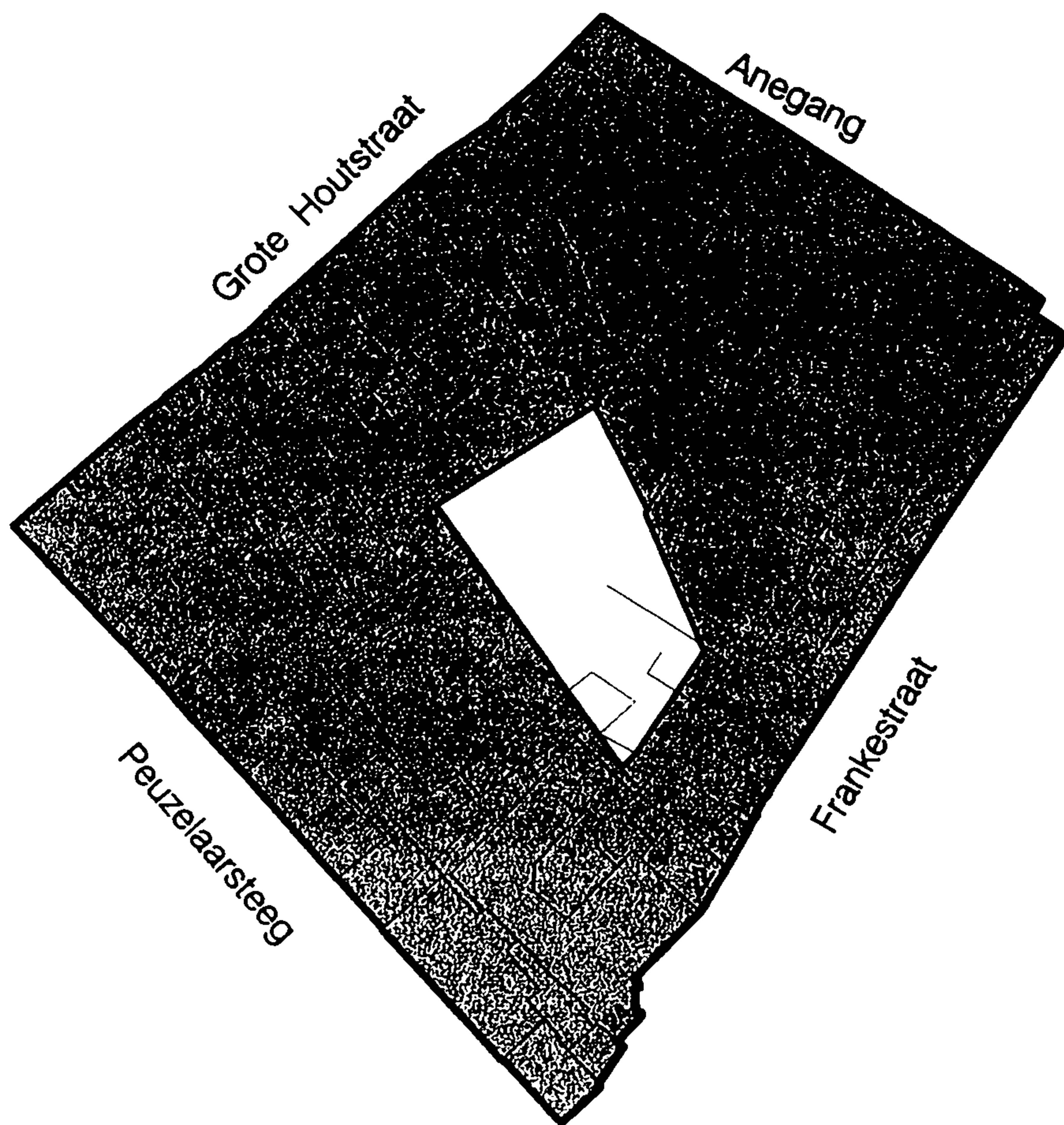
In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningena (Ca) en Erf (E).

Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningena (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningena (Ca).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E), waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



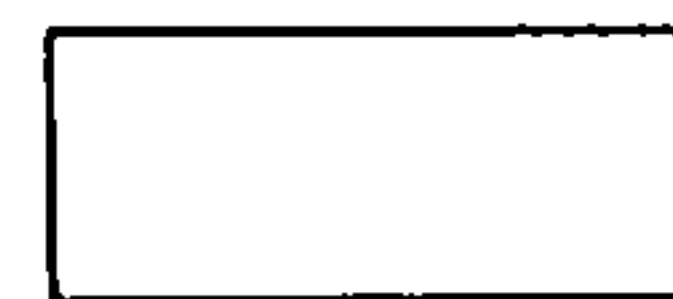
— bebouwingsgrens



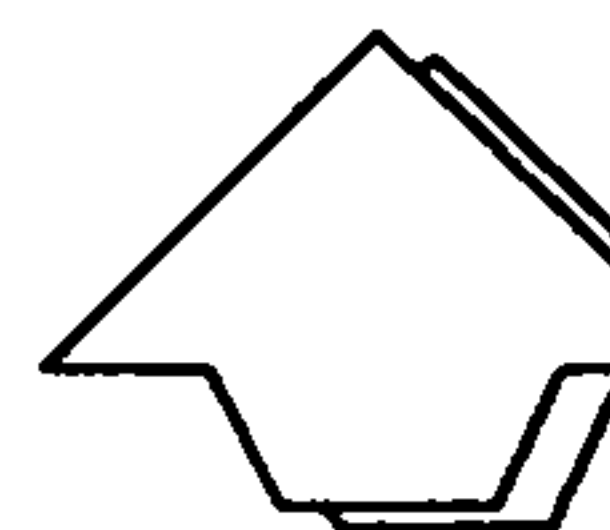
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd / tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 112-07

schaal 1 : 10

Artikel 59 - Bouwblok 112.7

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningen a (Ca) en Maatschappelijke doeleinden (M).

A. Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 (Gemengde doeleinden).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningen a (Ca).
3. In de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 69 Maatschappelijke doeleinden (M).

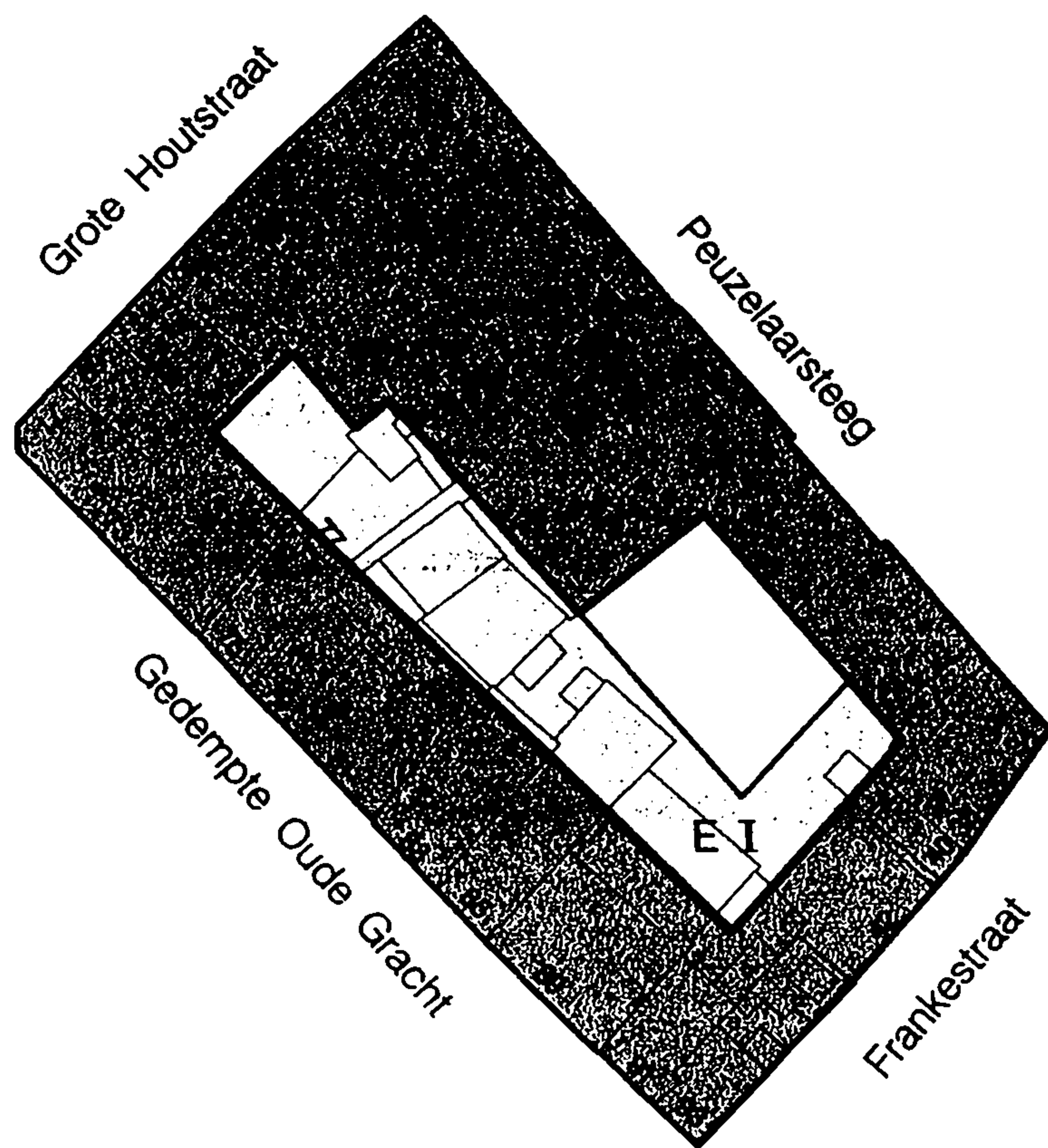
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) geldt voor dit bouwblok de navolgende bepaling (richtlijn)

Algemeen moet gestreefd worden naar opknappen van de verdiepingen boven de winkels aan de Grote Houtstraat. In geval van leegstand wordt gestreefd naar verbouwen tot woningen.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



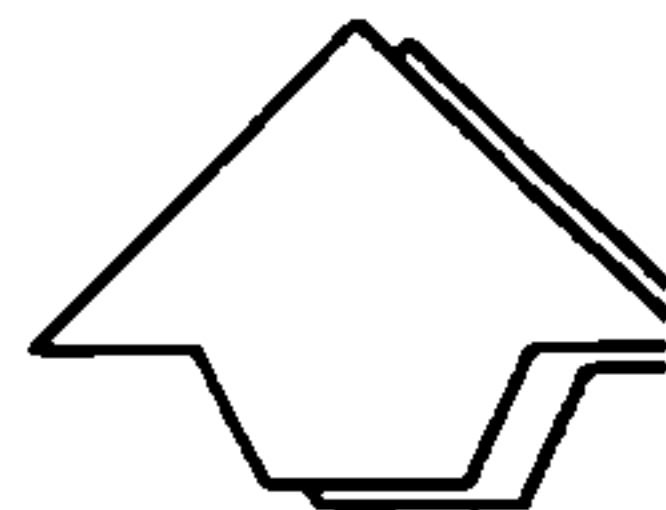
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 112-08

schaal 1 : 100

Artikel 60 - Bouwblok 112.8

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningena (Ca) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningena (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningena (Ca).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

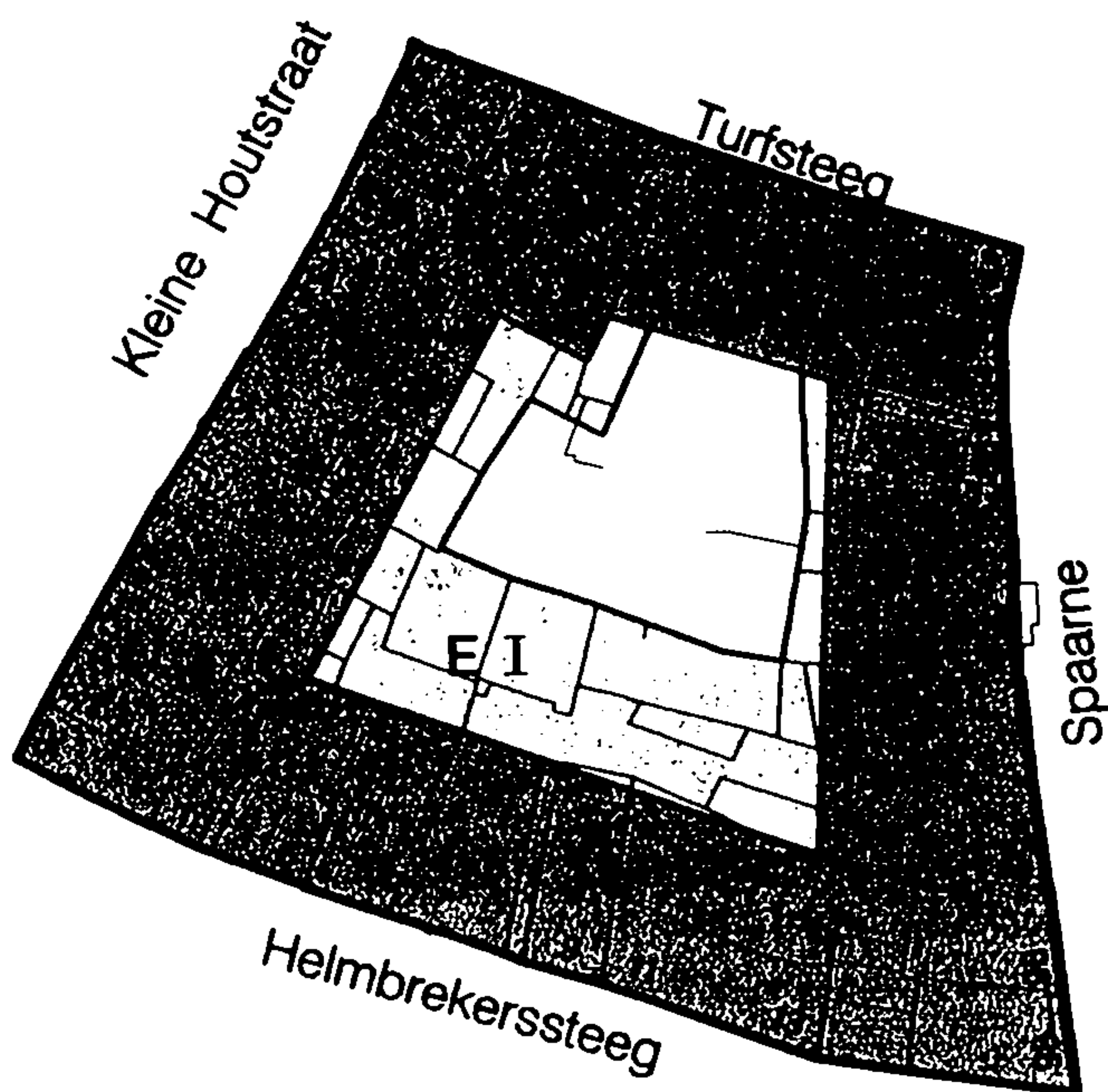
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

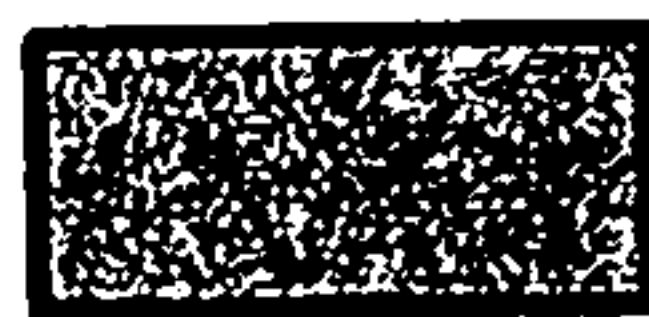
1. na vertrek van de bank aan de Gedempte Oude Gracht wordt op die locatie de woonfunctie op de verdieping nagestreefd;
2. algemeen moet gestreefd worden naar opknappen van de verdiepingen boven de winkels aan de Gedempte Oude Gracht. In geval van leegstand wordt gestreefd naar verbouwen tot woningen.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E), waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



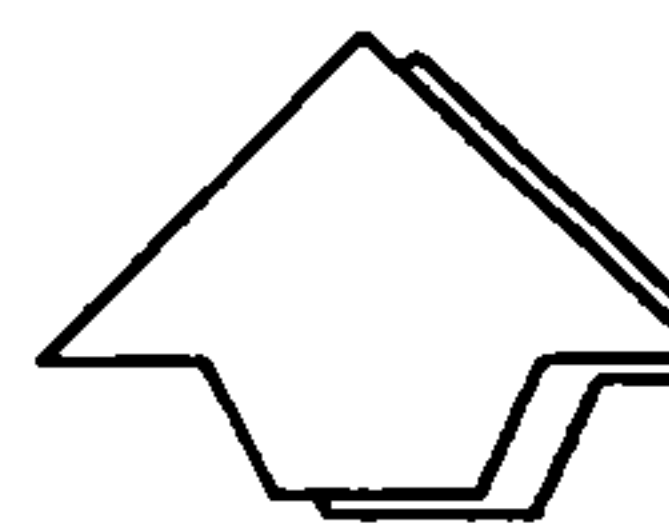
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 112-09

schaal 1 : 100

Artikel 61 - Bouwblok 112.9

1. Bestemmingen

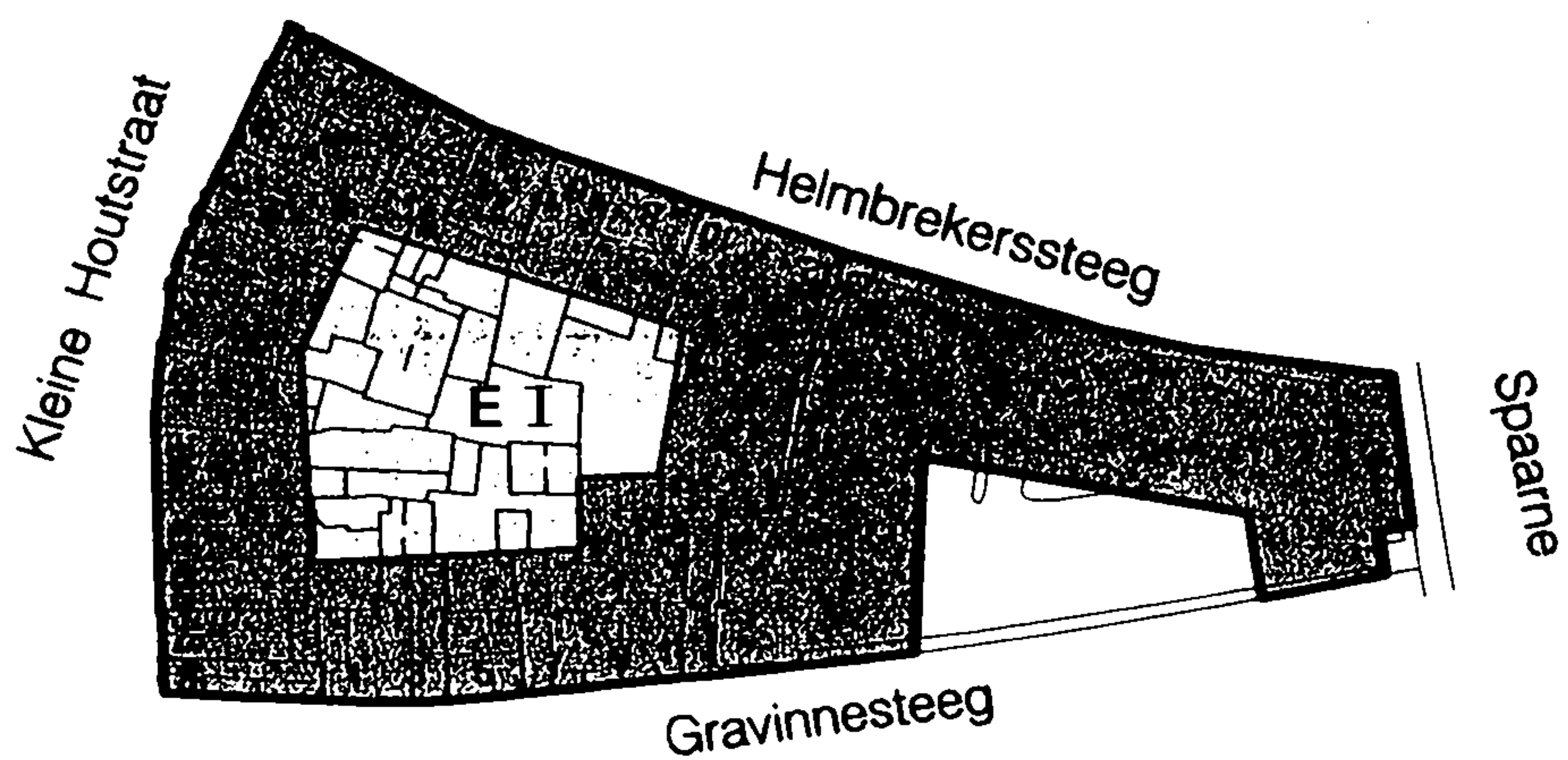
In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten, Gemengde Doeleinden (G), Centrumvoorzieningenb(Cb), Erf (E) en Tuin (T).

Functioneel

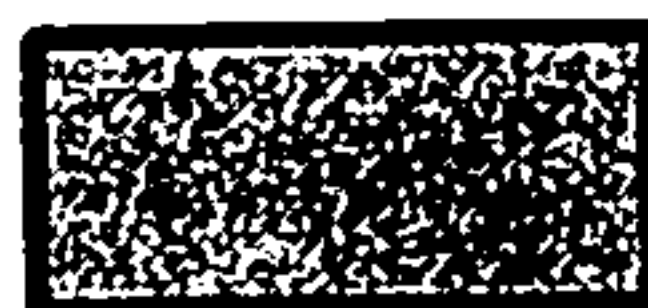
1. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 66 (Gemengde doeleinden).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningenb (Cb).
3. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).
4. In de bestemming Tuin (T) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie tuin als bedoeld in artikel 74 Tuin (T).

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemmingen Erf (E) en Tuin (T), waarvoor in artikel 73, respectievelijk artikel 74 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



— bebouwingsgrens



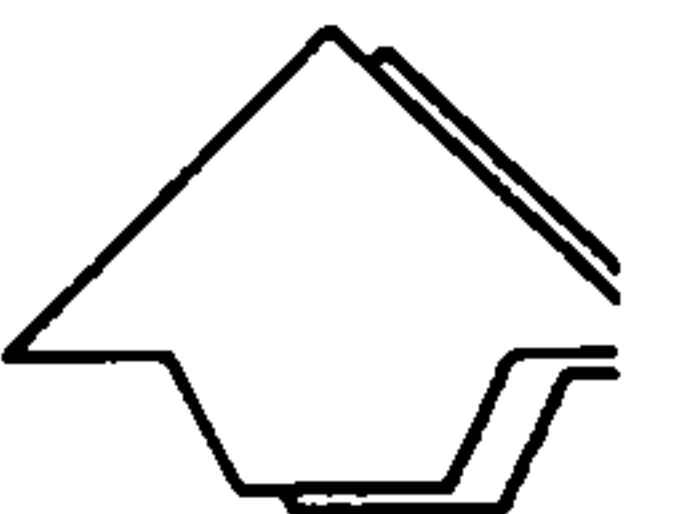
hoofdbebouwing



erf



onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart
Bouwblok 112-10

schaal 1 : 100

Artikel 62 - Bouwblok 112.10

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Gemengde doeleinden (G), Centrumvoorzieningen b (Cb) en erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Gemengde doeleinden (G) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de gemengde functies als bedoeld in artikel 66 Gemengde doeleinden (G).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningen b (Cb).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

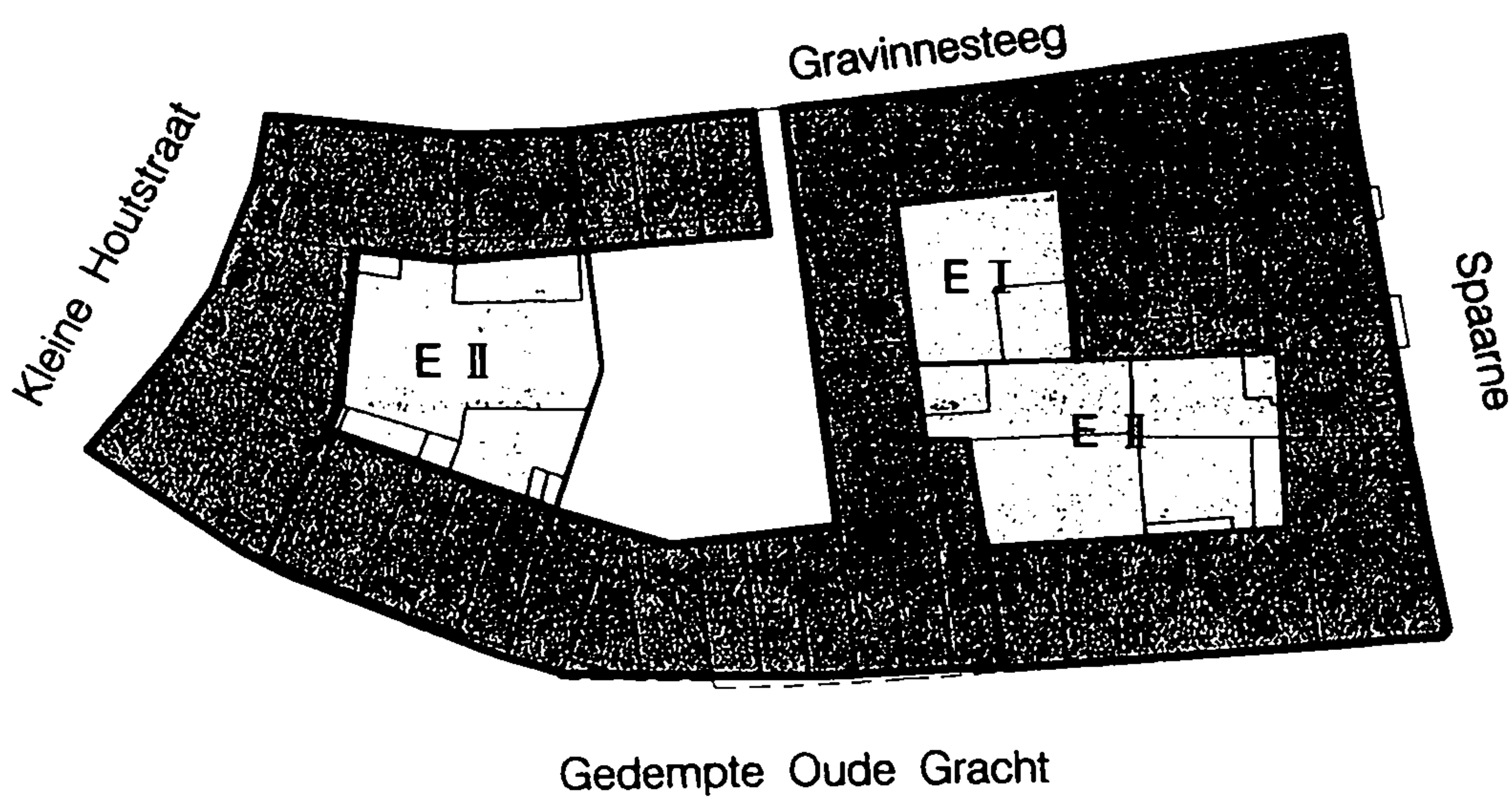
B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

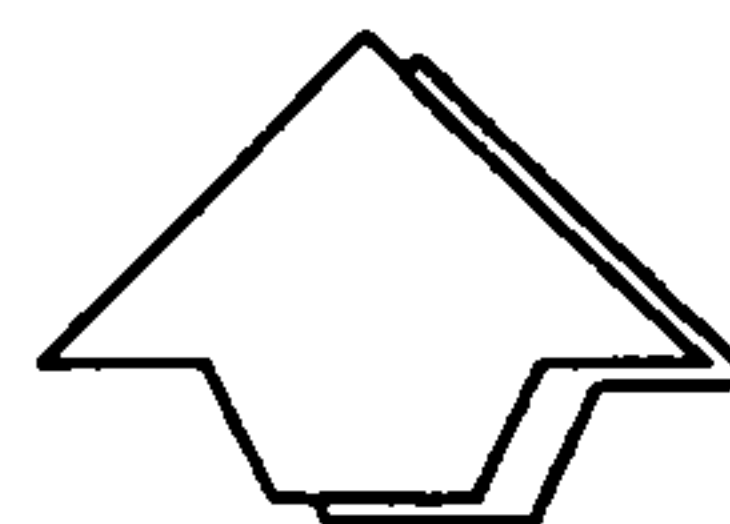
1. het beleid is er op gericht dat het parkeerterrein aan het Spaarne zo spoedig mogelijk wordt bebouwd;
2. nieuwbouw aan Spaarne moet in de historische rooilijn worden gebouwd;
3. bij nieuwbouw in de Helmbrekersteegen Gravinnesteeg kan, gehoord de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, van de historische rooilijn worden afgeweken met dien verstande dat de kenmerkend kromming gehandhaafd blijft.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E), waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.



-  bebouwingsgrens
-  hoofdbebouwing
-  erf
-  onbebouwd /tuin



Stedelijke Ontwikkeling



haarlem

Stadsvernieuwingsplan

Oude Stad

Bebouwingskaart

Bouwblok 112-11

schaal 1 : 1000

Artikel 63 - Bouwblok 112.11

1. Bestemmingen

In dit bouwblok zijn vier bestemmingen opgenomen, te weten Woondoeleinden (W), Centrumvoorzieningena (Ca), Centrumvoorzieningen b (Cb) en Erf (E).

A. Functioneel

1. In de bestemming Woondoeleinden (W) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie wonen als bedoeld in artikel 64 Woondoeleinden (W).
2. In de bestemming Centrumvoorzieningena (Ca) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 67 Centrumvoorzieningena Ca).
3. In de bestemming Centrumvoorzieningenb (Cb) zijn met uitsluiting van andere functies toegestaan de functies als bedoeld in artikel 68 Centrumvoorzieningenb Cb).
4. In de bestemming Erf (E) is met uitsluiting van andere functies toegestaan de functie erf als bedoeld in artikel 73 Erf (E).

B. Ruimtelijk

Behoudens het bepaalde op de plankaart en in de algemene bebouwingsvoorschriften (art.7) gelden voor dit bouwblok de navolgende bepalingen (richtlijnen):

1. in de bestemmingen Centrumvoorzieningena (Ca) wordt gestreefd naar de vestiging van de winkelfunctie;
2. uitgangspunt voor het bouwblok is het streven naar een openbaar toegankelijk binnenterrein ontsloten via Gedempte Oude Gracht en Gravinnesteeg.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, zulks met uitzondering van de bestemming Erf (E), waarvoor in artikel 73 van deze voorschriften bepalingen zijn opgenomen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

HOOFDSTUK V BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 64 - Woondoeleinden (W)

1. Gebruik

De op de kaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor het wonen. Andere functies zijn uitsluitend toegestaan voorzover die in de beschrijving van het desbetreffende bouwblok (Hoofdstuk IV) zijn aangegeven.

Voor zover op de plankaart als zodanig is aangegeven, is het desbetreffende perceel mede bestemd voor horeca overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze voorschriften.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

Behoudens het bepaalde in artikel 5 en in dit artikel is, voor het desbetreffende op de kaart aangegeven bouwblok, de in hoofdstuk IV geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bouwblok op deze bestemming van toepassing.

Artikel 65 – Kantoor- en Woondoeleinden (KW)

1. Gebruik

De op de kaart voor Kantoor- en Woondoeleinden (KW) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor kantoren en wonen.

Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het desbetreffende perceel mede bestemd voor horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze voorschriften.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

Behoudens het bepaalde in artikel 5 en in dit artikel is, voor het desbetreffende op de kaart aangegeven bouwblok, de in hoofdstuk IV geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bouwblok op deze bestemming van toepassing.

Artikel 66 - Gemengde doeleinden (G)

1. Gebruik

De op de kaart voor Gemengde doeleinden (G) aangewezen gronden zijn uitsluitend op de begane grond bestemd voor winkel en/of ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, alsmede wonen. De verdiepingen van de gebouwen zijn uitsluitend bestemd voor woondoeleinden.

Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het desbetreffende perceel mede bestemd voor horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze voorschriften.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

Behoudens het bepaalde in artikel 5 en in dit artikel is, voor het desbetreffende op de kaart aangegeven bouwblok, de in hoofdstuk IV geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bouwblok op deze bestemming van toepassing.

Artikel 67 - Centrumvoorzieningena (Ca)

1. Gebruik.

De op de kaart voor "Centrumvoorzieningena (Ca)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag:
centrumvoorzieningen, waaronder begrepen detailhandel, maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, vergader- en congresfaciliteiten, kantoren met overwegend publiekaantrekkelijk karakter, bedrijfs- en dienstverleningsactiviteiten met overwegend publiekaantrekkelijk karakter, hotel, met bijbehorende kantoren, alsmede voetgangersontsluitingen voor de ondergrondse parkeergaange;
- b. op de verdiepingen:
hotel, culturele voorzieningen, kantoren en wonen.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen, toegestaan.

Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het desbetreffende perceel mede bestemd voor horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze voorschriften.

2. Beschrijving in hoofdlijnen.

In verband met het gemeentelijk beleid om het wonen boven winkels in onder meer het plangebied te stimuleren, geldt voor de verdiepingen de gewenste eindbestemming 'wonen'. Dit houdt in dat, indien op de verdiepingen de woonfunctie is gerealiseerd, deze geldt als een 'eindbestemming'. Het gebruik mag nadien niet meer worden gewijzigd in enig ander gebruik dan 'wonen'.

Indien bij het rechtskracht verkrijgen van dit plan een verdieping niet in gebruik is, of daarvan het gebruik niet bekend is, dan geldt voor die verdieping uitsluitend de (eind)bestemming wonen.

Behoudens het bepaalde in artikel 5 en in dit artikel is, voor het desbetreffende op de kaart aangegeven bouwblok, de in hoofdstuk IV geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bouwblok op deze bestemming van toepassing.

3. Bebouwing.

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

Artikel 68 - Centrumvoorzieningenb (Cb)

1. Gebruik.

De op de kaart voor "Centrumvoorzieningenb (Cb)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag:
centrumvoorzieningen, waaronder begrepen maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, dienstverleningsactiviteiten met overwegend publiekaantrekkelijk karakter, detailhandelen en wonen;

- b. op de boven de begane grondlaag gelegen verdiepingen:
uitsluitend wonen.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen, toegestaan.

Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het desbetreffende perceel mede bestemd voor horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze voorschriften.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

In verband met het gemeentelijk beleid om het wonen boven winkels in onder meer het plangebied te stimuleren, geldt voor de verdiepingen de gewenste eindbestemming 'wonen'. Dit houdt in dat, indien op de verdiepingen de woonfunctie is gerealiseerd, deze geldt als een 'eindbestemming'. Het gebruik mag nadien niet meer worden gewijzigd in enig ander gebruik dan 'wonen'.

Indien bij het rechtskracht verkrijgen van dit plan een verdieping niet in gebruik is, of daarvan het gebruik niet bekend is, dan geldt voor die verdieping uitsluitend de (eind)bestemming wonen.

Behoudens het bepaalde in artikel 5 en in dit artikel is, voor het desbetreffende op de kaart aangegeven bouwblok, de in hoofdstuk IV geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bouwblok op deze bestemming van toepassing.

3. Bebouwing.

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

Artikel 69 - Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Gebruik.

De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor medische, welzijns en sociaal-culturele doeleinden, openbaar bestuur, politiebureau, onderwijs, godsdienstuitoefening.

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden woningen, al dan niet in gestapelde vorm, gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht.

Voor zover op de plankaart is aangegeven, is het desbetreffende perceel mede bestemd voor horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze voorschriften.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen, toegestaan.

2. Beschrijving in hoofdlijnen.

Behoudens het bepaalde in artikel 5 en in dit artikel is, voor het desbetreffende op de kaart aangegeven bouwblok, de in hoofdstuk IV geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bouwblok op deze bestemming van toepassing.

3. Bebouwing.

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen. Bovendien dienen de bepalingen van de artikelen 5 en 6 van deze voorschriften in acht genomen te worden.

4. Wijzigingsbevoegdheid.

- a. Voorzover zulks in de bepalingen (richtlijnen) in de "bloksgewijze bestemmingen" is aangegeven, zijn Burgemeester en wethouders bevoegd, op grond van artikel 11 van de wet, de bestemming van de gronden, gelegen in de op de kaart aangeduide gebieden met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (M)", te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden (W)" als bedoeld in artikel 64 van deze voorschriften.
- b. Indien in de concrete situatie om volkshuisvestelijke, financieel-technische en/of monumentale redenen de functie wonen niet kan worden gerealiseerd, kan een andere functie worden opgenomen conform de bepalingen (richtlijnen) in de desbetreffende bloksgewijze bestemming.
- c. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn voor de gewijzigde bestemmingen de voor die bestemmingen in deze voorschriften opgenomen bepalingen van toepassing evenals de algemene bebouwingsvoorschriften als bedoeld in artikel 7 van deze voorschriften.

Artikel 70 - Verkeersdoeleinden

1. Gebruik

De op de kaart voor 'Verkeersdoeleinden wegen' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsgebieden voor gronden met de nadere aanduiding (P) voor een gebouwde parkeervoorziening.

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a. stads- en structuurwegen
- b. buurt- en woonstraten
- c. fiets- en voetpaden
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. andere bouwwerken;
- g. bijbehorende voorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

2. plein

De nader met (plein) aangeduide gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van het verblijven, het spelen en het wandelen en mogen niet worden bebouwd.

3. Bebouwing

Voor het bouwen op de voor verkeersdoeleindenbestemde gronden als bedoeld in lid 1, gelden de volgende bepalingen.

- a. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De gebouwde parkeervoorziening(P) mag uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden opgericht met een maximum hoogte als op de kaart is aangeduid.

4. Vrijstelling

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 ten behoeve van:

- a. bij deze bestemming behorende en passende bouwwerken, zoals speeltoestellen, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst, alsmede telefooncellen,abri's en urinoirs, mits de hoogte niet meer dan 6.00m en de oppervlakte niet meer dan 5m² bedraagt;
- b. bebouwing die uitsluitend mag worden gebruikt voor horecafuncties of als kiosk, waarvan de hoogte niet meer dan 4.00 m. en de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;

4.2 Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder 3. genoemde vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het beschermd stadsgezicht (artikel 5);
- het stedenbouwkundige profiel van, dan wel de bezonningssituatie op de openbare ruimte en aangrenzende bouwpercelen;
- voldoende ruimte voor het verkeer op de openbare weg.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in acht name van het beschermd stadsgezicht (artikel 5), nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van gebouwen;
- b. de plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

Artikel 71 – (vervallen)

Artikel 72 - Water

1. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkeer te water, de waterbergingen de waterhuishouding.

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a. water, watergangen, sloten en vijvers;
- b. oeverstroken.

2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, noch mogen de gronden worden gebruikt als ligplaats voor woonschepen;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht welke noodzakelijk zijn voor de inrichting en het normale onderhoud van de tot water bestemde gronden, zoals beschoeiingen, duikers, steigers, gemalen en remmingwerken;
- c. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voor zover hoger dan 1 meter.

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze bevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het beschermd stadsgezicht (artikel 5).

Artikel 73 - Erf (E)

1. De op de kaart voor erf (EI/EII) aangewezen gronden zijn bestemd voor erven ten dienste van de in de hoofdbebouwing op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.
2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a. bijgebouwen, al dan niet aangebouwd aan het hoofdgebouw;
 - b. andere bouwwerken;
 - d. verhardingen en paden;
 - e. bijbehorende voorzieningen.
3. Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - c. het maximale bebouwde oppervlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 1. 50 % van de voor erf (EI) bestemde gronden, met een maximum van 40 m²;
 2. 100 % van de voor erf (EII) bestemde gronden;
 - f. indien de bijgebouwen zijn aangebouwd aan de hoofdbebouwing mag de hoogte van de bijgebouwen niet meer zijn dan de hoogte van de beganegrondlaag van de hoofdbebouwing.
 - g. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
 - a. vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 1. lid 3 onder a voor een verhoging van de goothoogte tot de hoogte van de begane-
grondlaag van het hoofdgebouw ingeval van aangebouwde bijgebouwen met een
maximum van 4 meter;
 2. lid 3 ten behoeve van het situeren van dakterrassen op aan- of bijgebouwen, met
dien verstande dat de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1 meter mag
bedragen; deze vrijstelling mag alleen verleend worden als na benutting van de
maximale bebouwingsmogelijkheid op voor erf bestemde grond conform lid 3.
een onbebouwd oppervlakte van niet meer dan 20 m² zou resteren;
 - b. nadere eisen te stellen van:
 1. de situering van bijgebouwen;
 2. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1
meter.

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder a en b genoemde bevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het beschermd stadsgezicht (artikel 5);
- het stedenbouwkundig profiel van, dan wel de bezonningssituatie op de openbare ruimte en aangrenzende bouwpercelen;
- de privacy van omwonenden.

Artikel 74 - Tuin (T)**1. Gebruik**

De op de kaart voor tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, toegestaan.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op deze gronden geldt de bepaling dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 2 meter, met uitzondering van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter; zulks met in acht name van het beschermd stadsgezicht (artikel 5).

4. Aanlegvergunning

4.1 Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van interne (bedrijfs)ontsluitingswegen of paden of parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het vellen of rooien van houtgewas;
- e. het bebossen of beplanten van gronden;
- f. het graven of dempen van sloten of greppels.

Bij de beoordeling van een aanvraag om aanlegvergunning zal de gemeentelijke monumentencommissie om advies worden gevraagd.

4.2 Het onder 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het geldend worden van het aanlegvergunningstelsel;
- werken en werkzaamheden binnen de bebouwingsvlakken;
- normaal onderhoud en beheer, passend in de normale uitoefening van de binnen de bestemmingen toegelaten activiteiten;
- werken en werkzaamheden van zodanig geringe omvang dat strikte toepassing van deze voorschriften zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

HOOFDSTUK VI BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 75 - Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van hoogten en oppervlakten met ten hoogste 10%;
 - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 m² respectievelijk 3 meter mogen bedragen;
 - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, voorzover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bestemmings- en bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het gebouw.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1 onder b tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het beschermd stadsgezicht (artikel 5).

Artikel 76 - Inspraakregeling

Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot het verlenen van een vrijstelling c.q. het stellen van nadere eisen, wordt met belanghebbenden overleg gepleegd.

Artikel 77 - Overgangsbepalingen

1. Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in het plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
- c. tot niet meer dan 110 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

Een en ander mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening.

2. Gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

Artikel 78 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3 lid 1 van deze voorschriften wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet.

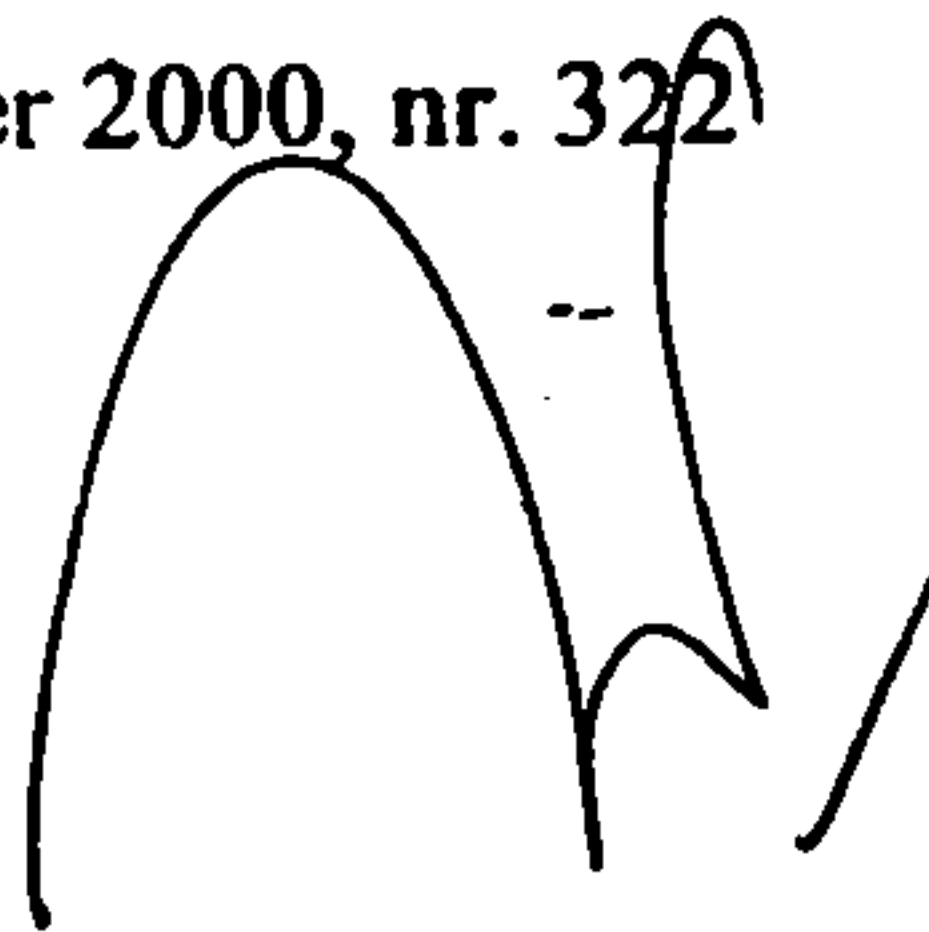
Artikel 79 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften van stadsvernieuwingsplan Oude Stad".

Behoort bij besluit van de
raad van de gemeente Haarlem

van 13 december 2000, nr. 322

de Voorzitter,



de Secretaris,



INSPRAAKPLAN STADSVERNIEUWINGSPLAN OUDE STAD

1. Inleiding

Burgemeester en Wethouders hebben besloten een stadsvernieuwingsplan te ontwikkelen voor een deel van de historische Binnenstad. Aanleiding hiervoor is de aanwijzing daarvan tot beschermd stadsgezicht. Een stadsvernieuwingsplan is nodig om de beoogde bescherming te kunnen effectueren.

Het gebied wordt begrensd door Nieuwe Gracht, Jansstraat, Riviervischmarkt, Klokhuisplein, Lange Veerstraat, Berkenrodesteeg, Spaarne, Gedempte Oude Gracht, Botermarkt, Barrevoetestraat, Keizerstraat, Prins Hendrikstraaten de Leidsevaart

2. Inspraak

Op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft de gemeenteraad een verordening vastgesteld (Inspraakverordening) waarbij regels zijn gegeven met betrekking tot de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van onder meer bestemmingsplannen en stadsvernieuwingsplannen dienen te worden betrokken. De inmiddels op 1 januari 1994 in werking getreden Gemeentewet heeft de materie van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke ordening in artikel 150 op dezelfde wijze geregeld, waarmee artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke ordening is vervallen.

Naast de Inspraakverordening heeft de raad Inspraakrichtlijnen vastgesteld die bij het verlenen van inspraak in acht dienen te worden genomen.

Deze Inspraakrichtlijnen spreken ondermeer over het opstellen van een inspraakplan.

Onderstaand zal worden aangegeven waarover inspraak wordt verleend en aan wie. Tot slot zal op het beklagrecht worden ingegaan.

3. Waarover wordt inspraak verleend

Inspraak wordt verleend over het in voorbereiding zijnde ontwerp-stadsvernieuwingsplan Oude Stad.

4. Aan wie wordt inspraak verleend?

Inspraak wordt verleend aan een ieder. Hieronder zijn begrepen natuurlijke- zowel als rechtspersonen, wijkraden en groepen.

Omdat de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met de Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht in een later stadium in de procedure de mogelijkheid biedt aan "een ieder" om zienswijzen in te dienen tegen ontwerp-bestemmingsplannen is dit begrip ook in de inspraakprocedure gehanteerd.

5. De inspraakprocedure

Het in voorbereiding zijnde ontwerp-stadsvernieuwingsplan wordt na publicatie in de gemeentelijke advertentiepagina in het Haarlems Dagblad en Haarlems Weekblad gedurende 4 weken ter inzage gelegd. Tijdens die 4 weken kunnen schriftelijke inspraakreacties worden ingediend. Ook zal in die periode een inspraakmiddag en/of -avond worden gehouden waar mondeling kan worden gereageerd.

Het in voorbereiding zijnde ontwerp-stadsvernieuwingsplan, wordt tegelijk met het wettelijk vooroverleg, dat in dezelfde periode plaatsvindt, om advies voorgelegd aan de desbetreffende wijkraden.

De voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan wordt afgerond met behandeling in de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken.

Daarbij worden ook de resultaten van inspraak en wettelijk vooroverleg betrokken. Wijkraden en insprekers worden voor die vergadering uitgenodigd. Daarna wordt het stadsvernieuwingsplan conform artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht in ontwerp ter visie gelegd. Daarmee start de wettelijke procedure tot vaststelling en goedkeuring met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en bedenkingen (vroeger bezwaar en beroep genoemd).

6. Beklagrecht

Overeenkomstig de Inspraakverordeningen Inspraakrichtlijnen kan een ieder binnen dertig dagen na de besluitvorming aan het slot van de voor een fase gestelde termijn schriftelijk bij burgemeester en wethouders een klacht indienen omtrent de uitvoering van de Inspraakverordening of van de door de gemeenteraad vastgestelde Inspraakrichtlijnen in de desbetreffende fa

**INSPRAAKBIJEENKOMST STADSVERNIEUWINGSPLAN OUDE STAD,
WOENSDAG 21 MEI 1997.**

aanwezig

Wethouder Peter Schouten
Joost van Eijnden (voorzitter)
Menno Bakker (projectleider)
Jan Rube (projectleider)
Menno Gmelig Meijling (communicatieadviseur)
Lotte Langeveld (stagiaire PICO)
Forumleden:
Lya Blesgraaf (voorzitter wijkraad binnenstad)
Dick Mulsebosch (KvK)
Peter Zoetemeijer (opbouwwerker Welzijnswerk Centrum Zuid)
Wouter Proper (horeca Haarlem)
Cees van Steijnen (Vereniging Haarlem)
Cees Brandjes (architect)

+ zo'n 80 bewoners/belanghebbenden

inleiding

(aan de hand van sheets)

De voorzitter Joost van Eijnden maakt duidelijk wat het doel is van deze avond, namelijk inspraak. Vervolgens vertelt hij welke fasen het stadsvernieuwingsplan moet doorlopen voordat het een uiteindelijk bestemmingsplan is. Ook maakt hij duidelijk dat het stadsvernieuwingsplan nu in de fase van het wettelijk vooroverleg is beland. Tevens vermeldt hij dat inspraakreacties schriftelijk kenbaar kunnen worden gemaakt tot 11 juni.

Aan de hand van een sheet wordt uitgelegd wat de bedoeling van deze avond is en hoe de discussies zullen gaan verlopen. Vermeld wordt dat er naast de discussie ook de mogelijkheid is om mondeling formele inspraakreacties in te dienen bij Jan Rube en Menno Bakker.

Wethouder Peter Schouten licht toe dat een stadsvernieuwingsplan min of meer hetzelfde is als een bestemmingsplan. Peter Schouten vermeldt dat hij vooral in wil gaan op de inhoudelijke kanten van het Stadsvernieuwingsplan Oude Stad. Vervolgens verwijst hij naar een aantal belangrijke punten:

- De Haarlemse binnenstad is een gebied met veel monumenten en beeldbepalende gebouwen.
- In de binnenstad nemen veel functies een belangrijke plaats in, zoals werken, wonen en horeca. Dit maakt het ingewikkeld om de binnenstad te besturen.
- Men houdt er verschillende visies op na hoe de binnenstad eruit moet zien en deze visies moeten sporen met het Stadsvernieuwingsplan.

In 1990 hebben de ministeries van WVC en VROM de gehele Haarlemse binnenstad aangewezen als beschermd stadsgezicht. Wettelijk is er dan de plicht dat het hele centrum binnen vijf jaar in een bestemmingsplan is vastgelegd.

Peter Schouten legt uit dat er in het bestemmingsplan gekozen is voor een evenwicht tussen star en flexibel. Er is gekozen voor behoud daar waar de functionele vorm niet zal veranderen en men kiest voor een globale bestemmingsaanduiding daar waar veranderingen verwacht worden of wenselijk zijn. Zo is er de kans om op toekomstige plannen/veranderingen in te spelen.

Vervolgens gaat Peter Schouten in op de inhoudelijke kant van het bestemmingsplan. Zowel de ruimtelijke als de functionele structuur zijn in het plan in kaart gebracht. Er is gebruik gemaakt van een nieuwe methodiek. De kwaliteit van alle straatwanden is namelijk in het plan vastgelegd. De ruimtelijke kwaliteitsbeschrijving gaat in op rooilijnen, gevelwanden, gevelindeling, parcellering, hoogten en belangrijke zichtlijnen.

Peter Schouten benadrukt dat een versterking van de westelijke en oostelijke ingang van de binnenstad gewenst is. Ook de centrumvoorzieningen van het station tot het Houtplein moeten goed aansluiten bij het autoluw karakter dat men in de binnenstad wil nastreven.

Een punt van discussie is hoe omgegaan moet worden met de concentratie van het uitgaansgebied rond de grote kerk. Het bestemmingsplan geeft een mengbestemming aan de panden rondom dit gebied (centrumvoorziening a + b). Peter Schouten legt uit dat bij centrumvoorziening a wonen ondergeschikt is. Een voorbeeld van centrumvoorziening b is een nevenwinkelstraat, daar wordt de woonfunctie graag behouden. Waar Haarlem sterk in is, is dat Haarlem een binnenstad heeft waar veel mensen wonen. De binnenstad is een wisseling van wonen versus werken, benadrukt Peter Schouten tenslotte.

discussie wonen versus winkels/kantoren

De discussie wonen versus winkels/kantoren wordt gevoerd door de forumleden Lya Blesgraaf, voorzitter van de wijkraad binnenstad en Dick Hulsebosch (KvK). Lya Blesgraaf startte de discussie met de stelling: 'Wonen in de binnenstad voorkomt gettovorming en houdt de stad levendig'. Mevrouw Blesgraaf vindt dat het wonen in het centrum voorkomt dat de straten 's avonds leeg zijn. Ze vindt dat wonen gestimuleerd moet worden.

Dick Hulsebosch komt vervolgens met zijn stelling: 'Het bestemmingsplan is nogal conserverend gericht op het wonen, de werkfunctie wordt gedoogd'. Uit de zaal komt de reactie dat de situatie die meneer Hulsebosch schetst wel erg dramatisch is. Dick Hulsebosch vindt dat het centrum er in dit bestemmingsplan alleen nog maar is voor het wonen. Werken kan alleen maar onder bepaalde condities. Hulsebosch benadrukt dat een stad er is voor verschillende functies en dat kantoren een goed evenwicht brengen in de stad. Iemand in de zaal merkt op dat hij deze reactie van meneer Hulsebosch vreemd vindt. Hij merkt op dat grote bedrijven juist de stad zijn uitgedreven. Hij pleit voor uitbreiding van kleinschalige bedrijven.

Lya Blesgraaf vindt dat de functies in balans moeten zijn. De ene overlast is voorbij (werken) en de andere overlast komt (horeca, wonen). Lya Blesgraaf wil dat dit minder wordt. Hulsebosch gaat hier tegen in. Hij vindt de basishouding van mevrouw Blesgraaf fout. Welke vorm van werken is een overlast! Hij zegt dat horeca of werk niet altijd overlast hoeft te geven.

Een meneer uit de zaal merkt op dat het wonen in de binnenstad vroeger heel normaal was. Daarna trok iedereen uit de stad en nu wil men weer in de stad gaan wonen. Er worden nu zelfs subsidies gegeven om het wonen boven winkels te stimuleren. 'We blijven heen en weer schuiven. Een garage in de binnenstad kreeg zelfs een subsidie om de stad uit te gaan'. Hulsebosch geeft als reactie dat werken hoort bij een binnenstad, ook kleinschalige bedrijven. Iemand uit de zaal vindt Dick Hulsebosch onduidelijk. De vraag wordt gesteld of Hulsebosch wonen ondergeschikt vindt aan winkels/kantoren. Dick Hulsebosch vindt dat wonen naast werken moet in de binnenstad. Hij wil het ene niet boven het andere plaatsen. Ook komt uit de zaal de vraag of meneer Hulsebosch oog heeft voor de negatieve nevenfunctie van detailhandel na sluitingstijd. Dick Hulsebosch vindt het niet eerlijk om dit de detailhandel in de schoenen te schuiven. Tevens merkt hij op dat hij niet vindt dat de Grote Houtstraat een woonstraat moet zijn. Lya Blesgraaf vindt dat de mooie gevels in de Grote Houtstraat op ooghoogte niet meer te zien/herkennen zijn. Ze vindt dat de gevels weer hersteld moeten worden tot op de grond, zodat bijvoorbeeld een Blokker aan de buitenkant niet als zodanig herkenbaar is.

discussie wonen versus horeca(overlast)

De forumleden die aan deze discussie deelnemen zijn Peter Zoetemeijer, opbouwwerker welzijns-werk Centrum Zuid en Wouter Proper van horeca Haarlem. Peter Zoetemeijer start de discussie met de stelling: 'Er moet een samenhang zijn tussen de zwaarte en openstellingen van een horecafunctie en de breedte van een straat'. Hij merkt op dat bewoners winkels en kroegen leuk vinden, maar dat het geen overlast moet brengen. Hij vindt dat de horeca op de Grote Markt langer kan open blijven dan in een smalle straat, daar geeft het meer overlast.

Wouter Proper vindt dit bestemmingsplan de nekslag voor de horeca. Zijn stelling luidt: 'Vrij ondernemerschap. Geen beperkingen door middel van een bestemmingsplan'. Wouter Proper is het eens met Peter Zoetemeijer dat wonen en horeca in harmonie moet gaan, maar hij denkt dat die harmonie al lang bereikt is. Een mevrouw uit de Zijlstraat is het er niet mee eens.

Ze heeft veel overlast van mensen op straat die een horecagelegenheid verlaten. Zij vindt dat de horeca hier iets aan moet doen. Wouter Proper is het met haar eens. Hij vindt dat de leefmilieuverordening nageleefd moet worden. De heer Zoetemeijer legt uit wat de leefmilieuverordening inhoudt.

De voorzitter stelt de vraag aan de zaal of niemand medelijden heeft met de horeca. Iemand uit de zaal die zelf een horecagelegenheid heeft in Haarlem merkt op dat de horeca het momenteel zwaar heeft. Ook zegt hij dat als bewoners de ondernemer waarschuwen dat er rumoer op straat is, de horeca bereid is hier iets aan te doen. Wouter Proper merkt op dat uitbreiding van horeca buiten het kerngebied is uitgesloten. Binnen het kerngebied mag er nog uitgebreid worden tot 10 %. Zijn conclusie is dat de horeca niet meer kan ondernemen. Uit de zaal komt de opmerking dat men in het bestemmingsplan een onderscheid moet maken tussen natte en droge horeca. Ook stelt er een meneer voor om de openingstijden van de horeca in de leefmilieuverordening op te nemen. Wouter Proper is het hier mee eens. Verder komt uit de zaal de vraag of er inderdaad een samenhang is tussen de breedte van de straat en de openingstijden van de horeca. Peter Zoetemeijer zegt dat er geen verband is. Wouter Proper vindt dat er wel een verband is, maar hij twijfelt of deze correlatie wel goed is, want horeca in 'smalle' straten heeft ook zo zijn charmes. De conclusie is dat uit de zaal verschillende reacties komen. Sommigen vinden dat er meer horeca moet komen, anderen willen juist minder horeca.

discussie beschermd stadsgezicht versus verandering

De forumleden bij deze discussie zijn Cees Brandjes (architect) en Cees van Steijnen van Vereniging Haarlem. De stelling van Cees van Steijnen is de volgende: 'Eigentijds bouwen binnen het beschermd stadsgezicht moet en kan een verrijking zijn, maar dient te gebeuren met respect voor de burens'. Cees van Steijnen vindt dat de binnenstad moet kunnen veranderen, maar de verandering moet wel een verrijking zijn en er moeten eisen aan gesteld worden. Cees van Steijnen benadrukt dat het beschermd stadsgezicht ook voor de mensen is die niet direct in de binnenstad wonen, maar in de omgeving.

Cees Brandjes komt met de volgende stelling: 'Nieuwbouw in de stad zijn de monumenten van morgen'. Hij vindt dat eigentijdse architectuur niet echt wordt gewaardeerd. Hij geeft als voorbeeld het huis van Rietveld. Toen der tijd was dat gebouw een schande en nu staat het op de monumentenlijst. Cees Brandjes vindt dat je niet bang moet zijn voor nieuwe architectuur. Hij merkt op dat de stelling van Cees van Steijnen niet zegt dat eigentijdse architectuur niet mag. Het gaat hier niet om principiële tegenstellingen. Het gaat er om in welke gradatie je het een en ander gaat uitvoeren. Cees Brandjes merkt verder op dat hij het bestemmingsplan een gedegen plan vindt. Wat hij heel aardig vindt is dat alle stadswanden beschreven zijn.

Iemand uit de zaal merkt op dat hij alles wat besproken wordt heel erg algemeen vindt en weinig toegespitst op de gemeente Haarlem. De voorzitter vertelt dat al aan het begin van de avond is duidelijk gemaakt dat de deze avond twee processen zijn, namelijk inspraak en discussie.

Cees van Steijnen merkt op dat door de tijd heen een organische groei in de stad ontstaan is. Hij vraagt zich af hoe dit met het Raaksgebied gaat. Er is nog nooit zo massaal zo'n groot gebied ingevuld. Hij vraagt zich af of je dit gebied door één architect moet laten invullen. Hij betwijfelt of je dan wel een levendige bouw zal krijgen. Hij is er voor om meerdere architecten dit terrein te laten invullen.

Cees Brandjes vermeldt dat de straatwanden een monumentaal karakter hebben gekregen, terwijl er ook rotzooi tussen staat. Door de historie zijn een aantal gebouwen monumenten geworden, terwijl niet alle monumenten architectonische waarde hebben.

Bij het bouwen in deze tijd wordt ook rekening gehouden met de eisen die nu gesteld worden. Nu wil men bijvoorbeeld graag balkons, terwijl die vroeger niet aanwezig waren in de binnenstad. Cees Brandjes vindt dit goed. Hij wil doorgaan met architectuur die bij onze tijd past. Hij vindt dat er een analyse gemaakt moet worden hoe de stadswand eruit ziet. Er moet niet kinderachtig met de stad omgegaan worden als je het ritme en de structuur van de stad maar in de gaten houdt. Een meneer uit de zaal merkt op dat Haarlem de karakteristieke binnenstad heeft kunnen besparen van grote gebouwen. Hij vindt dat we moeten durven voorzichtig te zijn en moeten durven historisch te bouwen. Cees Brandjes reageert hier op door aan te geven dat als je zegt dat je moet durven historisch te bouwen, je aangeeft niet modern te willen bouwen.

Cees Brandjes vindt dat je modern kunt bouwen in harmonie met de omgeving en dat wil hij ook graag. Ook Cees van Steijnen is niet voor historisch bouwen, maar hij vindt wel dat een historisch accent af en toe gewenst is.

Na een kort slotwoord van de voorzitter ligt wethouder Peter Schouten nog een aantal punten toe die vanavond opvallend waren.

Peter Schouten bedankt iedereen voor zijn bijdrage aan deze avond. Ook vermeldt hij dat hij erg tevreden is met de formule zoals deze vanavond is toegepast. Opvallend vindt Peter Schouten dat de reacties uit de zaal overwegend over horeca gingen en praktisch niet over verkeer. Ook vermeldt Peter Schouten dat de horeca er veel aan doet om de bezoekers op te voeden.

Peter Schouten ligt tenslotte toe dat geprobeerd wordt een evenwicht te vinden in alle stedelijke functies, maar iedereen volkomen tevreden stellen lukt nooit voor een bestemmingsplan van de binnenstad.

In de gesprekken met de individuele insprekers werden de volgende onderwerpen besproken:

horeca

Vertegenwoordigers van Horeca Nederland, afdeling Haarlem, hebben opgemerkt dat de horecaregeling in het plan verduidelijking behoeft. Met hen zal in nader overleg worden besproken wat de onduidelijkheden zijn en hoe die opgeheven kunnen worden.

Ook werden er vragen gesteld over de mogelijkheden voor startende horeca in leegkomende panden. Het conceptplan is hier onvoldoende duidelijk over en wordt hierop aangepast.

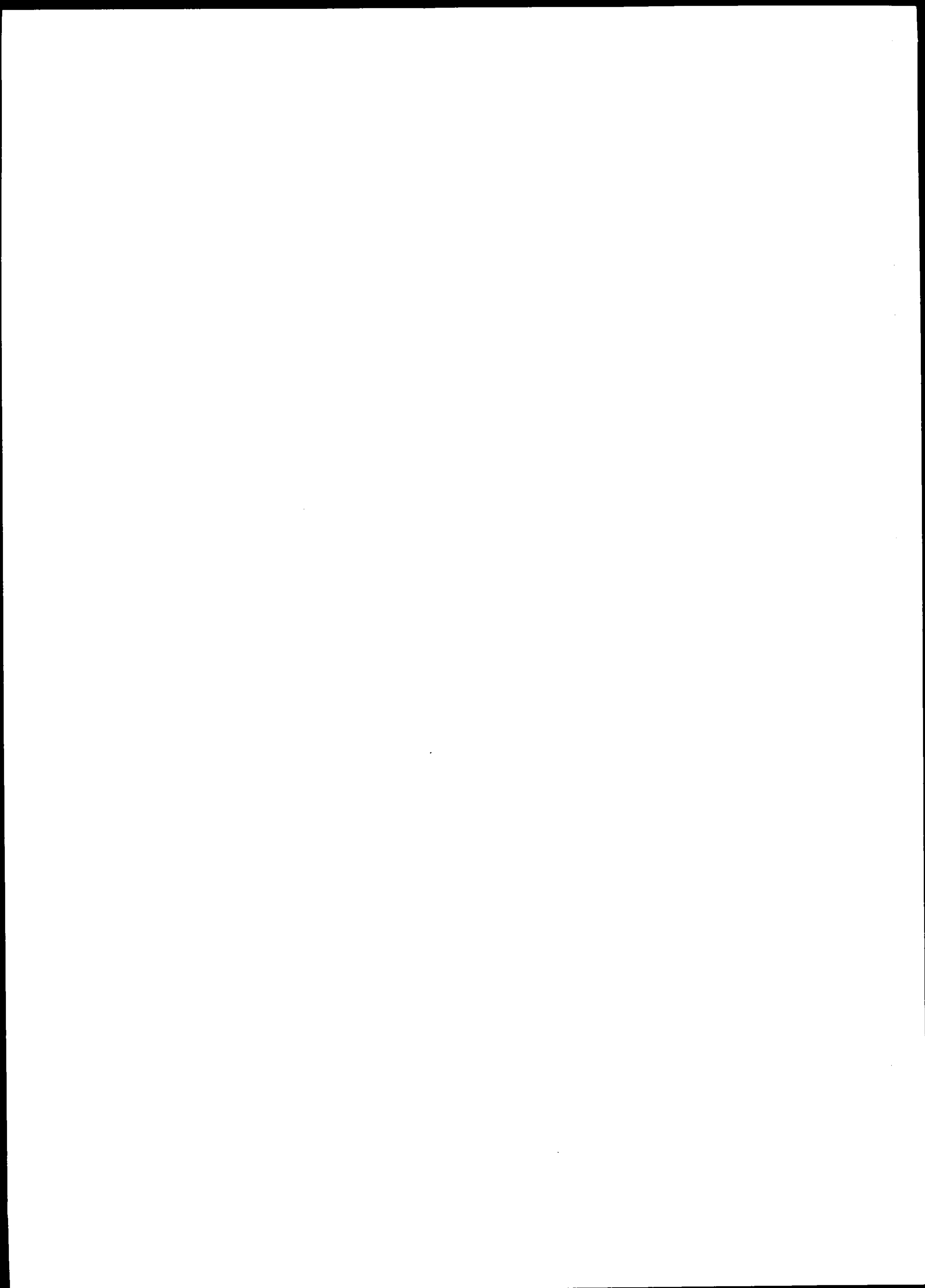
De vraag over de coffeeshopregeling had betrekking op het systeem van de horecavergunningen, hetgeen een ander beleidsveld is dan de ruimtelijke ordening. In een Stadsvernieuwingsplan, als ruimtelijke ordeningsregeling, kunnen geen beperkingen/ bepalingen daarover worden opgenomen.

De in bouwblok 107.6 opgenomen oppervlakte voor horeca in de Smedestraat is te klein. Onderzocht zal worden of die oppervlakte moet worden aangepast.

werken

De meeste opmerkingen worden gemaakt over autoluwe gebieden. De bereikbaarheid van woningen in de binnenstad wordt daardoor (nog verder) beperkt. Dit staat in scheef contrast tegen het beleid om 'wonen boven winkels' te stimuleren. Ook het voorgenomen eenrichtingsverkeer langs het Spaarne leverde een aantal negatieve reacties op. Alle reacties, die op verkeersmaatregelenbetrekking hebben zullen in het kader van het verkeersbeleid moeten worden gezien. In een ruimtelijke maatregel als dit Stadsvernieuwingsplan worden dergelijke zaken niet geregeld.

Verder worden geen onderwerpen naar voren gehaald die niet schriftelijk naar voren gebracht zijn.



BIJLAGE 3

Zoneringslijst

Toelichting ZONERINGSLIJST

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen voor vele niet-wonenfuncties nader onderverdeeld aan de hand van de categorie-indeling als vermeld in de "zoneringslijst". In deze lijst, die een onderdeel vormt van de planvoorschriften, is vanwege de hoge mate van volledigheid, de Standaard Bedrijfs Indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek als uitgangspunt gekozen ter afbakening van typen van bedrijvigheid. De verschillende bedrijfstypen zijn op milieuhygiënische en planologische hinderaspecten onderzocht en op grond daarvan in een bepaalde hindercategorie geplaatst. Deze hindercategorieën corresponderen met de nummering van typen van woongebied.

De typering van (woon)gebieden staat centraal in de milieuzonering, teneinde beter aan te sluiten aan de praktijk van bestemmingsplanvoorbereiding waarin voor de uitgangspunten de gewenste functionele opbouw van een plangebied wordt geformuleerd.

De bedoeling van deze opzet is om bedrijven en andere activiteiten die hinderlijk zouden kunnen zijn voor hun eventuele (woon)omgeving te projecteren op daartoe geschikte plaatsen. Hierbij is gelet op de ligging ten opzichte van de omgeving, de mate van de eventueel te verwachten hinder, het na te streven karakter van de buurt (alleen wonen of een zekere mate van menging van functies of alleen een bepaald soort bedrijven) enz.

Daartoe zijn de volgende zônes te onderscheiden:

Zône 1

Rustig woongebied ofwel gebieden die in feite strikte woongebieden zijn. Bedrijvigheid komt weinig voor en is meestal buurtgebonden.

Zône 2

Een gemengd gebied met wonen als hoofdfunctie, waar ook enige bedrijvigheid is gevestigd. De aanwezigheid van deze bedrijven bepaalt mede het karakter van de wijk, maar is verder ondergeschikt aan de woonfunctie.

Zône 3

Een gemengd gebied waarin het wonen neven- of ondergeschikt is aan andere functies en dat zich meestal bevindt in het centrale deel van de stad. In de loop der tijd hebben zich hier allerlei handels-, productie- en dienstverlenende functies gevestigd om redenen van centrale ligging en van elkaars nabijheid.

Zône 4

Min of meer geïsoleerd gelegen gebieden binnen de stedelijke bebouwing waar in zeer beperkte mate wordt gewoond. Dergelijke zônes herbergen bedrijven die een zodanig karakter hebben dat een menging met de woonfunctie ongewenst is.

Zônes 5 t/m 10

Zonering van grootschalige industriegebieden leveren deze zones op. De woonfunctie komt hier niet of nauwelijks voor. De zônes zijn bedoeld voor bedrijfstypen die op verder toenemende afstand van de woongebieden gevestigd dienen te zijn.

De indeling van de niet-wonen-functies uit de "zôneringslijst" in 10 categorieën, met opklimmende mate van te verwachten hinder van een gemiddeld modern bedrijf, correspondeert met de nummering van de 10 zônes .

De "zôneringslijst" is alfabetisch opgesteld, met vermelding van de categorie en de codering volgens de Standaard Bedrijfs Indeling. Van deze codering geeft het eerste cijfer de bedrijfstak aan, het tweede de bedrijfsklasse, het derde de bedrijfsgroep en het vierde de subgroep. De toevoeging van een letter geeft een onderverdeling aan binnen het bedrijfstype van die kode. Indien in de "zoneringslijst" een subgroep (bv. 5234) niet apart is vermeld dan geldt de categorie-indeling voor de gehele bedrijfsklassen (5200) enz.

Middels een door het Centraal Bureau voor de Statistiek verzorgde uitgave, die bij de betrokken gemeentekantoren ter inzage ligt, kan via een systeem van alfabetisch gerangschikte trefwoorden bij vrijwel iedere activiteit/functie de corresponderende SBI-code opgezocht worden.

De codering 001 t/m 003 betreft bijzondere typen bedrijven/ installaties/inrichtingen, die als zodanig niet in de SBI voorkomen. De kolom toelichting bevat in veel gevallen het criterium waarop binnen een bedrijfsgroep een onderverdeling is gemaakt naar omvang en productie c.q. verwerkingscapaciteit. Verder wordt deze kolom gebruikt voor verwijzingen, bijvoorbeeld naar andere bedrijfstypen in de lijst. Het oppervlakte-criterium heeft, tenzij anders vermeld, betrekking op het bedrijfsvloeroppervlak (bebouwd) op de beganegrond. Bij detailhandel is echter uitgegaan van de verkoop-vloeroppervlakte en bij kantoren van de brutovloeroppervlakte.

In zijn algemeenheid geldt dat er voor zône 1 van uitgegaan wordt dat "bedrijven" met een bebouwd oppervlak op de beganegrond groter dan 150 m² niet toelaatbaar zijn. Voor detailhandel is dit 200 m² verkoop-vloeroppervlakte. Voor zône 2 liggen de grenzen resp. 300 m² en 400 m². Voor hogere zones gelden in principe geen omvangbelemmeringen tenzij anders vermeld.

Begrippenlijst behorende bij de zôneringslijst:

b.v.o.	- bruto vloeroppervlakte
ha	- hectare
i.e.	- inwoner equivalent (vervuilingseenheden)
KW	- kilowatt (vermogen) liter
lt	- liter
MW	- megawatt
NWe	- megawatt (elektrisch vermogen)
NM3	- Normaal m ³
v.v.o.	- verkoop vloeroppervlakte
wk	- week.

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
A			
Aanhangwagen- en opleggerfabriek		4	3721
Aardappelproductenfabrieken		7	2137
Aardewerkindustrie	ovens > 40 kW totaal	2	3220a
Aardewerkindustrie	ovens > 40 kW totaal	5	3220b
Aardgaswinning(inkl.gasbehandelingsinstall.)	< 10.000.000 Nm3/dag	7	1202a
Aardgsawinning(inkl.gasbehandelingsinstall.)	> 10.000.000 Nm3/dag	8	1202b
Aardolie- en gasexploratie (tijdelijk)		6	1203
Aardolieproductenfabrieken (overige)		7	2829b
Aardolieraffinaderijen		10	2811
Aardoliewinputten		6	1201
Afscheidingsinstallaties		6	9813a
Afvalverbranding tbv energie-opwekking		3	0002j
Afvalverwerking (chemisch afval)		4	9813g
Afvalverwerking (olie-achtig)		4	9813b
Afvsaverwerking (oplosmiddelrugwinning)		4	9813e
Afvalverwerking (puinbreken en -zeven)	gesloten gebouw	6	9813h
Afvalverwerking (puinbreken en -zeven)	open lucht	8	9813i
Afvalverwerking (radio-actief)		10	9813d
Agrar. dienstverl. bedr. (opslag bestrijd. midd.)	zie Opsl. gevaarl. st.	xxx	0141b
Agrarische dienstverlenende bedrijven (alg.)	zie ook Kantoren	1	0141a
Akkerbouw (akkers)		1	0111e
Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)		2	0111a
Accumulatoren- en batterijenfabrieken		4	3691
Amusementshallen		3	9620d
Anodiseerbedrijven	< 300 m2	3	3493e
Anodiseerbedrijven	> 300 m2	4	3493f
Anorganische chemische grondstoffenindustrie		7	2942
Asbestcementwarenfabrieken		6	3252
Auto-onderdelenfabrieken (algemeen)		4	3731a
Auto-onderdelenfabrieken (indien asbest)		6	3731b
Auto-tectyleerderijen		4	6829c
Autobekleiderijen	< 300 m2	2	6824a
Autobekleiderijen	> 300 m2	3	6824b
Autobus- en tramremises		5	7241c
Autobussenrepsratiebedrijf e.d.		4	3711b
Autocircuits, motorcrossterreinen		9	9612e
Autofabrieken e.d.		6	3711a
Autoparkeer- en stallingsbedrijven (algemeen)		3	7241a

Z O N E R I N G S L I J S T

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Autoplaatwerkerijen	< 150 m2	3	6822a
Autoplaatwerkerijen	> 150 m2	4	6822b
Autoreparatiebedrijven	< 150 m2	2	6821a
Autoreparatiebedrijven	> 150 m2	3	6821b
Autoreparatiebedrijven (overige)	< 150 m2	2	6829a
Autoreparatiebedrijven (overige)	> 150 m2	3	6829b
Autoshredders (herwinning ijzer en staal)		9	3391
Autospuitinrichtingen	< 150 m2	3	6823a
Autospuitinrichtingen	> 150 m2	4	6823b
Autostalling als buurtvoorziening (bv. boxen)		1	7241b
Autoverhuurbedrijven		3	8510
Autowasserijen		2	9823
Azijn-, mosterd- en specerijenfabrieken		5	2133

B

Bakkerijgrondstoffenfabrieken		5	2135
Bakmeel- en puddingpoederfabrieken		5	2134
Baksteenelementenfabrieken		4	3211b
Baksteenfabrieken		5	3211a
Banketbakkerijen		1	2083
Bankwezen	zie Kantoren	xxx	8100
Bedrijfskantines e.d.		2	6731
Bedrijfsorganisaties, researchinstellingen, e.d.	zie Kantoren/Laboratoria	xxx	9700
Begrafenisondernemingen (algemeen)	zie Kantoren	xxx	9891a
Benzine-service stations	< 800 m2 terreinopp.	2	6631a
Benzine-service stations	> 800 m2 terreinopp.	3	6631b
Benzine-service stations (met LPG)	zie Integrale Nota LPG	xxx	6631c
Beschuitfabrieken e.d.		4	2082
Bestrijdingsmiddelenfabrieken (chemisch) e.d.		10	2981
Betonmortelcentrale	prod. kap. < 100 ton/uur	5	3253a
Betonmortelcentrale	prod. kap. > 100 ton/uur	6	3253b
Betonwarenfabrieken (algemeen)		5	3251a
Betonwarenfabrieken (slagtegelpers)	gesloten gebouw	5	3251b
Betonwarenfabrieken (betonklinkerproductie)	open lucht	8	3251c
Bierbrouwerijen en mouterijen		6	2150
Binderijen e.d.	< 300 m2	2	2730a
Binderijen e.d.	> 300 m2	3	2730b
Binnenvaart- en binnenvaartverwante bedrijven		4	7400
Biscuit-, koek- en banketfabrieken	< 300 m2	3	2084

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Biscuit-, koek- en banketfabrieken	> 300 m ²	4	2084b
Bitumineus dakbedekkingsmateriaalfabrieken		5	2823
Bitumineus wegenbouwmateriaalfabrieken	kap. < 100 ton/uur	6	2822a
Bitumineus wegenbouwmateriaalfabrieken	kap. > 100 ton/uur	7	2822b
Borstelwarenfabrieken		3	2562
Bosbouw		3	0201
Bouwinstallatiebedrijven	< 150 m ²	1	5200a
Bouwinstallatiebedrijven	150 - 300 m ²	2	5200b
Bouwinstallatiebedrijven	> 300 m ²	3	5200c
Bouwmarkten	> 800 m ²	4	6610c
Bouwnijverheid (algemeen)	< 150 m ²	2	5100a
Bouwnijverheid (algemeen)	150 - 300 m ²	3	5100b
Bouwnijverheid (algemeen)	> 300 m ²	4	5100c
Bouwnijverheid (ijzervlechten, steenbewerken)		4	5100d
Bouwplatenfabrieken (mineraal gebonden)		4	3254
Bowlingcentra		3	9612g
Brandweerkazernes (algemeen)		4	9015a
Brandweerposten		2	9051b
Broodbakkerij (voor winkel ter plaatse)	kap. < 2500 kg meel/wk	2	2081a
Broodbakkerij (voor derden)	kap. < 2500 kg meel/wk	2	2081b
Broodbakkerij (toelevering derden)	kap. > 2500 kg meel/wk	3	2081c
Broodfabrieken e.d.		4	2081d
Bus-, tram- en metrosations		4	7200

C

C.V.- ketel- en radiatorenfabrieken	4	3470
Cacao- en chocoladefabrieken	5	2091
Cafe's, bars, e.d.	2	6721
Cafetaria's	2	6712
Caravanstallingen	4	7241f
Carrosseriefabrieken	5	3722
Casino's	3	9620b
Cementfabrieken	8	3241
Chemigrafische bedrijven	2	2715
Chemische kantorbenodigdhedenfabrieken	4	2992
Chemische produktenfabrieken (overige)	5	2999
Cokesfabrieken en teerdistilleerderijen	10	2821
Compostbedrijven	7	3999
Crematoria	4	9891b

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
D			
Dagbladdrukkerijen		5	2711
Dakpannenfabrieken		5	3212
Dansscholen		3	9620c
Deegwarenfabrieken		3	2131
Detailhandel (algemeen)	< 200 m2 v.v.o.	1	6500a
Detailhandel (algemeen)	200 - 400 m2 v.v.o.	2	6500b
Detailhandel (algemeen)	> 400 m2 v.v.o.	3	6500c
Detailhandel (algemeen)	zie 6500	xxx	6600
Detailhandel (auto's, motoren, fietsen, e.d.)	< 400 m2	2	6620a
Detailhandel (auto's, motoren, fietsen, e.d.)	> 400 m2	3	6620b
Detailhandel (brood, indien bakken)		2	6522
Detailhandel (doe het zelf)	< 200 m2 v.v.o.	2	6610a
Detailhandel (doe het zelf)	200 - 800 m2 v.v.o.	3	6610b
Detailhandel (bouwmarkt)	> 800 m2 v.v.o.	4	6610c
Detailhandel (huisbrandstoffen)	< 400 m2	2	6671
Detailhandel (huisbrandstoffen)	> 400 m2	3	6671
Detailhandel (vis, inkl. bakken)		2	6512
Detailhandel (vlees, bij koken, roken, smelten)		2	6513
Dierenasyls		4	9899c
Dierentuinen		4	9546
Diner-uitzending		2	6713
Distilleerderijen e.d.		6	2142
Draadtrekkerijen		6	3333
Drukinktfabrieken		4	2952
Drukkerijen (zie Dagblad-, Handels-, Offset-, Rotatiediep- of Zeef-)		xxx	2710
E			
Elektriciteitsproductiebedrijven	kolengestookt	8	4011a
Elektriciteitsproductiebedrijven	oliegestookt	7	4011b
Elektriciteitsproductiebedrijven	gasgestookt	7	4011c
Elektriciteitsproductiebedrijven	kerncentrale	10	4011d
Elektrische draad- en kabelfabrieken		5	3611
Elektrotechn.ind. (PCB's, zware metalen)		6	3600a
Elektrotechn.ind. (coat, bitumen, lak, bakeliet)		6	3600b
Elektrotechn.ind. (productie koolelektrodes)		7	3600c
Elektrotechn.ind. (radio-akt.bronnen)		7	3600d

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Elektrotechnische industrie (algemeen)	< 150 m2	2	3600a
Elektrotechnische industrie (algemeen)	150 - 300 m2	3	3600b
Elektrotechnische industrie (algemeen)	> 300 m2	4	3600c
Emailleerbedrijven	< 150 m2	3	3493i
Emailleerbedrijven	> 150 m2	4	3493j
Emballage industrie (hout)		3	2540
Emballage industrie (metaal)		4	3460
F			
Fietsen, bromfietsen en motorfietsenreparatie	< 300 m2	2	6830a
Fietsen, bromfietsen en motorfietsenreparatie	> 300 m2	3	6830b
Fietsenstallingsbedrijven (buurtvoorziening)		1	7242a
Fietsenstallingsbedrijven		2	7242b
Foto- en filmlaboratoria		3	3931
Foto-ateliers		1	9850
Fotochemische produktiefabrieken		4	2994
Frisdrankenfabrieken		5	2161
G			
Galvaniseerbedrijven	< 150 m2	3	3493k
Galvaniseerbedrijven	> 150 m2	4	3493l
Gas-ontvang en -verdeelstations	kat. D	4	4021b
Gasdruk regel- en meetruimten	kat. B en C	2	4021a
Gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)	reservoir < 2 m3	3	0002a
Gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)	reservoir 2 -20 m3	4	0002b
Gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)	reservoir > 20 m3	9	0002c
Gaskompressorstations	< 100 MW	6	4021c
Gaskompressorstations	> 100 MW	7	4021d
Gasturbinecentrales		6	4011e
Geneesmiddelenfabrieken	< 300 m2	3	2961a
Geneesmiddelenfabrieken	> 300 m2	5	2961b
Gevangenissen, huizen van bewaring		4	9032
Gezondheids- en veterinaire diensten algemeen	< 150 m2	1	9300a
Gezondheids- en veterinaire diensten algemeen	> 150 m2	2	9300b
Gezondheids- en veterinaire diensten	zie ev. Kantoren	xxx	9300f
Gist- en spiritusfabrieken		8	2141
Glas in loodzetterijen		2	3283

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Glasbewerkingsinrichtingen (algemeen)	< 150 m2	2	3282a
Glasbewerkingsinrichtingen (algemeen)	150 300 m2	3	3282b
Glasbewerkingsinrichtingen (algemeen)	> 300 m2	4	3282c
Glasbewerkingsinrichtingen (glaswol en -fiber)		8	3282d
Glasfabrieken		6	3281
Glazenwasserijen en schoonmaakbedrijven		2	9821
Golfkartonfabrieken		5	2631
Grafkistenfabrieken		2	2572
Groente- en fruitconservenfabrieken (algemeen)		4	2071a
Groente- en fruitconservenfabrieken (kool)		5	2071b
Groente- en fruitconservenfabr. (uien/drogerij)		6	2071c
Groente-inmakerijen, - leggerijen		4	2072
Grofsmederijen e.d.		6	3411
Groothandel: akkerbouwprodukten (algemeen)		2	6111
Groothandel: bestrijdingsmiddelen		7	6152
Groothandel: bloemen, planten, tuinbenodigdh.		2	6117
Groothandel: chemische grondstoffen		5	6151
Groothandel: ertsen (inkl. overslag)		8	6141
Groothandel: farmac., kosmet., med. e.d. art.	< 150 m2	2	6260a
Groothandel: farmac., kosmet., med. e.d. art.	150 - 300 m2	3	6260b
Groothandel: farmac., kosmet., med. e.d. art.	> 300 m2	4	6260c
Groothandel: fijne zaken en peulvruchten		2	6114
Groothandel: gassen in vloeibare toestand		7	6147
Groothandel: granen		4	6112
Groothandel: hooi en stro		3	6115
Groothandel: hout, vlakglas, bouwmat. (algemeen)	< 150 m2	2	6160a
Groothandel: hout, vlakglas, bouwmat. (algemeen)	150 - 300 m2	3	6160b
Groothandel: hout, vlakglas, bouwmat. (algemeen)	> 300 m2	4	6160c
Groothandel: huiden en vellen		4	6132
Groothandel: huish. art., ijzerwaren (algemeen)		2	6220
Groothandel: ijzer, staal en -halffabrikaten		5	6142
Groothandel: ijzer, staal, schroot (algemeen)		4	6291
Groothandel: ijzer, staal, schroot (schaar/pers)	open lucht	6	6291
Groothandel: leder en -halffabrikaten		3	6133
Groothandel: levend vee		4	6121
Groothandel: machines, techn. benodigdheden	< 150 m2	2	6170a
Groothandel: machines, techn. benodigdheden	150 - 300 m2	3	6170b
Groothandel: machines, techn. benodigdheden	> 300 m2	4	6170c
Groothandel: meng-, kracht en ruwvoer		3	6116
Groothandel: meststoffen		4	6118
Groothandel: meubelen e.d.		3	6210

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Groothandel: minerale olieproducten		4	6144
Groothandel: non-ferrometalen en -halffabrik.		4	6143
Groothandel: olie- en oliehoudende grondst.		4	6153
Groothandel: optische, fotografische e.d. art.	< 300 m2	2	6280a
Groothandel: optische, fotografische e.d. art.	> 300 m2	3	6280b
Groothandel: oude materialen, afval (algemeen)		3	6293a
Groothandel: oude materialen, afval (dierlijk)		6	6293b
Groothandel: non-ferro metalen		3	6292
Groothandel: papier, boeken, kantoorbehoeften		3	6270
Groothandel: rubber		3	6154
Groothandel: ruwe tabak		4	6134
Groothandel: ruwe tropische prod. (overige)	< 300 m2	3	6139a
Groothandel: ruwe tropische prod. (overige)	> 300 m2	4	6139b
Groothandel: scheepsbenodigdheden		2	6192
Groothandel: textielgrondst. en halffabrikaten		3	6131
Groothandel: textielwaren, schoeisel e.d.		2	6230
Groothandel: vakbenodigdheden (overige)		2	6199
Groothandel: vaste brandstoffen (terminal)		8	6146a
Groothandel: vaste brandstoffen	lokale verzorging	4	6146b
Groothandel: verf en behang		4	6227
Groothandel: verpakkingsmateriaal	< 150 m2	2	6191a
Groothandel: verpakkingsmateriaal	150 - 300 m2	3	6191b
Groothandel: verpakkingsmateriaal	> 300 m2	4	6191c
Groothandel: vloeibare brandstoffen		5	6147a
Groothandel: voeds.- en genotmidd. (plantaar.)		2	6240
Groothandel: voeds.- en genotmidd. (dierlijk)		3	6250
Groothandel: vuurwerk		4	6288
Groothandel: wilde dieren, siervissen		3	6122
Groothandel: zaaizaad en pootgoed		3	6113
Groothandel: zand en grind		4	6166
Grutterswarenfabrieken		5	2042

H

Handelsdrukkerijen en kopieerinrichtingen	< 300 m2	2	2712a
Handelsdrukkerijen en kopieerinrichtingen	> 300 m2	3	2712b
Hotels en pensions (met maaltijd)	< 20 bedden	1	6740b
Hotels en pensions (met maaltijd)	20 - 50 bedden	2	6740c
Hotels en pensions (met maaltijd)	> 50 bedden	3	6740d
Hotels en pensions (zonder maaltijd)		1	6740a

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Houtkonserveringsbedrijven		7	2523
Houtwarenindustrie (overig)	mach. verm. < 7.5 kW	2	2550
Houtwarenindustrie (overig)	mach. verm. 7.5 - 50 kW	3	2550
Houtwarenindustrie (overig)	mach. verm. > 50 kW	4	2550
Houtzagerijen en -schaverijen	mach. verm. < 50 kW	3	2511
Houtzagerijen en -schaverijen	mach. verm. > 50 kW	4	2511
Hoveniersbedrijven		1	0131
I			
Industrie (overige)	< 150 m2	1	3900
Industrie (overige)	150 - 300 m2	2	3900
Industrie (overige)	> 300 m2	3	3900
Industriële gassenfabrieken		8	2941
Instrumenten- en optische industrie	< 150 m2	1	3800
Instrumenten- en optische industrie	150 - 300 m2	2	3800
Instrumenten- en optische industrie	> 300 m2	3	3800
Isolatiematerialenfabrieken (algemeen)		5	3273
Isolatiematerialenfabrieken (indien asbest)		6	3273
J			
Jeugdherbergen		3	6750
K			
Kabelbranderijen		5	9813
Kalkfabrieken		6	3242
Kalkzandsteenfabrieken		5	3231
Kamerverhuurbedrijven		1	6754
Kantoren	< 200 m2 b.v.o.	1	0003
Kantoren	200 - 1000 m2 b.v.o.	2	0003
Kantoren	1000 - 5000 m2 b.v.o.	3	0003
Kantoren	> 5000 m2 b.v.o.	4	0003
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten		1	9840
Kartonnagefabrieken	< 300 m2	2	2632
Kartonnagefabrieken	> 300 m2	3	2632
Katoenspinnerijen, -weverijen		5	2224

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Katoenspinnerijen, -twijnderijen e.d.		4	2222
Katoenvezelbewerkende fabrieken		4	2221
Kerkgebouwen e.d.		2	9100
Kledingindustrie (overige)	< 150 m2	1	2330a
Kledingindustrie (overige)	150 - 300 m2	2	2330b
Kledingindustrie (overige)	> 300 m2	3	2330c
Kleur- en verfstoffenfabrieken		6	2931
Koelinstallaties tot 300 kW (algemeen)		3	0002f
Koelinstallaties tot 300 kW	bij horeca/winkel	1	0002g
Koffiebranderijen		5	2132a
Kolenmijnbouw		6	1101
Konfektiekledingindustrie	< 150 m2	2	2310a
Konfektiekledingindustrie	150 - 300 m 2	3	2310b
Konfektiekledingindustrie	> 300 m2	4	2310c
Konstruktiewerkplaatsen (overige)		6	3440
Konsumptie-ijsfabrieken		4	2023
Koudbandwalserijen		8	3331
Kunstharsfabrieken		8	2921
Kunstmatige en synth. garen- en vezelfabr.		7	3001
Kunstmeststoffenfabrieken		8	2911
Kunststofverwerkende fabr. (zonder fenolhars)		5	3131a
Kunststofverwerkende fabr. (met fenolharsen)		7	3131b
Kurkwarensfabrieken		5	2561
L			
Laboratoria (chemisch en isotopen A)		3	0002d
Lakspuiterijen en moffelbedrijven		4	3493p
Land-, zee- en luchtmacht (kazernes)		4	9060
Landbouwmachine-verhuur		4	0141c
Lederfabrieken		6	2411
Lederwarenfabrieken	< 150 m2	2	2421a
Lederwarenfabrieken	< 150 - 300 m2	3	2421b
Lederwarenfabrieken	> 300 m2	4	2421c
Lijm- en plakmidd.fabr.(dierl/synth.grondst.)		7	2991b
Lijm- en plakmiddelenfabrieken (algemeen)		4	2991a
Linoleum- en viltzeilfabrieken		8	2261
Loopvlakvernieuwingsbedrijven	< 300 m2	3	3121a
Loopvlakvernieuwingsbedrijven	> 300 m2	5	3121b
LPG-installaties	zie Integrale Nota LPG	xxx	0001a

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Luchtbehandelingsinstallatie	bij winkel	2	0002e
Luchtvaart- en luchtaanverwante bedrijven	zie ev. Kantoren	xxx	7500
M			
Maatschappelijke dienstverlening	zie ook Kantoren	2	9400
Machine-industrie (algemeen)	prod.opp. < 2000 m ²	4	3500a
Machine-industrie (algemeen)	prod.opp. > 2000 m ²	5	3500b
Machine-industrie (machinaal smeden)	prod.opp. > 2000 m ²	6	3400
Mandenmakerijen		2	2563
Maneges		3	9621i
Margarinefabrieken e.d.		9	2062
Matrassenfabrieken		3	2574
Medische laboratoria	zie Laboratoria	xxx	9386
Meelfabrieken	kap. < 100 ton/uur	5	2041a
Meelfabrieken	kap. 100 ton/uur	6	2041b
Melkproduktenfabrikage	prod.kap. < 55000 ton/j	4	2022a
Melkproduktenfabrikage	prod.kap. > 55000 ton/j	5	2022b
Mengvoederfabrieken	kap. < 100 ton/uur	5	2121a
Mengvoederfabrieken	kap. > 100 ton/uur	6	2121b
Mergelwinning		6	1912
Metaalharderijen	< 150 m ²	3	3493i
Metaalharderijen	> 150 m ²	4	3493j
Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven (alg.)		6	3493k
Metaaloppervlaktebewerking (slijpen, polijsten)	> 150 m ²	2	3493l
Metaaloppervlaktebewerking (slijpen, polijsten)	150 - 300 m ²	3	3493m
Metaaloppervlaktebewerking (slijpen, polijsten)	> 300 m ²	4	3493n
Metaaloppervlaktebewerking (chemisch)	< 300 m ²	3	3493o
Metaaloppervlaktebewerking (chemisch)	> 300 m ²	4	3493p
Metaalwarenindustrie (overige)	< 150 m ²	3	3480i
Metaalwarenindustrie (overige)	> 150 m ²	4	3480j
Meubelfabrieken	mach.verm. < 7.5 kW	2	2571i
Meubelfabrieken	mach.verm. 7.5 - 60 kW	3	2571j
Meubelfabrieken	mach.verm. > 50 kW	4	2571k
Meubelfabrieken (met lakspuiterij)		4	2571l
Meubelfabrieken (metaal)		4	3451
Minerale produktenfabrieken (algemeen)		4	3279
Minerale produktenfabrieken (indien asbest)		6	3279
Motorrijwielfabrieken		4	3761
Muziek- en balletscholen		3	9530

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
N			
Nachtclubs, bar-dancings, e.d.		3	6723
Natuursteenbewerkingsbedrijven	< 300 m ²	3	3261a
Natuursteenbewerkingsbedrijven	> 300 m ²	4	3261b
Nertsfokkerij		6	0111d
Non-ferrometaalgieterijen	smeltpotten < 100 lt.	3	3402a
Non-ferrometaalgieterijen	smeltpotten > 100 lt.	6	3402b
Non-ferrometaalindustrie		7	3340
Noodaggregaten		2	0002k
O			
Offset rotatiedrukkerijen(met naverbranding)		4	2713a
Offset rotatiedrukkerijen (thermische drogerij)		5	2713b
Olie- en vettenfabrieken		6	2061
Onderwijsinstellingen	terr.opp. < 2500 m ²	2	9200a
Onderwijsinstellingen	terr.opp. 2500 - 5000 m ²	3	9200b
Onderwijsinstellingen	terr.opp. > 5000 m ²	4	9200c
Ongediertebestrijdings- en ontsmettingsbedr.		4	9814
Onroerend goed (Exploitatie van en handel in)	zie Kantoren	xxx	8300
Openbaar bestuur (algemeen)	zie Kantoren	xxx	9000
Opslag bestrijdingsmiddelen	< 150 kg	3	0001f
Opslag bestrijdingsmiddelen	150 - 500 kg	4	0001g
Opslag bestrijdingsmiddelen	> 500 kg	6	0001h
Opslag gev.stof.(butaan, propaan, LPG >0,15 m ³	zie Integrale Nota LPG	xxx	0001a
Opslag gevaarl.stoffen (vluchtige koolwaterst)	> 20 m ³ , bovengronds	9	0001b
Opslag gevaarl.stoffen (vluchtige koolwaterst)	< 20 m ³ , gekoelde opslag	8	0001c
Opslag gevaarl.stoffen (niet reactieve gassen)	gekoeld	3	0001d
Opslag gevaarlijke stoffen (gasflessen)	zie Hinderwet	xxx	0001e
Opslag (niet gevaarlijke stoffen) voor derden	< 150 m ²	2	7631a
Opslag (niet gevaarlijke stoffen) voor derden	150 - 300 m ²	3	7631b
Opslag (niet gevaarlijke stoffen) voor derden	> 300 m ²	4	7631c
Optische industrie	zie Instrumenten	xxx	3800d
Organische chemische grondstoffenindustrie		9	2949

Z O N E R I N G S L I J S T

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
P			
Papier- en kartonfabrieken	prod.kap. 70-300 ton/d	5	26111
Papier- en kartonfabrieken	prod.kap. > 300 ton/d	6	26111
Papier- en kartonfabrieken (algemeen)		3	26111
Papierwarenindustrie	< 300 m2	2	26201
Papierwarenindustrie	> 300 m2	3	26201
Parfumerie- en kosmeticafabrieken		5	29721
Parkeergarages	> 100 p.p.	4	72411
Parket- en hardhoutvloerenfabrieken		4	25321
Persoonlijke dienstverlening (algemeen)		1	98991
Poetsmiddelenfabrieken	< 300 m2	2	29931
Poetsmiddelenfabrieken	> 300 m2	3	29931
Polderbemaalingsinrichtingen		3	98151
Politiekantoren	< 300 m2	2	90411
Politiekantoren	> 300 m2	3	90411
Postagentschappen		1	77011
Postkantoren (Hoofd-)		3	77011
Postkantoren (algemeen)		2	77011
Praktijken (individueel)		1	93001
Profielzetterijen		8	33321
R			
Recreatiecentra		4	96201
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen (algemeen)	< 150 m2	1	68001
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen (algemeen)	150 - 300 m2	2	68001
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen (algemeen)	> 300 m2	3	68001
Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.	< 150 m2	3	34921
Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.	> 150 m2	4	32921
Restaurants		2	67111
Rietmeubelfabrieken	< 300 m2	2	25731
Rietmeubelfabrieken	> 300 m2	3	25731
Rijwielfabrieken	< 300 m2	3	37611
Rijwielfabrieken	> 300 m2	4	37611
Rioolgemalen		2	00021
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen	< 100.000 i.e.	5	98121
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen	100.000 - 300.000 i.e.	6	98121
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen	> 300.000 i.e.	7	98121
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen	bij therm.slibdrogen	8	98121

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Rotatiediepdrukkerijen (algemeen)		5	2714a
Rotatiediepdrukkerijen(terugwin. oplosmiddel)		4	2714b
Rubber artikelenfabrieken		4	3112
Rubberbandenfabrieken		6	3111
Rubberregeneratiebedrijven		6	3119
Ruwijzer- en staalfabrieken		10	3311
S			
Saunabaden en badhuizen		2	9892
Scheepsschilder- en schoonmaakbedrijven e.d.		7	3746a
Scheepssloperijen		8	3746b
Scheepswerven (kunststof en hout)		4	3740d
Scheepswerven (staalbouw)	tot.opp. < 1 ha	4	3740a
Scheepswerven (staalbouw)	tot.opp. 1 - 3 ha	6	3740b
Scheepswerven (staalbouw)	tot.opp. > 3 HA	7	3740c
Schelpenmalerij		5	3272c
Schilders-, glaszetters- en behangersbedrijven	< 150 m2	1	5130a
Schilders-, glaszetters- en behangersbedrijven	150 - 300 m2	2	5130b
Schilders-, glaszetters- en behangersbedrijven	> 300 m2	3	5130c
Schoenindustrie	< 150 m2	2	2430a
Schoenindustrie	150 - 300 m2	3	2430b
Schoenindustrie	> 300 m2	4	2430c
Schoonmaakbedrijven (overige)		2	9829
Schoopeerbedrijven		4	3493q
Schoorsteenvegers		1	9822
Schroeven-, veren- e.d. industrie		4	3420
Sexhuizen e.d.		3	9899b
Skelterbanen		8	9612f
Slachthuizen en slachterijen		5	2010
Slijp- en polijstmiddelenfabrieken		3	3271
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	< 150 m2	2	3491a
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	150 - 300 m2	3	3491b
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	> 300 m2	4	3491C
Smeeroliën- en vettenfabrieken		4	2824
Sociaal-kulturele instellingen	< 150 m2	1	9500a
Sociaal-kulturele instellingen (algemeen)	150 - 300 m2	2	9500b
Sociaal-kulturele instellingen (algemeen)	> 300 m2	3	9500c
Soep (aroma) fabrieken		6	2136
Speelgoedfabrieken	< 150 m2	2	3941a
Speelgoedfabrieken	150 - 300 m2	3	3941b

ZONERINGSLIJST

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Speelgoedfabrieken	> 300 m2	4	3941c
Splijt- en kweekstoffenbewerking		10	1992
Sportartikelenfabrieken	zie Speelgoed	xxx	3942
Sporthallen	< 1000 m2	3	9612c
Sporthallen	> 1000 m2	4	9612c
Sportscholen, fitnesscentra	< 300 m2	2	9613a
Sportscholen, fitnesscentra	> 300 m2	3	9613b
Springstoffen-, vuurwerk- e.d. fabrieken		7	2995
Stadions, ijsbanen e.d.		4	9612b
Stalen buizenfabrieken		8	3321
Stamp-, pers- e.d. bedrijven		4	3412
Steen-, grit- en krijtmalerijen e.d.	gesloten gebouw	6	3272a
Steenbrekerijen e.d.	open lucht	8	3272b
Steenkoolproduktenfabrieken (overige)		6	2829a
Straalbedrijven		5	3493r
Studio's (film, TV, radio, geluid)	< 150 m2	2	9500c
Studio's (film, TV, radio, geluid)	> 150 m2	3	9500e
Stukadoorsbedrijven	< 150 m2	1	5140a
Stukadoorsbedrijven	150 - 300 m2	2	5140b
Stukadoorsbedrijven	> 300 m2	3	5140c
Suikerfabrieken		9	2051
Suikerwerkfabrieken (algemeen)		4	2092a
Suikerwerkfabrieken (suikerbranden)		6	2092b
Supermarkten	< 200 m2 v.v.o.	2	6528a
Supermarkten	200 - 800 m2 v.v.o.	3	6528b
Supermarkten	> 800 m2 v.v.o.	4	6528c
Synthetische reuk- en smaakstoffenfabrieken		9	2943
T			
Tabakverwerkende industrie		6	2170
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	gesloten gebouw	5	3431a
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht < 3 ha.	6	3431b
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht 3 - 10 ha.	7	3431c
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht > 10 ha.	8	3431d
Tapijt- en vloermattenindustrie		5	2250
Taxibedrijven		3	7221
Telefoon-, telegraafdiensten e.d.		2	7702
Textielindustrie (overige)	< 150 m2	1	2290a
Textielindustrie (overige)	150 - 300 m2	2	2290b

ZONERINGSLIJST

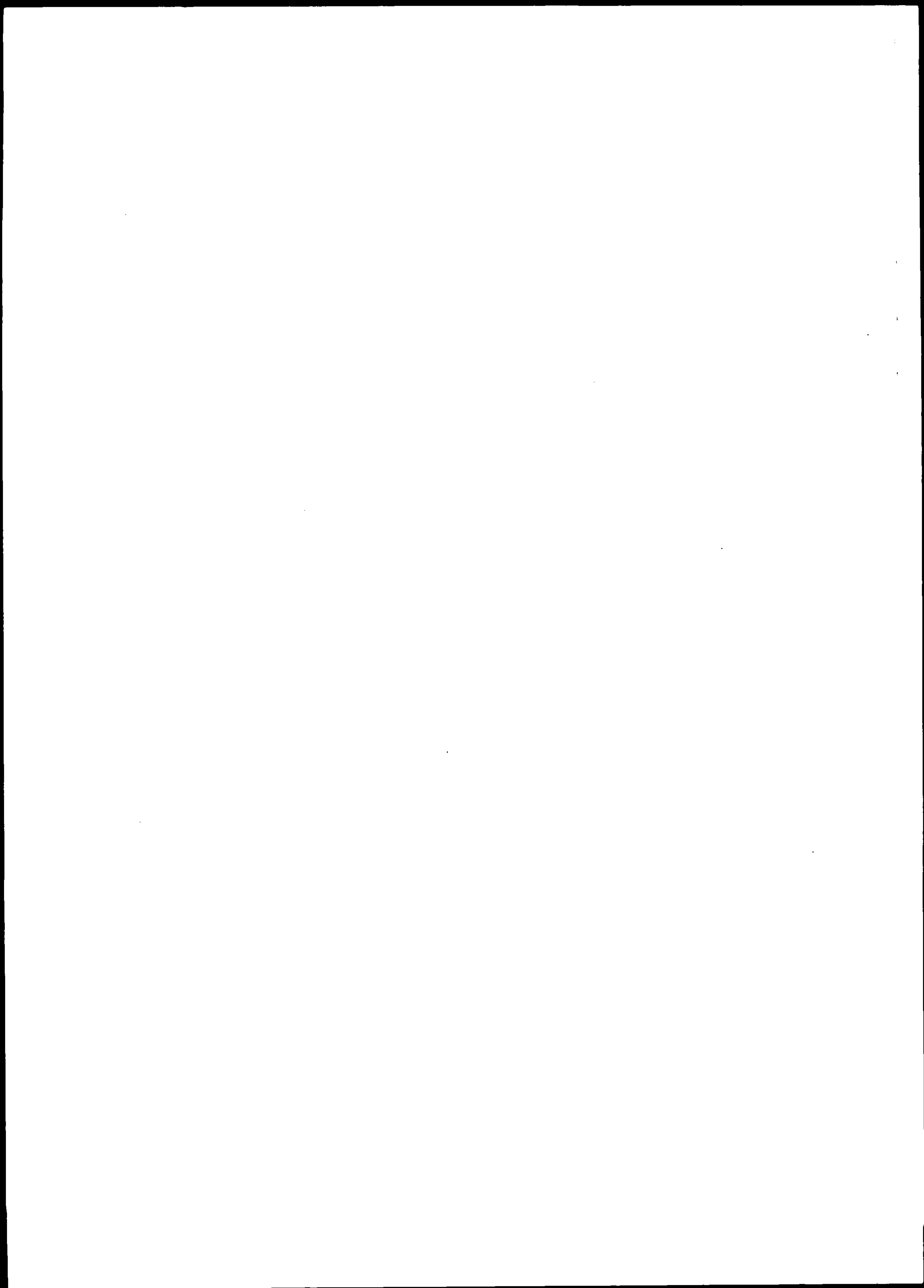
Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Textielindustrie (overige)	> 300 m2	3	2290c
Textielveredelingsindustrie		5	2240
Textielwarenindustrie	< 150 m2	1	2270a
Textielwarenindustrie	150 - 300 m2	2	2270b
Textielwarenindustrie	> 300 m2	3	2270c
Theepakkerijen		4	2132b
Timmerfabrieken	mach.verm. < 7.5 kW	2	2531a
Timmerfabrieken	mach.verm. 7.5 - 50 kW	3	2531b
Timmerfabrieken	mach.verm. > 50 kW	4	2531c
Total energy installaties (gasmotoren)	< 40 kW	2	0002h
Total energy installaties (gasmotoren)	> 40 kW	3	0002i
Touringcarbedrijven		4	7222
Touwslagerijen		3	2290f
Transformatorstations	< 10 MWe	2	4012a
Transformatorstations	10 - 100 MWe	3	4012b
Transformatorstations	100 - 200 MWe	4	4012c
Transformatorstations	200 - 1000 MWe	6	4012d
Transformatorstations	> 1000 MWe	7	4012e
Transportbedrijven		4	7230
Transportmiddelenindustrie (overige)	< 150 m2	3	3790a
Transportmiddelenindustrie (overige)	> 150 m2	4	3790b
Tricot- en kousenindustrie		3	2230
Triplex- en fineerfabrieken		4	2521
Tuinbouw (algemeen)		1	0121a
Tuinbouw (verwarmde kas)	oliestook/gas	3	0121b
Tuinbouw (verwarmde kas)	kolen	4	0121c
Tussenpersonen in de groothandel	zie Kantoren	xxx	6300
U			
Uitgeverijen	zie Kantoren	xxx	2720
Uitvaartcentra		3	9891c
V			
Vatenspoelinstallaties		3	0002m
Veehouderij (intensief)	zie ook Hinderwet	6	0111c
Veehouderij (rundvee)		3	0111b
Veenderijen		4	1991
Veevoederfabrieken (overige)		9	2129

Z O N E R I N G S L I J S T

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
Veilingbedrijven	< 800 m2	3	8497
Veilingbedrijven	> 800 m2	4	8497
Verbandmiddelenfabrieken		3	2962
Verf-, lak- en vernisfabrieken	< 300 m2	4	2951
Verf-, lak- en vernisfabrieken	> 300 m2	5	2951
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	< 150 m2	2	8590
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	150 - 300 m2	3	8590
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	> 300 m2	4	8590
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	< 150 m2	1	8530
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	150 - 300 m2	2	8530
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	> 300 m2	3	8530
Verhuurbedrijven (machines)		3	8520
Vertinnerijen (thermisch)		5	3493
Vervoer (hulpbedrijven van het)	zie ook Kantoren	2	7600
Verzekeringswezen	zie Kantoren	xxx	8200
Verzinkerijen (thermisch)		5	3493
Vetsmelterij	prod.kap. < 10 ton/jaar	7	2016
Vetsmelterij	prod.kap. > 10 ton/jaar	8	2016
Vezel- en spaanderplaatfabrieken		5	2522
Visbewerkingsinrichtingen (algemeen)		5	2031
Visbewerkingsinrichtingen (drogen)		8	2031
Vlsserij (vestigingen op het land)		4	0301
Vlasbewerking		5	2290
Vlasroterijen		6	2290
Vlechtwarenfabrieken		2	2569
Vleesafval-bewerkingsinrichtingen		6	2017
Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken		5	2014
Vliegtuigbouw en -reparatie (algemeen)		5	3771
Vliegtuigbouw en -reparatie (proefdraaien)		9	3771
Voedingsmiddelenfabrieken (overige)		5	2139
Vrachtautostallingen		4	7241
Vuilophaal- en straatreinigingsbedrijven e.d.		4	9811
Vuilstortplaatsen		6	9811
Vuilverbrandingsinrichtingen		6	9813

Z O N E R I N G S L I J S T

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Categorie	SBI
W			
Wagonbow- en spoorwegwerkplaatsen		4	3751
Warenhuizen (algemeen)		3	6691a
Warenhuizen (zelfbediening)		4	6691b
Warmwatervoorzieningsbedrijven (stadsverwarming)		4	4040a
Warmwatervoorzieningsbedrijven (blokverwarming)		2	4040b
Wasserijen en strijkinrichtingen	< 300 m2	3	9831a
Wasserijen en strijkinrichtingen	> 300 m2	4	9831b
Wasserijen, chemische reiniging e.d. (algemeen)		2	9830
Water-pompstations	< 1 MW	2	4032a
Water-pompstations	1 - 15 MW	4	4032b
Water-pompstations	> 15 MW	6	4032c
Waterbereiding (met chloorbleekloog e.d.)		3	4031b
Waterwinning en -bereiding (met chloorgas)		10	4031a
Wegvervoer verwante bedrijven (overige)		4	7249
Windmolens		3	0002n
Wolspinnerijen e.d.		4	2212
Wolvezelbewerkende fabrieken		4	2211
Wolweverijen		5	2213
Woningstoffeerderijen		1	2575
Y			
Yssalons		1	6722
YzerYzer- en staalgieterijen		7	3401
Z			
Zakelijke dienstverlening	zie Kantoren	xxx	8400
Zand- en grindwinning		6	1911
Zeefdrukkerijen	< 150 m2	1	2719a
Zeefdrukkerijen	150 - 300 m2	2	2719b
Zeefdrukkerijen	> 300 m2	3	2719c
Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken		5	2971
Zetmeel(derivaten)fabrieken		6	2111
Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen e.d.	kap. < 50 bedden	3	9300d
Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen e.d.	kap. > 50 bedden	4	9300e
Zoutwinning		4	1921
Zuivelproduktenfabrieken		6	2021
Zwem- en instructiebaden (overdekt)	< 300 m2	3	9612a
Zwem- en instructiebaden (overige)		4	9612b



RAADSOMSLAG Gemeente Haarlem

Raadsvoorstel: stadsvernieuwingsplan Oude Stad vaststellen		Behandelend ambtenaar: M.H. Bakker	
		Sector/afd: SO/rosv	Telefoon: 023 5113585
Besluit B&W: voorstel tot vaststelling stadsvernieuwingsplan dd 5 december 2000 Afgedaan		Behandeld in cie: SO dd 29 november 2000 Resultaat commissie: grotendeels accoord	
Registratienr: ROS 2000/2604	Hoofd afd. ROSV	Dir. Sector SO	1 ^e port EK
		Bestemd voor de raad van: 13 december 2000	

BIJ DIT RAADSVOORSTEL WORDT MEEGEZONDEN:

- raadsvoorstel
- concept raadsbesluit
- stadsvernieuwingsplan Oude Stad

TER VISIE WORDT GELEGD:

- stadsvernieuwingsplan Oude Stad
- tegen het stadsvernieuwingsplan ingediende zienswijzen
- advies raadscommissie SO dd. 29 november 2000

IN TE VULLEN DOOR BUREAU GEMEENTESECRETARIS

Ter visie raad	Besluit	Moties en amendementen	Raadsstuk
Van 11/12/00	☒ Conform	☐ Ja	Raadsn 322
Tot 14/12/00	☐ Gewijzigd	☒ Nee	Ontv bgs
	☐ Aangehouden		
	☐ Afgevoerd		



FACILITAIRE DIENST	
Reg.nr.	ROS 2000/3116
Trefwoord Stadsvernieuwingsplannen	
Reg. d.d.	08 DEC 2000
Classering:	
Ontv. bew. ☒	Kopie: ☒
Uiterl. afdoen. dd: 2-2-2001	
Behandeling door:	Afgedaan
BGS	

Afgedaan

Raadsstuk 322/2000
 B&W datum 5 december 2000
 Sector/Afd SO/rosv
 Reg.nr(s) 00/2358

Onderwerp **Vaststelling stadsvernieuwingsplan "Oude Stad"**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad". Het plan heeft betrekking op gronden van een groot deel van de Haarlemse binnenstad. Het wordt begrensd door Nieuwe Gracht, Jansstraat, Riviervismarkt, Klokhuisplein, Berkenrodesteeg, Spaarne, Gedempte Oude Gracht, Botermarkt, Barrevoetestraat, Keizerstraat, Prins Hendrikstraat en Leidsevaart, zoals is weergegeven op de plankaart.

I. Algemeen

Het bestemmingsplan dient, mede in verband met de ligging in het beschermd stadsgezicht, voornamelijk om de bestaande situatie vast te leggen. Daarnaast is voor het projectgebied Raaks een globale, nader uit te werken bestemming opgenomen, waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor dat gebied zijn geformuleerd. Eerst wanneer de plannen voor herontwikkeling van dat gebied meer concrete vorm hebben aangenomen, dient dit plandeel nader te worden uitgewerkt, als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Voor het gebied geldt nog geen bestemmingsplan, zodat tot nu toe uitsluitend de gemeentelijke Bouwverordening van kracht is. Voor de inhoud en betekenis van het stadsvernieuwingsplan mogen wij u verwijzen naar de voor u ter inzage gelegde plankaart, de toelichting en de gebruiksvoorschriften.

Het ontwerp-stadsvernieuwingsplan heeft, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23, eerste lid van de WRO, na publicatie op 17 februari 2000, met ingang van 18 februari 2000 gedurende 4 weken, derhalve tot en met 16 maart 2000, ter inzage gelegen.

II. Uitgestelde vaststelling bestemmingsplan

Op grond van het bepaalde in artikel 25 WRO dient uw raad, wanneer daartegen zienswijzen zijn ingebracht, binnen vier maanden na afloop van de termijn van tervisieligging omtrent vaststelling te beslissen. In verband met een ingrijpende wijziging van de horecaregeling in het plan naar aanleiding van de tegen de ontwerp-regeling ingebrachte zienswijzen, was een uitvoerige hernieuwde inventarisatie noodzakelijk. Bovendien zijn de randvoorwaarden voor het Raaksgebied aangepast aan de huidige uitgangspunten. De wet verbindt aan de overschrijding van deze termijn van vier maanden evenwel geen consequenties, zodat sprake is van een "termijn van orde". De bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van het bestemmingsplan vervalt niet bij overschrijding van bedoelde termijn van vier maanden.

Raadsstuk

Uit de op dit punt gevormde jurisprudentie blijkt niet dat dit ooit tot onthouding van goedkeuring heeft geleid. In dit verband kunnen worden genoemd KB 20 december 1972, nr. 29, gemeente Vlijmen en KB 24 mei 1984, nr. 17, gemeente Amsterdam. In laatst genoemd KB ging het om een bestemmingsplan dat 2 jaar na ter inzage legging van het ontwerp-plan werd vastgesteld. De Kroon overwoog daarbij o.m.: "De raad behoudt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan." en "...onvoldoende reden om vanwege deze omstandigheid aan het plan goedkeuring te onthouden."

De conclusie luidt dan ook dat er geen formele beletselen zijn om de procedure van het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" thans voort te zetten met vaststelling door uw raad.

De nadere wijziging in de horecaregeling houdt in, dat nu op de plankaart is aangeduid op welke percelen horeca is toegestaan, waarin het onderscheid is gemaakt tussen "uitsluitend in de begane grond" en "begane grond en verdiepingen". In het ontwerp-plan was per straatwand het maximaal aantal vloeroppervlak in de voorschriften opgenomen. Met name de onzekerheid die is gelegen in de uitwisselingsmogelijkheid van horeca met andere functies en dus de mogelijkheid van horeca op andere locaties, was aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Door de nu opgenomen regeling bestaat meer rechtszekerheid met betrekking tot de plaats waar horeca mogelijk is en - vooral ook - waar dit niet mogelijk is.

III. Zienswijzen

Tijdens de tervisieligging van het ontwerp-stadsvernieuwingsplan is 31-tal zienswijzen ingediend. Daarvan zijn er 10 gelijkloidend en een aantal (mede) namens anderen. Een aantal zienswijzen is na het verstrijken van de termijn ontvangen en moeten mitsdien niet-ontvankelijk worden verklaard. Voor zover zienswijzen zijn gericht aan ons college kunnen zij geacht worden te zijn gericht aan uw raad.

De zienswijzen zijn hierna in samenvatting weergegeven, voorzien van een concept-reactie (cursief) en ons voorstel tot beslissing. De zienswijzen liggen, voorzien van de hieronder aangegeven nummers, voor u ter inzage.

1. E.C.C. Blitz, Doelenplein 13, 2011 XR Haarlem, ontvangen 14 maart 2000

Ingediend mede namens:

P.v.d. Avoird, Gasthuisstraat 6, Haarlem
 C.M. Bauhuis, Ged. Voldersgracht 5, Haarlem
 Th. Beneder, Doelenplein 14, Haarlem
 M. Brakel, Doelenplein 21, Haarlem
 G. Crone, Doelenplein 9, Haarlem
 S. Dolk, Doelenplein 7, Haarlem
 G. Dumont, Ged. Voldersgracht 17, Haarlem
 C. Fischer, Doelenplein 35, Haarlem
 S. Flink, Doelenplein 35, Haarlem
 I. Flink-Dotinga, Doelenplein 35, Haarlem

R.A. Foudraine, Ged. Voldersgracht 7, Haarlem
 J. Gaanderse, Doelenplein 33, Haarlem
 F. de Haas, Doelenplein 11, Haarlem
 F. Heldoorn, Ged. Voldersgracht 21, Haarlem
 B. Hoyng, Doelenplein 3, Haarlem
 C. Kooistra, Ged. Voldersgracht 3, Haarlem
 E. Kuijten, Doelenplein 8, Haarlem
 C. van Lierop, Doelenplein 6, Haarlem
 L. Mulder, Doelenplein 23, Haarlem
 E. Nierop, Ged. Voldersgracht 17, Haarlem
 H. van Olst, Doelenplein 7, Haarlem
 M. v.d. Peet, Doelenplein 15, Haarlem
 K. Pon, Doelenplein 29, Haarlem
 A. van Poppelen, Ged. Voldersgracht 19, Haarlem
 Th. van Schie, Doelenplein 24, Haarlem
 Th. van Schie-Lips, Doelenplein 18, Haarlem
 P. de Vries, Ged. Voldersgracht 9, Haarlem
 A. de Waard, Doelenplein 25, Haarlem

De zienswijzen betreffen het volgende.

a. De parkeersituatie

Met de realisering van het bouwplan Raaks verdwijnen parkeerplaatsen in de Vestestraat. Voor het parkeren met een vignet moet dan worden uitgeweken naar de Oranjekade. Dit is een achteruitgang. Een alternatief zou kunnen zijn een abonnement in de nieuwe parkeergarage tegen gereduceerd tarief. Daartoe zou de bewonersgarage moeten worden uitgebreid met een aantal plaatsen voor huidige bewoners. Hierover is niets in de voorschriften van het stadsvernieuwingsplan geregeld.

Door vermindering van het aantal parkeerplaatsen vindt waardedaling van de appartementen plaats.

b. Bouwhoogte Gedempte Voldersgracht

In artikel 10 van de planvoorschriften is voor de bouwblokken UCI en UCII bebouwing tot 6, respectievelijk 5 bouwlagen opgenomen, terwijl op de kaart "ruimtelijke maatregelen" de bouwhoogte minimaal 7 en maximaal 18 meter mag bedragen.

Bezwaar bestaat tegen die bouwhoogten voor zover het betreft de randen van de bouwblokken langs de Gedempte Voldersgracht. Voor deze stadsstraat moeten die bouwhoogten hetzelfde zijn als de bestaande hoogten aan de overzijde, te weten 3 bouwlagen.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a

Het toewijzen van bepaalde plaatsen alsmede de tariefstelling binnen een parkeergarage, welke op grond van het stadsvernieuwingsplan kan worden gerealiseerd, behoren niet in een ruimtelijk plan als een bestemmingsplan of

stadsvernieuwingsplan regeling te vinden. Het is aan de eigenaar om daar verder regels voor te geven.

Ad. b

Binnen het Masterplan voor de bebouwing van het Raakstgebied is voor de Gedempte Voldersgracht en de Zuiderstraat thans een bebouwing in maximaal 4 bouwlagen als uitgangspunt geformuleerd. Dit is op de plankaart vertaald in een maximum bouwhoogte van 12, respectievelijk 14 meter. Deze bouwhoogte achten wij verantwoord in het binnenstedelijk gebied en passend in bedoelde straten. Hiermee is grotendeels tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

Voorstel: De zienswijze a ongegrond verklaren en de zienswijze b gedeeltelijk gegrond verklaren en de bestemming Uit te werken
Centrumvoorzieningen (UC) (artikel 10) gewijzigd vast te stellen.

**2. De heer ir. A.M.W.N. van Doorn en mevrouw drs. L.F.E. Gröniger RBA,
Lange Margarethastraat 42 rood, 2011 PM Haarlem, ontvangen 16 maart
2000**

Het pand Krocht 1 heeft de bestemming "wonen" gekregen, terwijl dit thans als school in gebruik is. Graag wil men weten hoe het huidige gebruik kan worden voortgezet.

Bezwaren bestaan verder tegen deze bestemmingswijziging omdat een woonbestemming een toename op de parkeerdruk zal betekenen tot een onacceptabel niveau.

Bij bestemmingswijziging van school in wonen dient de maximale bouwhoogte eveneens aangepast te worden tot die van de woongebouwen in de omgeving (max. 7 m). Een (bestaande) hoogte van 11 meter van de school moet niet automatisch voor de nieuwe bestemming gelden.

Gemeentelijke reactie:

Aan het desbetreffende perceel is alsnog, overeenkomstig het huidige gebruik, de bestemming Maatschappelijke doeleinden gegeven. De plankaart is overeenkomstig aangepast. Daarmee is ook de bestaande hoogte (11 meter) gehandhaafd.

Voorstel: Deze zienswijzen gegrond verklaren.

3. M.A. Foudraine, Vliek 5, 2036 CL Haarlem, ontvangen 8 maart 2000

a. de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb)

Het leggen van uitsluitend de woonbestemming op de verdiepingen van de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) betekent een waardevermindering in verband met vermindering van de gebruiksmogelijkheden. Verzocht wordt om het gebruik op de verdiepingen niet te beperken tot wonen.

- b. artikel 1.1.29 en 1.1.30
De definities van cafébedrijven en restaurantbedrijven dienen verduidelijkt te worden. Met name moet nader worden aangegeven wat het verschil is tussen geringe maaltijden bij cafébedrijven en maaltijden bij restaurantbedrijven.
- c. artikel 8 Horeca
De indeling in hinderlijke en niet hinderlijke horeca is niet aanvaardbaar. Deze indeling kan niet op grond van bedrijvigheid worden gemaakt. Een cafébedrijf is niet per definitie een hinderlijke horecavoorziening.
- d. artikel 32, Bouwblok 107.5
De horecaoppervlakte van Smedestraat 21 moet zijn 450 m².
- e. artikel 58, Bouwblok 112.6
De horecaoppervlakte van Schagchelstraat 28 moet zijn 125 m².

Gemeentelijke reactie:

Ad. a

Zoals in de toelichting van het stadsvernieuwingsplan is aangegeven, is een onderscheid gemaakt tussen gebieden die tot het kernwinkelgebied van de binnenstad behoren en het daarbuiten gelegen gebied. Voor dit laatste gebied is de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) opgenomen. In het kader van een goede menging van functies en het stimuleren van het wonen in de binnenstad is het gemeentelijk beleid er op gericht om te streven naar een eindbestemming Woondoeleinden.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) in die zin aangepast dat de uitsluitende woonbestemming voor de verdiepingen is omgezet in die van een gewenste eindbestemming. Evenals in de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) houdt dit in dat het huidige niet-woongebruik binnen de bestemming Cb bij recht kan worden gehandhaafd. Bij functiewijziging in die van wonen, is dat de eindbestemming en kan deze niet meer worden gewijzigd in een andere functie.

Ad. b

In de voorschriften (artikel 8) is onder 2, beschrijving in hoofdlijnen nader aangegeven op welke wijze het verschil tussen de bedoelde horecabedrijven beoordeeld zal worden. Hiermee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen.

Ad. c

Het in het plan beoogde onderscheid heeft zich bewezen in de periode dat de horecaregeling in de Leefmilieuverordening voor het stedelijk gebied van Haarlem werd toegepast. Deze indeling is gemaakt om een onderscheid te kunnen maken in meer en minder hinderlijke horecagebruiksvormen. Uitzonderingen zullen zich altijd blijven voordoen als het gaat om wel of niet hinderlijk.

Ad. d en e

Ten gevolge van de veranderde systematiek in de bestemming horeca (artikel 8) is aan deze zienswijzen tegemoet gekomen.

Voorstel: Zienswijzen a en b gegrond verklaren en de voorschriften voor horeca (artikel 8) en voor de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) (artikel 68) conform aanpassen en gewijzigd vaststellen. De overige zienswijzen ongegrond verklaren.

4. Geelkerken & Linskens Advocaten, Mr. J.G. Geelkerken, Postbus 2020, 2301 CA Leiden, ontvangen 14 maart 2000

Ingediend namens Brinkmann Behcer BV, gevestigd aan de Mouricialaan 30 te 2051 LG Overveen en Auto Brinkmann BV, gevestigd aan de Leidsevaart 10 te 2013 HA Haarlem.

In de planvoorschriften is geen regeling opgenomen wat de betekenis is van de "grens LPG-cirkel" en met name is daarin geen regeling opgenomen waardoor verzekerd is dat binnen de cirkel geen kantoorgebouw bestemd voor meer dan 50 personen danwel een ander object categorie II zal worden gesticht.

Gemeentelijke reactie:

De planvoorschriften zijn in de begripsomschrijving aangevuld met een omschrijving als hier is verzocht.

Voorstel: deze zienswijzen gegrond te verklaren en de voorschriften (artikel 1) conform gewijzigd vaststellen.

5. Geelkerken & Linskens Advocaten, Mr. J.G. Geelkerken, Postbus 2020, 2301 CA Leiden, ontvangen 15 maart 2000

Ingediend namens Schous van 1854, gevestigd aan de Gedempte Oude Gracht 30 te 2011 GR Haarlem.

- a. verbinding tussen Gedempte Oude Gracht en Raaksgebied
Door het pand van Schous is een verbinding aangeduid tussen de Gedempte Oude Gracht en het te herontwikkelen Raaksgebied. Door lange onderhandelingen met de ontwikkelaar werden uitbreidingen en modernisering van het bedrijf uitgesteld. Voorgesteld wordt om de verbinding te leggen ten noorden van het Nieuwlandje, waarbij de Drossestraat gehandhaafd blijft voor laden en lossen van Schous.
- b. detailhandelsmogelijkheden in het gebied
Zuiderstraat/Achterlangs/Raaks/Gedempte Oude Gracht
Op de plankaart is het UC-gebied uitgebreid met het gebied tussen Achterlangs en Gedempte Oude Gracht. In de uitwerkingsvoorschriften (artikel 10) is dit niet verwerkt.
- c. woonbestemming op de verdieping
Er bestaan bezwaren tegen de uitsluitende woonbestemming op de verdiepingen. Aangezien Schous nu al voor een belangrijk deel op de

verdiepingen is gevestigd, zou dit betekenen dat het andere gebruik dan wonen wordt wegbestemd.

d. onderkeldering

In het plan is niets geregeld ten aanzien van ondergrondse bestemmingen. Mocht daarvoor alsnog een regeling worden opgenomen, dan wordt verzocht om ter plaatse van Schous onderkeldering toe te staan.

e. verkleining verkeersbestemming Raaks en autobereikbaarheid Schous

De Drossestraat is in het ontwerp-plan bestemd tot langzaamverkeerrelatie. Deze straat moet echter voor auto's bereikbaar blijven ten behoeve van de afhaalmogelijkheden bij Schous voor particulieren.

Voor het gehele UC-gebied staan uitsluitend langzaamverkeersrelaties aangegeven. Het plan kan niet worden vastgesteld voordat duidelijkheid bestaat ten aanzien van de bereikbaarheid voor vrachtauto's en particuliere auto's van het bedrijf Schous. Om die reden wordt voorshands bezwaar gemaakt tegen de versmalling van de huidige Raaks, waardoor de bereikbaarheid van het gebied achteruit gaat.

f. juridische status van het beeldkwaliteitsplan

In artikel 10, lid 2 sub a van de ontwerp-voorschriften is bepaald dat het beeldkwaliteitsplan voor de Raaks in acht genomen dient te worden. Het beeldkwaliteitsplan is evenwel niet vastgesteld na een reguliere procedure als in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor bestemmingsplannen is voorzien. Het beeldkwaliteitsplan heeft geen andere status dan een beleidsvoornemen en kan de burger niet rechtstreeks binden.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a

Op de plankaart is een indicatieve verbinding aangeduid. Daarmee is niet de exacte plek voor een dergelijke verbinding. In de nadere uitwerking zal daarover meer zekerheid worden gegeven.

Ad. b

Deze opmerking is juist. De uitwerkingsvoorschriften zijn op dit punt aangepast. Daarmee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen.

Ad. c

In het kader van de bevordering van de woonfunctie in de binnenstad wordt gestreefd naar de uitsluitende woonbestemming op de verdiepingen. Daarbij is in het algemeen de woonbestemming als gewenste eindbestemming opgenomen in de bestemmingen "Centrumvoorzieningen". Daarmee zijn andere dan de woonfunctie op de verdiepingen niet wegbestemd en is aan deze zienswijze tegemoet gekomen.

Ad. d

In de voorschriften zijn voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen bebouwingsvoorschriften opgenomen voor ondergrondse ruimten.

Ad. e

De versmalling van de Raaks is het rechtstreeks gevolg van de uitvoering van het beleid "Haarlem Autoluw", waarbij er geen ander verkeer dan het openbaar vervoer stadinwaards wordt toegestaan. De besluitvorming daarover heeft in een afzonderlijk traject plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn in het stadsvernieuwingsplan verwerkt.

Ad. f

Het Beeldkwaliteitsplan Raaks heeft in het kader van de procedure tot vaststelling van dit stadsvernieuwingsplan in ontwerp ter visie gelegen en zal tegelijk met dit plan worden vastgesteld.

Voorstel: De zienswijzen b en d gegrond verklaren en de voorschriften (artikelen 7 en 10) en plankaart conform gewijzigd vast stellen. De overige zienswijzen ongegrond verklaren.

6. H.L.M. Hermans, Lod. Van Deyssellaan 184, 2024 AB Haarlem, ontvangen 21 maart 2000

Ingediend namens L.C. Giebels, eigenaar Giebels IJzerhandel BV, gevestigd Nassaulaan 21 te Haarlem.

De achterzijde van het winkelpand Nassaulaan 21, gelegen aan de Witte Herenstraat, heeft een woonbestemming gekregen. Verzocht wordt om de bestemming in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke gebruik.

Gemeentelijke reactie:

Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door de voorschriften ten behoeve van het desbetreffende perceel aan te passen.

Voorstel: Deze zienswijzen gegrond verklaren en de voorschriften (artikel 14) conform gewijzigd vast te stellen.

7. Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Postbus 240, 2003 AE Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

Betreurd wordt dat Horeca Nederland, afdeling Haarlem niet rechtstreeks in kennis werd gesteld van de tervisielegging van het ontwerp-stadsvernieuwingsplan. Bezwaren bestaan ten aanzien van de volgende punten in de plantoelichting.

- a. pagina 18, eerste alinea
Door de belangenvertegenwoordiging van de horeca is nimmer een verzoek om een horecastop in te stellen. Dit dient geschrapt te worden.

- b. pagina 25, punt 2.2.6
Een onderscheid tussen hinderlijke en niet-hinderlijke horeca geeft geen pas. Het merendeel van de horecaondernemers veroorzaakt nooit overlast. 1 of enkele klachten bepalen hier het beeld van een horecabedrijf, dat geeft een verkeerd beeld.
- c. pagina 35 ev
Op sommige punten wordt het beleid t.a.v. wonen en horeca op niet acceptabele wijze gecombineerd. In sommige bouwblokken in de bestemming Ca opgenomen. Dit betekent dat op den duur de horecafunctie mogelijk zal verdwijnen uit dit blok. Het is mogelijk om wonen boven horecagelegenheden te realiseren, maar dan met instemming van de horecaondernemer. Bovendien wordt geadviseerd om een voorkeursbehandeling in te stellen voor het betrekken van de woning door de eigenaar, bedrijfsleider of personeel van de desbetreffende horecaonderneming.
- d. pagina 42, punt 3
Sanering van bedrijven betekent het ontnemen van inkomen. Bovendien ontstaat er een gat in het aanbod van dit type horecabedrijf. In dergelijke gevallen dient een goed plan opgesteld te worden, waarin de belangen van de horecaondernemer gediend worden.
- e. pagina 54, punt 24
De volume-uitbreiding van de horeca dient nader omschreven te worden, het begrip "geringe" is subjectief.
- f. pagina 32, punt 2.3.6
In de 1e alinea wordt er van uitgegaan dat per definitie cafés, dancings en discotheken hinderlijk zijn. Deze betiteling geeft geen pas en dient anders omschreven te worden.
- g. pagina 32, punt 2.3.6
Verzocht wordt rekening te houden met de in werking getreden beleidsnota Spaarne-oeverplan bij de uitbreiding van de horeca aan het Spaarne.
- h. Het tegengaan van grootschalige horeca, terwijl dit op andere locaties, uitbreiding Concertgebouw, fietsfabriek, wel mogelijk is lijkt op het meten met twee maten.
- i. Een bijlage met geïnventariseerde horecabedrijven is niet bekend.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a

In de toelichting is niet opgenomen dat de belangenvereniging een dergelijk verzoek gedaan zou hebben. Het verzoek kwam destijds van horecaondernemers. Teneinde misverstanden te voorkomen is het woord "de" voor "horecaondernemers" geschrapt.

Ad. b en f

Het in het plan beoogde onderscheid heeft zich bewezen in de periode dat de horecaregeling in de Leefmilieuverordening voor het stedelijk gebied van Haarlem werd toegepast. Het is voorts niet de bedoeling om de gevolgen en mate van overlast op zich in het stadsvernieuwingsplan te regelen, maar deze te bezien in relatie met andere bestemmingen (gebruiksmogelijkheden) van omliggende percelen. De Leefmilieuverordening heeft bijna 10 jaar naar tevredenheid gefunctioneerd, zodat de regeling daarin nu voor de gehele binnenstad van toepassing wordt met uitzondering van het plangedeelte op en rondom de Grote Markt en Grote Kerk.

Ad. c

Met het systeem van de gewenste eindbestemming van de woonbestemming op de verdiepingen wordt geenszins bedoeld om de horeca terug te dringen. Het realiseren van de woonbestemming kan uiteraard slechts met medewerking van de desbetreffende eigenaar. Het stadsvernieuwingsplan regelt niet de toewijzing van de woonruimten.

Ad. d

In het desbetreffende gedeelte van de toelichting is het milieuzoneringsbeleid beschreven, waarvoor in artikel 4 van de voorschriften regels zijn gegeven. Dit betreft alle bedrijven, die in een plangebied gevestigd zijn en of zich willen vestigen. De gevestigde bedrijven, die niet voldoen aan de milieuzonering, zijn genoemd. Het is niet de bedoeling dat deze worden gesaneerd, hetgeen ook niet in het plan is beschreven.

Ad. e

De aangegeven tekst is afkomstig uit een reactie in het wettelijk vooroverleg. Deze subjectieve tekst is niet in de voorschriften opgenomen.

Ad. g

Aan het Spaarne zijn in het plangebied gronden voorzien van de horeca-aanduiding. Het gaat daarbij om bestaande horecavoorzieningen en enkele nieuwe mogelijkheden, die ter plaatse verantwoord worden geacht. Daarmee is geenszins afgeweken van de structuurvisie voor het Spaarne.

Ad. h

Beide genoemde voorbeelden van grootschalige horeca liggen niet in het plangebied. De uitbreiding van het Concertgebouw is geen goed voorbeeld. Dat betreft geen horeca, maar concertzalen met bijbehorende ruimten, waaronder een horecavoorziening ten behoeve van bezoekers van de concertzalen. Bovendien ligt het Concertgebouw binnen het horecaconcentratiegebied als bedoeld in artikel 8 van de planvoorschriften. De horecavoorziening in de voormalige fietsfabriek is buiten het plangebied en buiten de binnenstad gelegen, zodat een vergelijking hier niet op zijn plaats is. Bovendien is die horecavestiging mogelijk op grond van de ter plaatse geldende planologische regeling.

Ad. i

Bedoelde bijlage heeft bij het ontwerp-stadsvernieuwingsplan ter visie gelegen. Door een veranderde systematiek in artikel 8 van de planvoorschriften heeft bedoelde bijlage geen functie meer en is komen te vervallen.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

**8. Heule Makelaardij, Frederikspark 1, 2012 DA Haarlem, ontvangen
31 maart 2000**

In gesprek met enkele ambtenaren op 28 maart 2000 werd duidelijk dat de termijn van indicering van zienswijzen tegen het ontwerp-stadsvernieuwingsplan is verstreken. De bezwaren tegen het plan waren reeds bekend bij een ambtenaar naar aanleiding van het indienen van een aanvraag om een horecaverunning voor de percelen Spaarne 82-86. De aanvraag werd op advies van die ambtenaar ingetrokken om deze tijdens de tervisieligging van het nieuwe plan weer te laten herleven. Een hoogwaardige horecaonderneming, grand-café met restaurant, kan een belangrijke positieve bijdrage leveren aan het Spaarne-oever project. Verzocht wordt om deze zienswijze, ondanks de termijnoverschrijding in behandeling te nemen.

Gemeentelijke reactie:

Op grond van het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht dienen zienswijzen te worden ingediend binnen de termijn van terinzageligging. De termijn van terinzageligging eindigde op 16 maart 2000. Deze zienswijze is ontvangen op 31 maart en werd, blijkens het poststempel op de envelop, verzonden op 30 maart 2000. Daarmee is de termijn ruimschoots overschreden.

Het intrekken van een aanvraag voor een (horeca)vergunning, al dan niet op verzoek van een ambtenaar, kan niet beoordeeld worden als een reden tot verschoning van de termijnoverschrijding voor het indienen van zienswijzen tegen dit ontwerpplan.

Voorstel: De indiener niet ontvankelijk verklaren in zijn zienswijzen.

**9. P. Koppeschaar, Thorbeckelaan 22, 1981 CJ Velsen-Zuid, ontvangen
15 maart 2000**

Op 27 augustus 1997 is bouwvergunning verleend voor de verbouw van winkel tot café-restaurant van het perceel Koningstraat 46. De begane grondlaag (circa 80 m²) is ook als zodanig in gebruik. Het perceel staat niet op de lijst met geïnventariseerde horecabedrijven.

Verzocht wordt om de situatie per perceel ook in de beschrijving per straatwand van bouwblok 111.7 op te nemen.

Gemeentelijke reactie:

Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door deze gronden te voorzien van een horeca-aanduiding.

Voorstel: Deze zienswijze gegrond verklaren.

10. J. Leutscher, Witte Herenstraat 43, 2011 NT Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

Het perceel Witte Herenstraat 43 heeft een woonbestemming gekregen, terwijl het bedrijf van indiener is gevestigd. Verzocht wordt om de bestemming in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke gebruik, te weten Gemengde doeleinden (G).

Ook de beeldkwaliteitsbeschrijving, waarin het perceel is omschreven als "het gat naast nr. 45", dient aangepast te worden.

Gemeentelijke reactie:

Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door de bestemming van het desbetreffende perceel aan te passen.

Voorstel: deze zienswijzen gegrond verklaren en de voorschriften (artikel 14) conform gewijzigd vast stellen.

11. B.A. ter Linden, Romolenstraat 68rd, 2032 RZ Haarlem, ontvangen 17 maart 2000

Ingediend namens de eigenaren, verhuurders, pachters, huurders c.q. bewoners van de percelen Gravinnesteeg nrs 2, 5-7, en 9-13, Kleine Houtstraat 47, Spaarne 90 en 104.

De zienswijze heeft betrekking op het huidige gebruik en het wegbestemmen van het huidige gebruik. Voorts zijn de voorgenomen bestemmingswijzigingen niet in overeenstemming met de gemaakte afspraken ten aanzien van Gravinnesteeg nr. 10, uitgiftepost van methadon door de Brijderstichting, gevestigd aan het Spaarne 106. Hiervan wordt onacceptabele hinder ondervonden, waarvoor de gemeente bij deze aansprakelijk wordt gesteld in verband met geleden schade en de nog te lijden schade bij de uitvoering van het stadsvernieuwingsplan.

Gemeentelijke reactie:

Beide genoemde percelen, Gravinnesteeg 10 en Spaarne 106 hebben in het ontwerpplan de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb), waarin de huidige gebruiksvormen mogelijk blijven tezamen met de andere centrumvoorzieningen. Er is mitsdien geen sprake van het wegbestemmen van het huidige gebruik. In dit gedeelte van het plangebied geldt geen bestaand bestemmingsplan, dat met het ontwerp-plan wordt herzien, zodat van bestemmingswijziging geen sprake kan zijn. Gemaakte afspraken over het gebruik van genoemde percelen zijn niet gemaakt in de zin van een ruimtelijke maatregel met een instandhoudingstermijn. Het afdwingen van het nakomen van die afspraken kan dan ook niet door middel van dit ontwerp-plan gebeuren.

Aansprakelijkstelling van de gemeente in verband met een eventuele verandering van de gebruiksmogelijkheden en of bebouwingsvoorschriften is uitsluitend mogelijk in een afzonderlijke procedure op grond van het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschade). Daarvoor dient een afzonderlijk verzoek te worden ingediend bij de gemeenteraad. Het is dus niet mogelijk om de gemeente in deze bestemmingsplanprocedure aansprakelijk te stellen.

Voorstel: Deze zienswijze ongegrond verklaren.

12. E.E. van Nierop, Gedempte Voldersgracht 17, 2011 WB Haarlem, ontvangen 20 maart 2000

In de beeldkwaliteitsbeschrijving (artikel 6) ontbreekt die van de Gedempte Voldersgracht. Deze dient alsnog te worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie:

Deze zienswijze is juist. Bedoelde beschrijving is alsnog in de beeldkwaliteitsbeschrijving (artikel 6) opgenomen. Daarmee is aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Voorstel: Deze zienswijze gegrond verklaren en de voorschriften (artikel 6) conform gewijzigd vast stellen.

13. D. Smolders en anderen, Jansstraat 64, Haarlem, ontvangen 15 maart 2000

Deze zienswijze werd mede ingediend door J.E. Smolders-Grabijn, T. Smolders, J.F. Grabijn, allen wonende Jansstraat 64 en B. Hagen, Jansstraat 56.

Bezwaar bestaat tegen de bebouwingsmogelijkheid in het ontwerp-plan van de ruimte tussen Jansstraat 64 en 56. Men vreest voor verlies van de 15 parkeerplaatsen, vermindering van de bereikbaarheid, toename van onveiligheid, waardevermindering, vermindering van privacy, toename van overlast, schade bij nieuwbouw en vermindering van de ruimtelijke zichtwerking naar de Wijngaardtuin. Bezwaar bestaat tegen het aanbouwen tegen de eigendommen.

Gemeentelijke reactie:

De ruimte tussen nrs 64 en 56 in de Jansstraat is ontstaan door de sloop van enkele panden. Oorspronkelijk was deze straatwand dus gesloten. Zoals in de beeldkwaliteitsbeschrijving is aangegeven is het wenselijk om de; ook nu op grond van de Haarlemse bouwverordening bestaande, bebouwingsmogelijkheid in het plan te handhaven. In de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is deze open ruimte aangeduid als "niet historische ruimtebegrenzing ten gevolge van rooilijnverlegging of sloop". In die gevallen wordt gestreefd naar herstel van de historische rooilijn.

Bij een eventuele daadwerkelijke realisering van bebouwing kunnen de inhoudelijke zienswijzen aan de orde komen.

Voorstel: Deze zienswijze ongegrond verklaren.

14. Mr. N.J.F. Snoek, Veldlust 43, 1188 JL Amstelveen, ontvangen 15 maart 2000

Ingediend namens fam. Bruinsma, eigenaresse van Kinderhuisvest 25 te Haarlem.

- a. bouwhoogte aanbouw
Het ontwerpplan voorziet niet in de mogelijkheid om een bestaande verdieping op een aangebouwd bijgebouw uit te breiden. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden van het aangebouwde bijgebouw
- b. gebruiksbepaling
Niet duidelijk is of het huidige gebruik, belastingadviespraktijk, begrepen is onder de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengde doeleinden". Bezwaar bestaat tegen het wegbestemmen van de huidige functie.
- c. bestemming bijgebouw
De bestaande aanbouw valt onder de bestemming "Erf", welke bestemming een beperkter bouwregime kent dan de bestaande bebouwing. Een positieve bestemming van de aanbouw wordt verzocht, omdat de verdiepingshoogte niet voor woonruimte geschikt is.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a en c

Voor de regelgeving met betrekking tot de erfbebouwing is aansluiting gezocht bij de algemeen in Haarlem gehanteerde erfbepalingen (artikel 73, Erf I). Daarnaast is voor situaties, met name in het kernwinkelgebied, waarin geen buitenruimte meer aanwezig is en niet noodzakelijk is, omdat de woonfunctie ontbreekt, een ruimere bebouwingsmogelijkheid geboden (artikel 73, Erf II). Bij bebouwing op een erf bij een hoofdgebouw is het niet gebruikelijk om bijgebouwen in 2 bouwlagen toe te staan. Dit houdt verband met het karakter van de hoofdbebouwing, die zich duidelijk dient te onderscheiden van bijgebouwen, alsmede met de gebruiksmogelijkheden van de open ruimten binnen de erfbestemming. Gezien de situatie ter plaatse van het bouwblok 105.3, buiten het kernwinkelgebied en met een groot gedeelte van bebouwing met een woonfunctie, dient hier een gebruikelijke erfbepaling gehanteerd te worden (Erf I).

Ad. b

Een belastingpraktijk kan worden begrepen onder "dienstverlening" binnen de aan het desbetreffende perceel gegeven bestemming "Gemengde doeleinden (G)". Hier is dus geen sprake van het wegbestemmen van het huidige gebruik.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

15. H.& J.C. Soellaart BV, Kleine Houtstraat 49-53, 2011 DG Haarlem, ontvangen 7 maart 2000

In het ontwerp-plan is bepaald (artikel 5, sub 3b) dat er maximaal 2 panden samengevoegd mogen worden. In de huidige situatie is Soellaart BV gevestigd in 3 panden. Het betreft een kampeer- en buitensportzaak. Een goede bedrijfsvoering maakt veel oppervlakte noodzakelijk. In verband met ruimtebehoefte kan een belendend pand worden toegevoegd. Verzocht wordt het plan aan te passen zodat tegen de uitbreiding met nog een pand geen bezwaar bestaat.

Gemeentelijke reactie:

De parcelleringsregeling (maximaal 2 aaneen gebouwde panden) is opgenomen om recht te kunnen blijven doen aan een van de redenen tot aanwijzing tot beschermd stadsgezicht van de binnenstad van Haarlem, te weten de verticale geleding van straatwanden. Daar waar verder aaneenvoegen reeds heeft plaatsgevonden kan die worden gehandhaafd. Verdere samenvoeging van panden dient voorkomen te worden.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

16. Stibbe, Simont Monahan Duhot, Advocaten en Notarissen, Mr. J.R. van Angeren, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam, ontvangen 29 maart 2000

Ingediend namens Pauw BV, gevestigd te Amsterdam met een vestiging aan de Kruisstraat 26 te Haarlem.

a. ontvankelijkheid.

Eerst op 24 maart 2000 werd vernomen van de secretaris van de Bezwaar- en Adviescommissie, dat het ontwerp-stadsvernieuwingsplan ter visie lag. Toch is Pauw ontvankelijk in haar zienswijze, aangezien de raad wist dat Pauw grote bezwaren had tegen een onderdeel van het ontwerp-stadsvernieuwingsplan, namelijk de vestiging van een horecagelegenheid in het pand Kruisstraat 22. Gelet op de procedure van de bouwvergunning in deze, had het op de weg van de gemeente gelegen om, nu Pauw BV meerdere malen heeft verzocht te worden gehoord, indien de raad van plan was om horeca op het pand Kruisstraat 22 mogelijk te maken, Pauw te berichten van het feit dat het ontwerp-stadsvernieuwingsplan ter visie is gelegd.

Voor zover toch tot niet-ontvankelijkheid wordt besloten, wordt verzocht de zienswijzen ambtshalve bij de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan te betrekken.

b. horeca inventarisatie

De vermelding van het pand Kruisstraat 22 op de lijst van geïnventariseerde horecabedrijven is onjuist. Er is nimmer een horecabedrijf op dat adres gevestigd geweest. Er is weliswaar een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de beganegrond van winkel tot horecagelegenheid, maar deze vergunning is bij uitspraak van 3 december 1999 door de President van de

rechtbank Haarlem geschorst. Verzocht wordt dan ook om Kruisstraat 22 van de horecalijst te schrappen.

Gemeentelijke reactie:

Op grond van het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht dienen zienswijzen te worden ingediend binnen de termijn van terinzageligging. De termijn van terinzageligging eindigde op 16 maart 2000. Deze zienswijze, gedateerd 28 maart 2000, is ontvangen op 29 maart daarop volgend. Daarmee is de termijn ruimschoots overschreden.

De omstandigheid dat een bezwaarprocedure aanhangig is bij de gemeente, kan niet beoordeeld worden als een reden tot verschoning van de termijnoverschrijding voor het indienen van zienswijzen tegen dit ontwerp-plan.

Om deze reden kan een inhoudelijke beoordeling van deze zienswijzen niet plaatshebben.

Voorstel: De indiener niet ontvankelijk verklaren in zijn zienswijzen.

**17. Stichting Architectuur en Stedenbouw i.o., p/a Houtmarkt 61,
2011 AL Haarlem, ontvangen 17 maart 2000**

a. status plan

De status van het ontwerp is uit de tervisielegging niet duidelijk. Uitgegaan wordt van een vervangend totaal bestemmingsplan voor de oude stad.

b. sloop van panden

Bezwaren bestaan tegen de sloop van de panden van Schous, de kerk aan de Raaks en FHC aan de Raaks, Zijlvest, Vestestraat. Deze historische kapel met pleintje mag niet gesloopt worden voor een geforceerde toegangsroute.

c. plankeuze

Het plan dat gerealiseerd gaat worden, voegt zich niet in de middeleeuwse historische stad met zijn Raaksbruggen en Zijlpoort of de huidige 20e eeuwse FHC-gevel.

d. massa en hoogte

De nieuwe plannen hebben teveel massa, want bij de opeenvolgende varianten zijn telkens of de gebouwen aan de Raaks te hoog, of die aan de Zijlvest. Bovendien dient het zicht op de Grote Kerk vanuit het oosten behouden te blijven in het beschermd stadsgezicht. Meer dan 5 bouwlagen is daarom ongewenst.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a

In hoofdstuk 1 van de toelichting en op de plankaart is aangegeven voor welk gebied het stadsvernieuwingsplan wordt vastgesteld. Bovendien is in de plantoelichting aangegeven welke regelingen thans in het plangebied van kracht zijn en mitsdien door dit plan worden vervangen.

Ad. b en c

Het stadsvernieuwingsplan geeft regeling omtrent gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Het dwingt dus niet tot bepaalde planontwikkeling, maar maakt ze mogelijk. De daadwerkelijke beslissingen over sloop en/of bouw vinden plaats bij concrete aanvragen om sloop of bouwvergunningen. Daarin komen ook de aspecten van welstand aan de orde, zoals het zich voegen in de omgeving van bouwplannen. In die procedures kunnen mogelijk bedenkingen tegen de werkelijke plannen worden ingediend.

Ad. d

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Raaksgebied zijn, juist in verband met de ligging in het tot beschermd stadsgezicht aangewezen gebied, uiterst zorgvuldig tot stand gekomen. Zij zijn in regelmatig overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg tot stand gekomen. De randvoorwaarden zijn onderwerp geweest van een inspraakprocedure en zijn positief beadviseerd door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Wij zijn van mening dat binnen deze randvoorwaarden een herontwikkeling mogelijk is die qua massa en hoogte recht doet aan zijn locatie en zich goed zal voegen in zijn (historische) omgeving.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

18. R. Swarte, Witte Herenstraat 57, 2011 NT Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

Mede ingediend namens medeondertekenaar J. López Piñón.

a. algemeen

Door de invoering van de Leefmilieuverordening met de horecaregeling is de buurt een stuk leefbaarder geworden. Het is ongewenst dat nu door een bestemmingsplan, dat niet op de Leefmilieuverordening is aangepast, de horecaoverlast weer terugkomt.

b. hinderlijke en niet hinderlijke horeca

De verdeling in hinderlijke en niet-hinderlijke horeca is evenmin als die in nat en droog is te vaag. De meest heldere verdeling is die tussen avond- en nachthoreca. Uiteindelijk gaan de problemen over de overlast die diep in de nachten van het weekeinde plaatsvinden.

c. oppervlakte horeca

Een maximaal oppervlak per onderneming is goed. Het moet echter niet mogelijk zijn dat de meters van bedrijven die er mee stoppen gevoegd kunnen worden bij een andere bestaande horecaonderneming. Daardoor zou een grote disco kunnen ontstaan.

Gepleit wordt om de oppervlaktes onveranderlijk aan een pand te binden.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a t/m b

Het in het plan beoogde onderscheid in hinderlijke en niet-hinderlijke horeca heeft zich bewezen in de periode dat de horecaregeling in de Leefmilieuverordening voor het stedelijk gebied van Haarlem werd toegepast. Het is de bedoeling om met dit plan het beleid op dit terrein uit de Leefmilieuverordening te laten voortduren.

Ad. c

Mede naar aanleiding van zienswijzen als deze heeft een heroverweging plaatsgevonden ten aanzien van de flexibiliteit in de plekken waar horecabedrijven zich kunnen vestigen. Dit heeft, behalve in het gebied rondom de Grote Markt, geresulteerd in het fixeren van de bestaande horecabedrijven door middel van een aanduiding op de plankaart. Hiermee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen.

Voorstel: De zienswijzen a en b ongegrond en de zienswijze c gegrond verklaren.

19. D. de Vries, Bakkumstraat 37, 2011 TZ Haarlem, ontvangen 17 maart 2000

Samen ingediend met L. van Dam, Bakkumstraat 39.

Bezwaren bestaan tegen de in het plan mogelijke hoogte van de bebouwing aan de zuidzijde van de Raaks. Bij brief van 24 februari 2000 heeft wethouder E. Kroskinski gemeld dat partijen het eens zijn over verlaging van de bouwhoogte aan de Raaks. Deze toezegging van de wethouder is niet in het plan terug te vinden. Verzocht wordt om het stadsvernieuwingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Gemeentelijke reactie:

Uitgangspunt bij de planvorming is een bebouwing van maximaal 6 bouwlagen, corresponderend met een maximale bouwhoogte van 21 meter. In de visie voor de uitwerking van de Raaksplannen bleek het voorstel 7 bouwlagen te zijn. In nader overleg is dat aantal teruggebracht tot het gewenste maximum van 6 bouwlagen, conform de oorspronkelijke gedachten in het Programma van Eisen en het beeldkwaliteitsplan voor de Raaks. Het stadsvernieuwingsplan behoeft derhalve op dit punt geen aanpassing.

Voorstel: Deze zienswijze ongegrond verklaren.

**20. Woningstichting 't Sant, Postbus 1514, 2003 BN Haarlem, ontvangen
16 maart 2000**

bestemming Smedestraat 23.

De woonmaatschappij 't Sant heeft van de gemeenteraad het verzoek gekregen om voor het pand Smedestraat 23 (Toneelschuur) een herbestemming te ontwikkelen.

Op de plankaart heeft het perceel Smedestraat 23 de bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) en de bestemming Woondoeleinden (W) gekregen.

De bestemming Cb heeft de beperking dat op de boven de begane grondlaag gelegen verdiepingen uitsluitend wonen is toegestaan.

Wonen in het monumentale voorgebouw van Smedestraat 23 (tegenover hoge muren van het Brinkmangebouw) lijkt vooralsnog niet geschikt. Het pand is aan de zijkant tegen andere panden gebouwd zodat daar geen lichttoetreding kan plaatsvinden. Er is weinig lichtinval van de voorkant en veel geluid. In het ontwikkelingsprogramma geeft Haarlem 2 andere speerpunten voor de ontwikkeling van de binnenstad aan, te weten meer culturele en toeristische wervingskracht en centrum voor zakelijke dienstverlening.

Het voorgebouw van de Toneelschuur is een monument met sociaal culturele achtergrond. "t Sant" denkt erover om deze historie in de nieuwe plannen te betrekken, waardoor een bijdrage geleverd kan worden aan de culturele en toeristische wervingskracht. Om deze reden wordt verzocht om de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) op te nemen.

Gemeentelijke reactie:

De bestemming Centrumvoorzieningen b (Cb) aan de desbetreffende zijde van de Smedestraat is tot stand gekomen na zorgvuldige afweging van de belangen.

Daarbij is geoordeeld dat de Smedestraat geen deel uitmaakt van het kernwinkelgebied en mitsdien niet de bestemming Centrumvoorzieningen a (Ca) te geven. Bovendien is ten aanzien van beide bestemmingen (Ca en Cb) bepaald dat de gemeente de voorkeur geeft aan de woonfunctie op de verdiepingen ter ondersteuning van het al jaren gehanteerde beleid om het wonen boven winkels te stimuleren. De sociaal-culturele functie is op grond van de voorgenomen bestemming mogelijk op de begane grondlaag van de bebouwing op het perceel. De oppervlakte daarvan is ruimschoots voldoende om een sociaal-culturele functie te realiseren.

Voorstel: Deze zienswijze ongegrond verklaren.

**21. Wijkraad Binnenstad, Postbus 5293, 2000 CG Haarlem, ontvangen
16 maart 2000**

a. horecaomschrijving

Het voorgestane flexibele systeem om in straten het aantal m² voor de horeca gelijk te houden, wordt bezwaarlijk geacht. Bij het vrijkomen van een horecaruimte, kan deze ruimte op een andere plek in de straat terugkeren. Deze regeling biedt te weinig rechtszekerheid aan de andere bestemmingen. Dit is een verslechtering ten opzichte van de huidige regeling in de Leefmilieuverordening.

Uit de algemene bestemmingsomschrijvingen voor de bestemmingen Ca en Cb is de bestemming horeca naast andere bestemmingen opgenomen. Daaruit zou men kunnen lezen dat overal binnen die bestemmingen horeca mogelijk is. In deze bestemmingen zou de horecafunctie geschrapt moeten worden.

b. artikel 8 Horeca

Dit artikel is te toelichtend van aard. Het maakt wel onderscheid tussen hinderlijke en niet hinderlijke horeca, maar dit onderscheid wordt niet zichtbaar gemaakt in de perceelsaanduidingen bij de bouwblokken.

Verzocht wordt om de horeca-aanduidingen in de bouwblokbestemmingen op te nemen.

Door middel van een vrijstellingsregeling (ex artikel 15 WRO) kan een flexibiliteitsregeling worden ingevoerd.

c. artikel 73 Erf

Veel van de bij de bouwblokken weergegeven Erf-bestemmingen zijn reeds bebouwd. Het is wenselijk om de reeds bestaande bebouwing positief te bestemmen.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a

Mede naar aanleiding van zienswijzen als deze heeft een heroverweging plaatsgevonden ten aanzien van de flexibiliteit in de plekken waar horecabedrijven zich kunnen vestigen. Dit heeft, behalve met name in het gebied rondom de Grote Markt, geresulteerd in het fixeren van de bestaande horecabedrijven door middel van een aanduiding op de plankaart. Hiermee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen.

Ad. b

Artikel 8 (Horeca) maakt deel uit van de voorschriften en is niet "slechts" toelichtend van aard. Dit artikel is bovendien uitgebreid met criteria om het onderscheid te kunnen maken tussen hinderlijke en niet-hinderlijke vormen van horeca. Met de systematiek in dit voorschrift wordt de tot nu toe in de leefmilieu voor het stedelijk gebied gehanteerde, goed functionerende horecaregeling voortgezet.

Ad. c

In de plansystematiek met betrekking tot de erfbepalingen is ervoor gekozen om een onderscheid te maken naar erven die volledig bebouwd kunnen worden (Erf II) en erven waarop maximaal 50% bebouwing mag plaatsvinden (Erf I). In de meeste gevallen heeft daarmee de bestaande bebouwing een positieve bestemming gekregen. In de zienswijze zijn geen concrete situaties aangegeven, waarbij dit niet het geval is, zodat niet kan worden beoordeeld waar een correctie zou moeten plaatsvinden.

Voorstel: Zienswijze a gegrond verklaren en de overige zienswijzen ongegrond verklaren.

22. Fa. Van Zalingen, Postbus 5511, 2000 GM Haarlem, ontvangen 17 maart 2000

Bestemming Witte Herenstraat 41 zwart.

Voor de Witte Herenstraat 41 zwart is in het plan een woonbestemming opgenomen. Op dit perceel is al geruime tijd een timmerfabriek gevestigd met een woning in nr. 41 rood.

Verzocht wordt de bestemming in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik.

Gemeentelijke reactie:

Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door de bestemming van het desbetreffende perceel aan te passen.

Voorstel: Deze zienswijzen gegrond verklaren en de voorschriften (artikel 14) conform gewijzigd vast stellen.

23. M. Beukema, Kruisstraat 47d, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

24. J.P. Douma en C. Kater, Kruisstraat 47g, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

25. F. Engelkes, Kruisstraat 47, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

26. M.O. van Hees, Kruisstraat 47e, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

27. W. de Jager, Kruisstraat 47j, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

28. J.M. Lasseur, Kruisstraat 47c, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

29. W. Stevenhaagen, Kruisstraat 47b, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

30. G. Vaz, Kruisstraat 47k, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

31. J.J. Wubben, Kruisstraat 47f, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

32. J.J. Wubben en A.J. Tammes, Kruisstraat 47f, 2011 PW Haarlem, ontvangen 16 maart 2000

Reclamanten, genoemd onder 23 t/m 32 hebben gelijklopende zienswijzen ingediend.

Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van een horecamogelijkheid in het pand Kruisstraat 45. Van een dergelijk gebruik wordt veel overlast verwacht door grenzing aan een gemeenschappelijke binnentuin. Door de verwachte overlast (rommel in de poort, wildplassers, braken, in de tuin klimmende bezoekers, etc) zullen het woongenot en de waarde van de woningen verminderen.

Met name wordt bezwaar gemaakt tegen de ruilregeling voor horecagebruik. Verzocht wordt om deze mogelijkheid voor Kruisstraat 45 te schrappen. De bestemming Ca biedt voldoende mogelijkheden voor een goed gebruik van het pand.

Gemeentelijke reactie:

Mede naar aanleiding van zienswijzen als deze heeft een heroverweging plaatsgevonden ten aanzien van de flexibiliteit in de plekken waar horecabedrijven zich kunnen vestigen. Dit heeft, behalve in het gebied rondom de Grote Markt, geresulteerd in het fixeren van de bestaande horecabedrijven door middel van een aanduiding op de plankaart. Bedoelde ruilmogelijkheid is daarmee komen te vervallen, evenals de horecamogelijkheid voor Kruisstraat 45. Hiermee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen.

Voorstel: Deze zienswijzen gegrond verklaren en de voorschriften (artikel 8) conform gewijzigd vast stellen.

IV. Horen van indieners van zienswijzen

In de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van bezwaarschriften, zijn degenen die zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 23, eerste lid van de WRO, in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen toe te lichten in de vergadering van 23 november 2000.

5 indieners van zienswijzen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan de commissie een toelichting te geven.

De heer **mr. N.F.J. Snoek** (zienswijze 14) heeft aangegeven dat bij het voorstel t.a.v. zijn zienswijze niet het juiste bouwblok is beoordeeld. Bovendien geeft hij aan, uitgaande van het juiste bouwblok, dat er onduidelijkheid bestaat ten aanzien van de bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen. Enerzijds zijn die opgenomen in artikel 7 (Algemene bebouwingsvoorschriften) en anderzijds wordt verwezen naar artikel 73 (Erf).

De heer **F. de Haas** (zienswijze 1) heeft uitsluitend opmerkingen gemaakt over de parkeersituatie. Dit is evenwel geen maatregel die in een bestemmingsplan regeling vindt.

De heer **G. Dumont** (zienswijze 1) heeft opgemerkt dat het terugbrengen van de bouwhoogte tot 12, respectievelijk 14 meter (van 5 en 6 naar 4 bouwlagen) niet aan de zienswijze tegemoet komt. Indieners persisteren erbij dat alleen een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen acceptabel is i.v.m. inbreuk op de privacy bij hogere bebouwing.

De heer **mr. J.R. van Angeren** (zienswijze 16) heeft aangegeven dat de rechter het besluit van het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan de vestiging van een horecabedrijf op het perceel Kruisstraat 22 heeft vernietigd. Daarmee is de grond ontvallen om aan het perceel een horecafunctie toe te kennen. In het kader van het horecabeleid past bovendien geen uitbreiding van horeca op deze plek. Opvallend noemt spreker dat nu juist en alleen voor Kruisstraat 22 uitbreiding van horeca verantwoord zou zijn, als bedoeld in artikel 8 van de planvoorschriften.

De heer **ir. A.M.W.N. van Doorn** (zienswijze 2) heeft de inhoud van zijn zienswijzen herhaald.

In het concept-raadsvoorstel, zoals dit ter behandeling is voorgelegd aan de raadscommissie werd bij de behandeling van zienswijze 14 (dhr. Snoek) inderdaad van een ander bouwblok uitgegaan. Het voorstel is daarop inmiddels aangepast.

Naar aanleiding van de opmerkingen over de bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen zijn aanpassingen gedaan door artikel 7, lid 2 en artikel 73 op elkaar af te stemmen.

Met betrekking tot zienswijze 16 (dhr. Van Angeren) zij opgemerkt dat het college van burgemeester en wethouders in heroverweging nog dienen te beslissen op een bezwaarschrift tegen de verleende bouwvergunning. Deze beslissing is aangehouden tot na de vaststelling van dit stadsvernieuwingsplan door uw raad. Reeds tijdens de commissiebehandeling is aangegeven dat niet slechts Kruisstraat 22 als een verantwoorde uitbreiding als bedoeld in artikel 8 van de planvoorschriften is opgenomen. Op meer locaties in het plangebied (en buiten het gebied rond de Grote Markt) zijn nieuwe horecafuncties opgenomen. Kortheidshalve zij voorts verwezen naar het advies van commissie, dat voor uw leden ter inzage ligt.

V. Wijzigingen in het stadsvernieuwingsplan

Ten opzichte van het ontwerp-stadsvernieuwingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn - met inbegrip van de door de raadscommissie geadviseerde aanpassingen - voornamelijk de volgende wijzigingen aangebracht.

- In de voorschriften (artikel 1) is de definitie van de op de plankaart opgenomen aanduiding "grens LPG-cirkel" opgenomen;
- in de voorschriften (artikel 6) is alsnog de beeldkwaliteitsbeschrijving van de Gedempte Voldersgracht opgenomen;
- in de voorschriften (artikel 7) zijn bebouwingsvoorschriften opgenomen voor ondergrondse bebouwing;
- de horecaregeling (artikel 8) is aangepast, zoals hiervoor aangegeven. Bovendien zijn criteria opgenomen om het onderscheid hinderlijke en niet-hinderlijke horeca te kunnen maken;
- op de plankaart is de bestemming van de noordzijde van de Botermarkt aangepast aan de voorschriften;
- in de voorschriften (artikel 10) zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het Raaksgebied aangepast aan recente ontwikkelingen (inclusief bepalingen voor een ondergrondse parkeergarage);
- in de voorschriften (artikel 14) zijn enkele panden genoemd waar, behalve de woonfunctie, mede de bestemming "Gemengde doeleinden" is toegestaan, overeenkomstig de bestaande situatie;
- in de voorschriften (artikel 68) is voor de verdiepingen van de bestemming "Centrumvoorzieningen b" de woonfunctie als gewenste eindbestemming opgenomen in plaats van de uitsluitende bestemming "Woondoeleinden";
- in de voorschriften is artikel 71 (parkeergarage Raaks) vervallen;
- op de plankaart is de bouwhoogte van de Gedempte Voldersgracht en Zuiderstraat teruggebracht tot 12, respectievelijk 14 meter (4 bouwlagen);
- op de plankaart is aan het perceel Krocht 1 de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gegeven, overeenkomstig het huidige gebruik;
- voorts zijn in de plantoelichting en voorschriften kleine wijzigingen van hoofdzakelijk redactionele aard opgenomen.

VI. Advies raadscommissie

De commissie heeft in de vergadering van 29 november 2000 geadviseerd op de zienswijzen te beslissen conform de tekst van het bijgevoegde concept-raadsbesluit. De commissie kon in grote lijnen instemmen met het stadsvernieuwingsplan. Een meerderheid van de commissie heeft de voorkeur om het pand Krocht 1 de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" te geven, overeenkomstig het bestaande gebruik.

Er is ook een meerderheid in de commissie, die adviseert om de bouwblokken 110.1 en 110.2 (waarin de panden van Schous) niet de bestemming Centrumvoorzieningen a te geven, maar binnen de uit te werken bestemming te houden, conform het ter inzage gelegde ontwerp-stadsvernieuwingsplan. Enkele leden van de commissie hebben een voorbehoud gemaakt, voor overleg in hun fractie, ten aanzien van de horecafunctie in de begane grond van Kruisstraat 22, zodat daarover nog geen finale advisering heeft plaatsgevonden. Het advies van de raadscommissie ligt voor u ter inzage.

VII. Voorstel

Resumerend stellen wij u voor om, de commissie van advies en bijstand voor Stedelijke Ontwikkeling, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van bezwaar- en beroepschriften, gehoord, te besluiten tot:

- ontvankelijk-, respectievelijk niet-ontvankelijkverklaring van degenen die zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, zoals hiervoor onder III is aangegeven;
- ongegrondverklaring van de tegen het ontwerp-stadsvernieuwingsplan kenbaar gemaakte zienswijzen overeenkomstig de hiervoor onder III aangegeven voorstellen;
- het aanbrengen van de hiervoor onder V aangegeven wijzigingen in de tekst van de plantoelichting, de planvoorschriften en op de plankaart;
- vaststelling van het aldus, ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp, gewijzigde stadsvernieuwingsplan "Oude Stad".

Het ontwerp-besluit is ter bekrachtiging bijgevoegd. Het advies van de voornoemde raadscommissie is voor uw leden ter inzage gelegd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. WJ. Sleddering

de burgemeester,
mr. J.J.H. Pop

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Overwegende dat met het voorstel kan worden ingestemd;

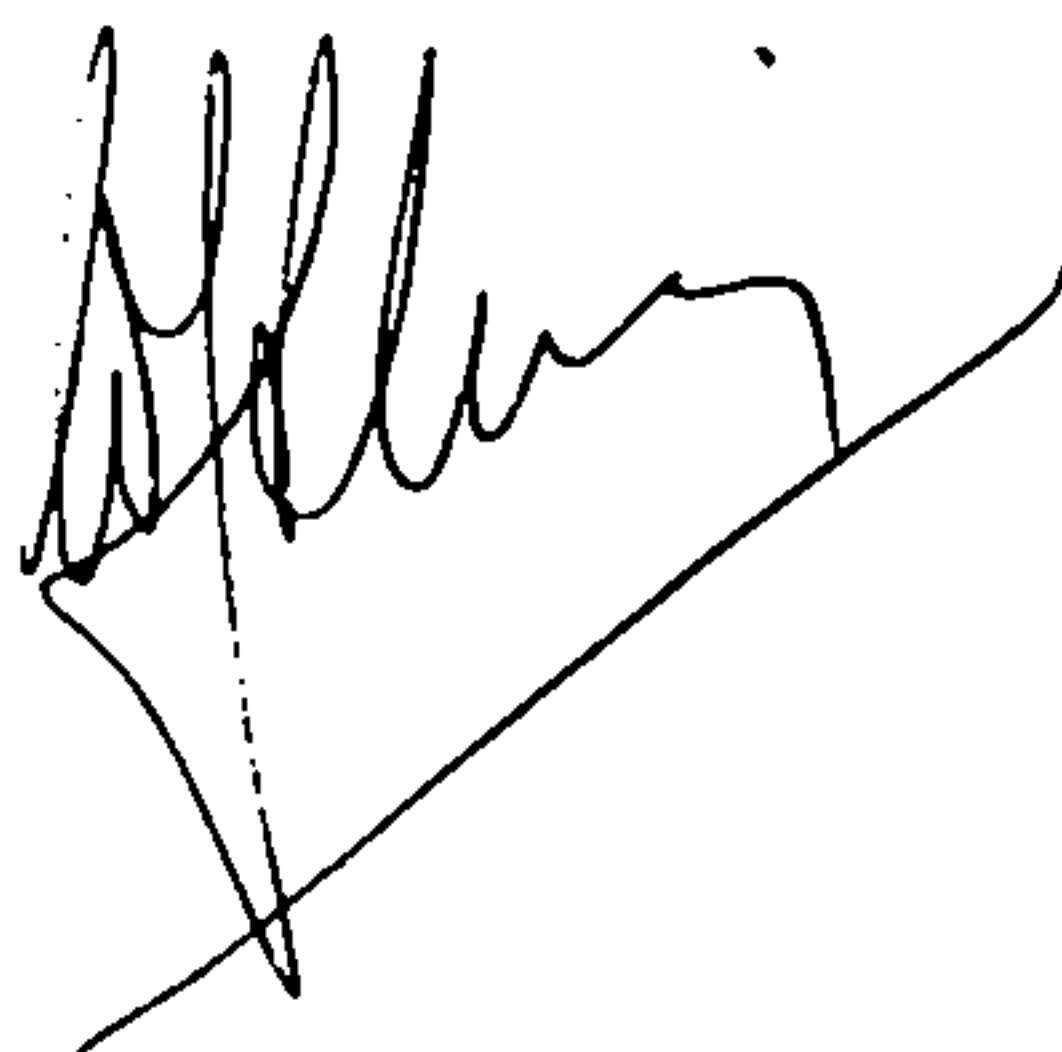
Gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985;

Besluit:

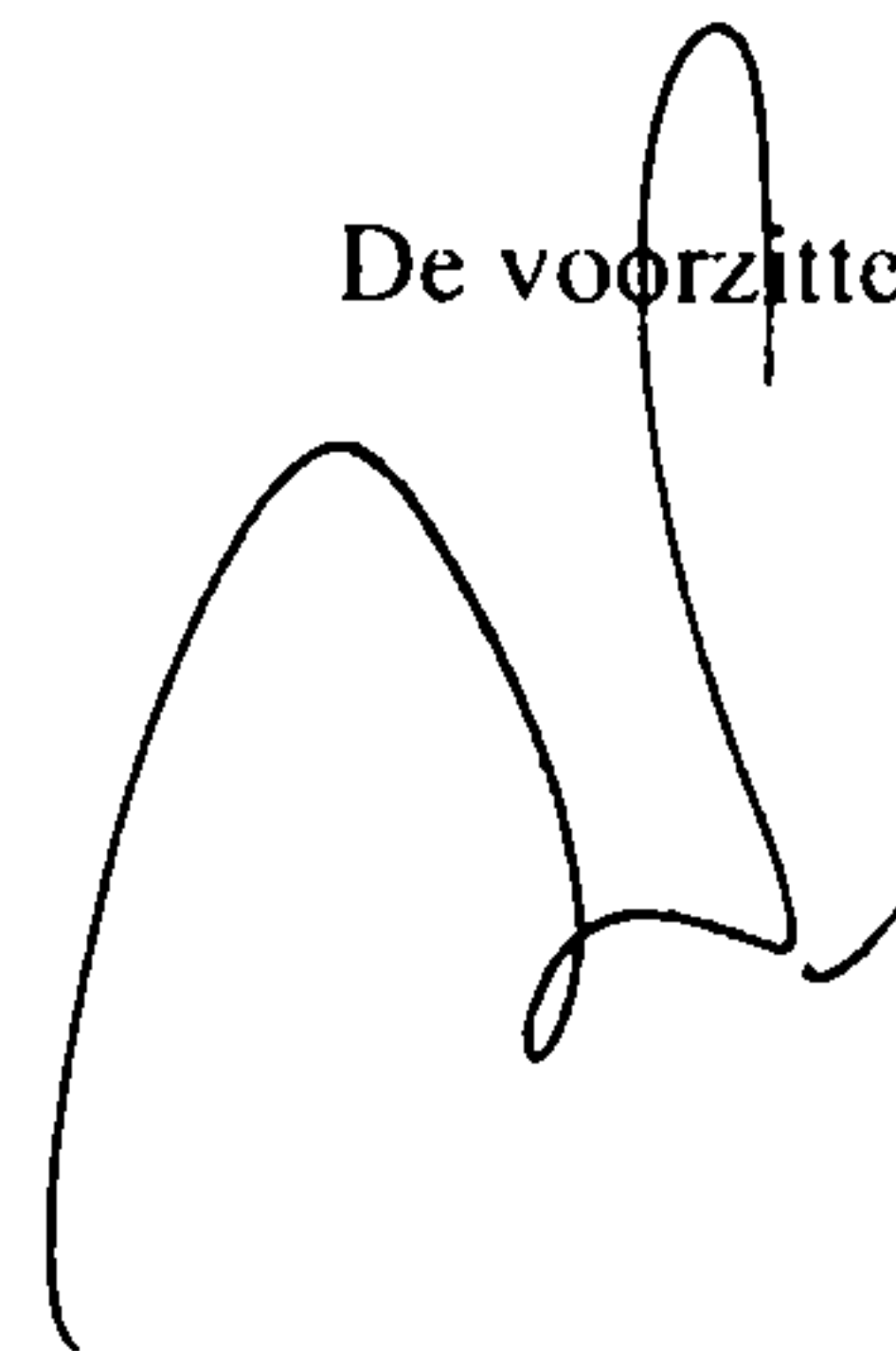
- a. degenen die zienswijzen kenbaar hebben gemaakt ontvankelijk, respectievelijk niet-ontvankelijk te verklaren overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- b. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren, overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- c. het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders alsmede de bij dit besluit behorende plankaarten, planvoorschriften en plantoelichting.

Gedaan in de vergadering van 13 december 2000.

De secretaris,



De voorzitter,



03 - 12 - 2000

Geleideformulier

Nota voor B en W van Haarlem

Onderwerp

Vaststelling stadsvernieuwingsplan Oude Stad

AGENDA

20

SO/rosv Reg.nr. ROS 2000/ 2358

Bestemd voor B&W

Auteur M.H. Bakker

Telefoon 5113585

Afgedaan

Hoofd afd	Dir. sector	DIV nr	1e Portef.	2e Portef.	3e Portef.	Secretaris
ROSM M/v	SO D	5475	01/12 EK P			

Resultaat ambtelijk en/of bestuurlijk vooroverleg*inclusief verwoording ambtelijk of bestuurlijk afwijkende standpunten*

Het vast te stellen plan is behandeld door de Cie SO. De Cie heeft in grote lijnen ingestemd met het voorstel tot vaststelling van het stadsvernieuwingsplan

Overige aanvullende informatie t.b.v. besluitvorming door het college

In het svplan zijn de door een meerderheid in de commissie SO voorgestelde wijzigingen aangebracht, te weten:

- bouwblokken 110.1 en 110.2 (waarin panden Schous) in uit te werken Raaksgebied laten;
- pand Krocht 1 de bestemming Maatschappelijke doeleinden geven i.v.m. huidig gebruik (school)

Een aantal fracties heeft voorbehoud gemaakt mbt de horecamogelijkheid beganegronnd Kruisstraat 22. Mede i.v.m. heroverwegingsbesluit tot medewerking is handhaving van de horecaaanduiding ter plekke van belang. Daags na de raadsvergadering van 13-12 zal de commissie BBS, rekening houdende met het raadsbesluit, tot advisering komen.

Resultaat overleg met externen

n.v.t.

AKKOORD

AKKOORD

322.

**Onderwerp**

Vaststelling stadsvernieuwingsplan Oude Stad

Portefeuille E Krosinski
Auteur M.H. Bakker Afgedaan
Telefoon 5113585
SO/rosv Reg.nr. ROS 2000/ 2604
Te kopiëren: A,B
B&W-besluit 05 DEC. 2000

Korte inhoud

Het raadsvoorstel tot vaststelling van het stadsvernieuwingsplan (svplan) Oude Stad is behandeld in de raadscommissie SO op 29 november 2000. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn indieners van zienswijzen daarbij in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

De raadscommissie heeft in grote lijnen ingestemd met het svplan en de conceptreactie op de daartegen ingebrachte zienswijzen. In meerderheid heeft de commissie geadviseerd om ten aanzien van 2 onderdelen wijzigingen in het svplan aan te brengen, te weten:

- de bestemming van Krocht 1 te veranderen in Maatschappelijke doeleinden, conform het huidige gebruik.
- de bouwblokken 110.1 en 110.2 (waarin de panden van Schous) niet te bestemmen tot centrumvoorzieningen a, maar binnen de uit te werken bestemming voor het Raaksgebied te laten, conform het ontwerpplan dat ter visie heeft gelegen.

Een meerderheid van de commissie heeft een voorbehoud gemaakt ten aanzien van de mogelijke horecavestiging in de beganegrond van Kruisstraat 22.

Voorzien van het advies van de raadscommissie zal het aangepaste raadsvoorstel tot vaststelling van het stadsvernieuwingsplan aan de raad worden voorgelegd op 13 december a.s..

Dit voorstel kan bijdragen aan de uitvoering van de Toekomstvisie en het Ontwikkelingsprogramma Haarlem in die zin dat hiermee het planologisch/juridisch kader wordt vastgesteld voor een groot deel van de Haarlemse binnenstad.

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

1. De gemeenteraad voorstellen de tegen het stadsvernieuwingsplan ingediende zienswijzen niet-ontvankelijk, gegrond, dan wel ongegrond te verklaren conform het raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
2. De gemeenteraad voorstellen het stadsvernieuwingsplan gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
3. Communicatieparagraaf: na vaststelling wordt gepubliceerd in Stadskrant en Staatscourant;
4. Dit voorstel zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Datum

- 3 JULI 2001

Ons kenmerk 2001 1788

1127

III d
EK
EASV

Onderwerp Vastgesteld stadsvernieuwingsplan Oude Stad,
gemeente Haarlem

Noord-Holland

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

JP opberg
J. Kerkhoff

FACILITAIREDIENST	
Reg.nr.	ROS/2001/1321
Trefwoord	stadsvernieuwings- plannen
Reg. d.d.	13 JUL 2001
Classering:	Afgedaan
Ontv. bew.	Kopie: ROS
Uiterl. afdoen. dd:	07/09/2001
Behandeling door:	Afgedaan
BGS	

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax(023) 514 3030

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) diverse

Behandeld door E.J. Kerkhoff van den

Telefoon (023) 514 3339

Uw kenmerk ROS 2001/69

Geacht college,

VERZONDEN 5 JULI 2001

Burgemeester en wethouders hebben ons bij brief van 5 januari 2001 verzocht het stadsvernieuwingsplan Oude Stad goed te keuren.

Wij hebben dit verzoek als volgt beoordeeld.

Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het stadsvernieuwingsplan en het vastgestelde stadsvernieuwingsplan hebben respectievelijk ingaande 18 februari 2000 en 22 december 2000 (in verband met een publicatiefout opnieuw ter inzage gelegd met ingang van 12 januari 2001) gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisielegging van het ontwerp-stadsvernieuwingsplan heeft overeenkomstig de wet plaatsgevonden. Bij de tervisielegging van het vastgestelde plan op 22 december was verzuimd om in de Staatscourant te publiceren. Om die reden heeft het plan nogmaals ter visie gelegen. Deze tervisielegging heeft overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de tervisielegging van het ontwerp daarvan, derhalve niet tijdig, gewijzigd, vastgesteld.

Het stadsvernieuwingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het stadsvernieuwingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 18 juli 2001 bekend maken.

De Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 23 mei 2001 over dit plan advies uitgebracht.

Nr. Reg. gs	Raadsst. 22/8
raadsst.:	verg. n.d.
voor kennisgeving aangen.	
in h. b&w om preadvies	
in h. b&w ter afdoening	X
in h. burg. ter afdoening	
art. 46 RVO, vragen raadslid	

**Bedenkingen**

Tegen het vastgestelde stadsvernieuwingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

- a. Juridisch Adviesbureau Snoek, de heer N. Snoek, namens de familie Bruinsma, Veldlust 43, 1188 JL Amersfoort
- b. de heer M. Foudraine, Vliek 15, 2036 CL Haarlem
- c. Geelkerken & Linskens, de heer mr. J. Geelkerken, namens Brinkmann Beheer B.V. en Auto Brinkmann B.V., Postbus 2030, 2301 CA Leiden
- d. Geelkerken & Linskens, de heer mr. J. Geelkerken, namens Schous van 1854, Postbus 2020, 2301 CA Leiden
- e. De Stichting Architectuur en Stedebouw i.o., p/a Houtmarkt 61, 2011 AL Haarlem
- f. Laus c.s., de heer M. Velsink, namens V.O.F. Gebr. Dreijer en de heren J. en F. Dreijer, Postbus 81, 2000 AB Haarlem
- g. Stibbe, de heer J.R. van Angeren, namens Pauw B.V., Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam
- h. de heer R. van Zutphen, Berkenrodesteeg 2, 2011 DA Haarlem
- i. de heer B. ter Linden, Romolenstraat 68rd, 2032 RZ Haarlem

Reclamanten genoemd onder a. tot en met e. hebben hun bedenkingen tijdig bij ons ingediend en hebben eveneens tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. De bedenkingen kunnen derhalve in de beschouwingen worden betrokken.

Reclamanten genoemd onder f., g. en h. hebben tijdig hun bedenkingen bij ons ingebracht tegen wijzigingen, die de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht. Deze bedenkingen kunnen derhalve in de beschouwingen worden betrokken.

De overige bedenkingen van reclamant onder h zijn niet als zienswijzen bij de raad ingediend. Tijdens de hoorzitting heeft reclamant gesteld dat hij betrokken is geweest bij de inspraakprocedure. De wet stelt echter eisen aan het indienen van zienswijzen en bedenkingen. Deze bedenkingen kunnen dan ook niet bij de beschouwingen worden betrokken.

Reclamant genoemd onder i. heeft tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Hij heeft zijn bedenkingen eveneens tijdig bij ons ingediend. Deze waren echter niet gemotiveerd. Ook tijdens de hoorzitting heeft reclamant de reden voor het ontbreken van een motivering niet aangegeven. De bedenkingen kunnen derhalve niet in de beschouwingen worden betrokken.



Weergave van de bedenkingen

Reclamant sub a:

De familie Bruinsma is eigenaar van het pand Kinderhuisvest 25 waarin op de begane grond een belastingadviespraktijk is gevestigd en waar voor het overige wordt gewoond. Men wil het achterhuis van het pand moderniseren. Dit zal gepaard gaan met een uitbreiding die door dit bestemmingsplan onmogelijk wordt gemaakt. Bovendien wordt de bestaande erfbebouwing deels wegbestemd. Reclamant constateert een discrepantie tussen artikel 7 en de artikelen 13 juncto 73 van de voorschriften. Op grond van artikel 7 mag erfbebouwing 100% bedragen, maar op grond van de artikelen 13 juncto 73 mag de erfbebouwing bij het betreffende pand maar 50% bedragen. Naar de mening van reclamant dient artikel 7 te prevaleren boven de andere artikelen.

Het plan biedt de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het verbod om op het erf een tweede bouwlaag te bouwen. De hoogte mag echter niet meer bedragen dan 5 meter. Het realiseren van 2 bouwlagen van 5 meter is niet mogelijk. Reclamant is van mening dat het plan op dit punt verruimd moet worden. Dit is ook van belang voor het versterken van de woonfunctie in de binnenstad.

Reclamant sub b.

Reclamant kan zich niet vinden in het feit dat eetcafés in het plan zijn ingedeeld onder niet of minder hinderlijke horeca met als gevolg dat deze gelegenheden alleen nog maar als restaurant verkocht kunnen worden.

Reclamant is van oordeel dat het verschil tussen cafés en restaurants verduidelijkt dient te worden waarbij het verschil tussen geringe maaltijden bij een café en maaltijden bij een restaurant in het plan aangegeven moet worden. Hierover is jurisprudentie.

De aspecten die de gemeente hanteert bij de beoordeling omtrent het al dan niet hinderlijk zijn van en horecagelegenheid zijn niet altijd geschikt om het verschil in café en restaurant te beoordelen.

Reclamant sub c.

Reclamant heeft in zijn zienswijze de gemeenteraad verzocht om de op de plankaart opgenomen LPG-cirkel ook in de voorschriften te regelen. De raad heeft dit gehonoreerd en heeft de begripsomschrijving aangevuld met een omschrijving van de LPG-cirkel waarbij wordt verwezen naar de integrale nota LPG.

Reclamant vraagt zich af of hiermee dit aspect juridisch voldoende is geregeld.

Reclamant sub d.

Het bedrijf van Schous is gelegen in het Raaksgebied. In de plannen voor dit gebied wordt het bedrijf gehandhaafd. In de toekomst moet op de verdiepingen detailhandel mogelijk zijn en moet de winkel kunnen uitbreiden. Dit is voor het



bedrijf van groot belang.

Een goede bereikbaarheid voor auto's is van essentieel belang voor Schous. Een probleem in dat kader vormt de ontsluiting van het Raaksgebied. Als dit via de Drossestraat gebeurt zal dit ten koste gaan van het bedrijf. Om die reden dient de entree door het Nieuwlandje te gaan. Op de plankaart is een indicatieve aanduiding aangegeven ten behoeve van de ontsluiting van het Raaksgebied. Deze loopt via de Drossestraat. Gevreesd wordt dat de gewenste entree hiermee wordt uitgesloten. Reclamant is van mening dat de vraag hoe de entree van het Raaksgebied komt te lopen nu moet worden opgelost.

Doordat het bedrijf van Schous bij de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan is opgenomen in het uit te werken gebied is het niet duidelijk welke functies er mogelijk zijn. Op de eigendommen van Schous is uitsluitend artikel 10 van toepassing en deze bepalingen zijn uitermate inconcreet aangezien de mogelijke functies zeer divers zijn. Bovendien ontbeert het beeldkwaliteitplan juridische status.

Reclamant is van mening dat in ieder geval geregeld moet worden dat ook in de toekomst op de verdiepingen detailhandel mogelijk is.

In de uitwerkingsregels wordt aangegeven dat er in het gebied een brutovloeroppervlakte van 6000 m² voor detailhandel bestemd is. Schous beschikt thans over 3000 m². Dit betekent dat er onvoldoende overblijft voor de rest van het gebied.

Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant heeft de gemeenteraad de onderkeldering in de voorschriften geregeld. In de toelichting staat echter nog steeds dat parkeergarages niet zijn ingetekend omdat functies onder het maaiveld geen deel uitmaken van het plan. Hier is sprake van een discrepantie.

Reclamante sub e.

De bedenkingen van reclamante hebben betrekking op de mogelijke toekomstige nieuwbouw in het Raaksgebied. Reclamante vreest dat het beschermd stadsgezicht zal worden aangetast omdat in de voorschriften en in het beeldkwaliteitplan onvoldoende harde normen worden gesteld ten aanzien hoogte, massa etc.

Voorts vreest reclamante dat de fijnmazigheid van het stratenpatroon zal verdwijnen, het aanzicht op de oude stad en op de Bavo wordt aangetast en dat er overlast zal ontstaan als gevolg van de bevoorrading van de geplande winkels. Voorts is reclamante van mening dat de zogenaamde "Lantaarn" niet in het gebied past. Het gebouw is te hoog en tast het zicht vanuit de Wilhelminastraat richting Raaks aan.

Reclamant sub f.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft het pand Koningstraat 54 geen horecabestemming meer gekregen. Dit pand heeft al jarenlang een horecabestemming en het is hier ook op ingericht. Tot voor kort was dit pand in gebruik bij een studentenvereniging.

Dreijer is voornemens het gebruik door de toekomstige huurders te laten voortzetten. Hij is van mening dat het perceel is gelegen in het concentratiegebied en mocht dit niet het geval zijn dan is er in ieder geval sprake van een bestaande horecabestemming die niet zonder meer kan worden wegbestemd.

Reclamant sub g.

De bedenkingen hebben betrekking op de horecaregeling. In het stadsvernieuwingsplan wordt de vestiging van een horecabedrijf in het pand Kruisstraat 22 mogelijk gemaakt. Dit pand is gelegen naast de winkel van Pauw, een exclusieve kledingzaak. Gevreesd wordt dat door de komst van een horecabedrijf het karakter van de Kruisstraat als kernwinkelstraat grotendeels tenietgedaan zal worden.

Het bouwplan is in strijd met het ontwerp-bestemmingsplan. Om die reden is het door de rechtbank vernietigd. De gemeenteraad motiveert niet waarom bij de vaststelling het aantal vierkante meters voor horecavestigingen is uitgebreid. Een dergelijke uitbreiding is in strijd met het karakter van het plan waarin wordt uitgegaan van beperking van horeca in de kernwinkelstraten.

Gezien het voorgaande is de belangenafweging onvoldoende geweest. Bovendien is Pauw onzorgvuldig behandeld doordat hij nimmer is uitgenodigd voor vergaderingen van de Commissie Stedelijke Vernieuwing terwijl de heer Cakirer wel werd uitgenodigd. Het vermoeden rijst dat burgemeester en wethouders het plan bij de raad hebben "doorgedrukt" zodat de vernietigde bouwvergunning gelegaliseerd kon worden.

Reclamant sub h.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad aan het pand Spaarne 48 een horecabestemming gegeven. Van dit restaurant ondervindt reclamant overlast. Hierdoor is zijn woongenot verminderd.

Reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen***Ontvankelijkheid.***

Het vastgestelde stadsvernieuwingsplan werd in eerste instantie, na publicatie op 21 december 2000, met ingang van 22 december 2000 gedurende 4 weken ter inzage gelegd. In verband met het niet opnemen van de publicatie in de Nederlandse Staatscourant werd het stadsvernieuwingsplan, na hernieuwde publicatie op 11 januari 2001, met ingang van 12 januari 2001 opnieuw gedurende 4 weken ter inzage gelegd. De laatste dag van de inzagetermijn was mitsdien 8 februari 2001.



Voor zover uit de op de bedenkingen aangebrachte stempels blijkt, zijn alle bedenkingen tijdig bij Gedeputeerde Staten ingediend.

Twee indieners van bedenkingen (Laus c.s. Advocaten en R. van Zutphen) hebben zich niet tot de gemeenteraad gewend met zienswijzen en een indiener (Stibbe advocaten) heeft buiten de daarvoor geldende termijn bij de gemeenteraad zienswijzen ingediend. Deze indieners kunnen dus uitsluitend tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen van het stadsvernieuwingsplan bedenkingen indienen.

Hierna zal bij de reactie op de inhoudelijke bedenkingen daarop nader worden ingegaan.

Inhoudelijke bedenkingen

Voor zover de motiveringen van bedenkingen aanvullend zijn op de bij de gemeenteraad ingediende zienswijzen, wordt daarop hierna ingegaan. Daar waar zij niets toevoegen wordt volstaan met verwijzing naar het raadsbesluit.

1. M.A. Foudraine

De heer Foudraine heeft met name bedenkingen tegen het onderscheid tussen hinderlijke en niet of minder hinderlijke horeca. Daarbij gaat het hem met name om de criteria die voor de beoordeling van een concreet bedrijf worden gehanteerd om tot een indeling te komen.

In de huidige situatie is voor een aantal straten in de binnenstad een horecaregeling opgenomen in de Leefmilieuverordening voor het stedelijk gebied van Haarlem en Spaarndam (LMV). Daarin is reeds een onderscheid gemaakt tussen hinderlijke en niet of minder hinderlijke horeca. Deze indeling is tot stand gekomen op grond van ervaringen bij de gemeente en het klachten- en incidentenpatroon van de politie. In overleg met de afdeling Haarlem van Horeca Nederland en de Wijkraad Binnenstad is dit systeem voor de gehele binnenstad in het stadsvernieuwingsplan overgenomen. De heer Foudraine is eigenaar van een horecapand in de Schagchelstraat in het plangebied. Dit is een van de straten waarvoor ook reeds in de LMV het onderscheid tussen de genoemde horecasoorten is gemaakt. Zijn huurder heeft een aanvankelijk als café aangemerkt bedrijf qua bedrijfsvoering zodanig aangepast dat dit door de gemeente werd aangemerkt als een niet of minder hinderlijk horecabedrijf (restaurant). Hij wordt dus geconfronteerd met de uitvoering van een reeds lang bestaand beleid, welk beleid voor die concrete situatie niet is gewijzigd.

Teneinde te komen tot een aantal objectief meetbare criteria, zijn bij de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan de door hem genoemde criteria opgenomen. Deze criteria (uitstraling, inschrijving handelsregister, menukaart, prijsstelling en bezoekersstroom) dienen niet elk afzonderlijk, maar in combinatie met elkaar beoordeeld te worden. De gemeenteraad is van mening dat hiermee een goed handhaafbaar horecabeleid kan worden gevoerd. De raad weet zich



gesteund door het gegeven dat de Wijkraad Binnenstad en afdeling Haarlem van Horeca Nederland, die aanvankelijk op dit punt zienswijzen indienden tegen het ontwerp stadsvernieuwingsplan, nu geen bedenkingen tegen de aangepaste regeling hebben ingediend.

2. Geelkerken en Linskens, Advocaten namens Brinkmann Beheer BV en Auto Brinkmann BV

Deze bedenkingen richten zich op de op de plankaart opgenomen aanduiding voor een LPG-cirkel zonder dat in de voorschriften is genoemd wat dat betekent. Appellant noemt in zijn bedenkingen al dat in artikel 1 van de planvoorschriften een begripsomschrijving is opgenomen voor de aanduiding LPG-cirkel. Deze verwijst naar de Integrale nota LPG van 28 maart 1984. In die nota is omschreven wat de betekenis van een LPG-cirkel is en wat daarvan de ruimtelijke consequenties zijn. Naar het oordeel van de gemeenteraad behoeft de inhoud van bedoelde LPG-nota geen herhaling in de voorschriften nu daar in die voorschriften expliciet naar wordt verwezen. Deze verwijzing is door middel van de begripsomschrijving eerst bij de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan in de voorschriften opgenomen.

3. Geelkerken en Linskens Advocaten, namens Schous van 1854 BV

3.1 Formeel punt

Bedenkingen met betrekking tot het formele punt van de aan B&W gedelegeerde bevoegdheid tot vaststelling van een uitvoeringsschema zijn niet eerder in de vorm van zienswijzen aan de raad bekendgemaakt. Formeel is appellant op dit onderdeel dus niet ontvankelijk.

Opgemerkt zij dat deze bedenking ook inhoudelijk geen doel treft nu het tweede lid van artikel 34 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing expliciet vermeldt dat het hier gaat om "bevoegdheden" van burgemeester en wethouders.

3.2 Algemeen

Het opnemen in een 'nader uit te werken gebied' heeft inderdaad tot gevolg dat geen concrete voorschriften gegeven zijn voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor de panden van Schous. De ruime uitwerkingsvoorschriften geven de marges aan waarbinnen burgemeester en wethouders de globale bestemming nader moeten uitwerken. In een door burgemeester en wethouders vast te stellen uitwerkingsplan zullen meer concrete voorschriften moeten worden opgenomen.

3.3 Verbinding Oude Stad – Raaksgebied

Onder meer in verband met de nadere uitwerking van de wijze waarop de op de plankaart als indicatief aangeduide (langzaam)verkeersrelatie zal worden gerealiseerd, is dit gedeelte van het plan als een globaal, nader uit te werken

bestemming, opgenomen. In het uitwerkingsplan zal, zoals appellant aangeeft, inderdaad niet kunnen worden volstaan met een indicatieve aanduiding. Gelet op de globale status van het nader uit te werken gebied is een indicatieve aanduiding juist op zijn plaats.

3.4 detailhandelsmogelijkheden

Appellant merkt terecht op dat het maximaal te realiseren winkelvloeroppervlak beperkt is gebleven tot 6.000 m², ondanks de uitbreiding van het uit te werken gebied ten opzichte van het ontwerpplan. Bij de vergroting van het uit te werken gebied had inderdaad het (bestaande) winkelvloeroppervlak van het toegevoegde gebied meegeteld moeten worden. Per saldo zal het nu opgenomen maximum vloeroppervlak de gewenste herontwikkeling van het Raaksgebied op dit punt niet mogelijk maken.

3.5 onderkeldering

Mocht er een discrepantie zijn tussen planvoorschriften en toelichting, dan zijn de voorschriften bepalend.

3.6 autobereikbaarheid Schous

Ter plaatse van de Drossestraat is op de plankaart indicatief een (langzaam) verkeersrelatie aangeduid. Dit houdt niet in dat daarmee is beslist dat andere verkeersvormen uitgesloten zijn. Voor bijvoorbeeld de Vespestraat is geen aanduiding opgenomen. Daarmee is niet bedoeld dat die straat zal vervallen. In het nader uit te werken gebied is voor geen enkel onderdeel nog aangegeven hoe de autobereikbaarheid zal zijn. Uiteraard zal rekening gehouden moeten worden met de mogelijkheid van bevoorrading van winkels en magazijnen. Op dat moment wordt de concrete autobereikbaarheid voor Schous ook in de plannen opgenomen.

De wijze waarop met verkeersmaatregelen (op grond van de verkeerswetgeving) mogelijk (verder) beperkingen worden opgelegd, mag niet in een bestemmingsplan, dat een ruimtelijk plan is, worden geregeld.

3.7 juridische status beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan voor de Raaks heeft, als genoemde bijlage bij het stadsvernieuwingsplan, de gehele procedure die is voorgeschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de totstandkoming van een bestemmingsplan, doorlopen en heeft telkens deel uitgemaakt van de stukken die bij het stadsvernieuwingsplan ter visie hebben gelegen. Naar het oordeel van de gemeenteraad is het niet noodzakelijk dat de bijlagen van een vast te stellen plan elk afzonderlijk in het raadsbesluit worden vastgesteld. Zij maken, als bijlage, immers deel uit van het vast te stellen (in dit geval) stadsvernieuwingsplan.



4. Laus c.s. Advocaten, namens J.G.C. en F.W.M. Dreijer

De heren Dreijer hebben zich noch in persoon, noch via een gemachtigde met zienswijzen tegen het ontwerp-stadsvernieuwingsplan tot de gemeenteraad gewend.

Bij het in ontwerp ter visie gelegde stadsvernieuwingsplan was een lijst gevoegd met de inventarisatie van bestaande horecavestigingen. Het pand Koningstraat 54 was daarbij, zodat voor appellanten geen aanleiding bestond om daartegen zienswijzen in te dienen.

Kort voor de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan werd eind oktober/ begin november 2000 opnieuw een inventarisatie uitgevoerd. Op dat moment bleek het pand reeds sinds augustus 2000 leeg te staan, omdat de voorheen aanwezige sociëteit was verhuisd naar elders in de stad. Ook op dit moment staat het pand nog steeds leeg.

Het pand is, in tegenstelling tot hetgeen in de bedenkingen is vermeld, niet gelegen in het concentratiegebied rond de Grote Kerk. Dit houdt in dat ook voor de Koningstraat uitsluitend bestaande horecavestigingen als zodanig bestemd zijn en geen verdere uitbreiding zal worden toegestaan. Om die reden is voor het perceel Koningstraat 54 geen horeca-aanduiding op de plankaart opgenomen.

Opgemerkt zij nog dat voor de horeca-aanduiding niet van belang is welke andere bestemming aan het perceel is gegeven. De horeca-aanduiding komt op de plankaart in combinatie met verschillende andere bestemmingen voor.

5. B.A.W. ter Linden

De heer Ter Linden volstaat in zijn bedenkingen met de mededeling dat hij zijn bezwaren tegen het raadsbesluit van 13 december 2000 (bedoeld zal zijn dat hij de zienswijzen tegen het ontwerp stadsvernieuwingsplan handhaaft, waarop bij genoemd raadsbesluit werd beslist) handhaaft.

Appellant geeft geen motivering, waaruit kan blijken om welke reden hij zich niet kan vinden in het raadsbesluit op zijn zienswijzen. Om deze reden kan op dit moment slechts worden volstaan met verwijzing naar de inhoud van het raadsbesluit van 13 december 2000.

6. Juridisch Adviesbureau Snoek, namens fam. Bruinsma

De heer Snoek constateert een discrepantie tussen het recht, zoals beschreven in artikel 7 en de beschrijving in hoofdlijnen, zoals beschreven in artikel 13, juncto artikel 73.

Allereerst zij opgemerkt dat bij genoemde artikelen geen onderscheid gemaakt mag worden als appellant hier heeft gedaan, daarmee de suggestie gevende dat artikel 7 van een hogere orde zou zijn dan de andere artikelen. Reeds uit de inhoudsopgave van de voorschriften blijkt dat artikel 7 behoort tot de 'algemene bestemmingsbepalingen', artikel 13 tot de 'bouwbloksgewijze bestemmingsbepalingen' en artikel 73 tot de 'bestemmingsbepalingen'.



6.1. discrepantie in voorschriften.

Er is geen discrepantie tussen artikel 7 enerzijds en de artikelen 13 en 73 anderzijds om de volgende reden.

Artikel 7 bevat bebouwingsvoorschriften, die op een groot aantal bestemmingen van toepassing zijn. In de bedenkingen wordt aangegeven dat artikel 7, lid 2 (bedoeld zal zijn lid 1) sub d, f en g van toepassing zijn. Alleen al het feit dat het tweede lid van artikel 7 de titel "bijgebouwen" draagt, geeft aan dat het eerste lid niet op bijgebouwen van toepassing is. Op het kaartje bij artikel 13 zijn bebouwingsgrenzen aangegeven, die een bebouwingsvlak vormen (zie ook art. 1.1, sub 14). In artikel 7 is bepaald dat een bebouwingsvlak 100% mag worden bebouwd.

Het tweede lid van artikel 7 verwijst voor de bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen naar artikel 73 "Erf". In dat artikel staan de voorschriften voor bebouwing van de op het kaartje bij artikel 13 met 'erf' aangeduide gronden. Daar waar in artikel 13 voor bebouwingsvoorschriften voor de erfbestemming wordt verwezen naar artikel 73, is dit in overeenstemming met de verwijzing die artikel 7, lid 2 geeft.

De in artikel 7, lid 4, sub 1, onder e genoemde vrijstellingsbevoegdheid heeft geen functie en kan mitsdien vervallen.

6.2 negatief bestemmen

Voor zover voor de motivering van dit onderdeel wordt verwezen naar de zienswijzen, wordt hier volstaan met verwijzing naar de reactie daarop in het raadsbesluit. Op grond van de aan het onderwerpelijke perceel toegekende bestemming "Gemengde doeleinden" zijn onder meer de functies 'wonen' en 'dienstverlening'. Op grond van het bepaalde in artikel 73 (Erf) mogen de tot erf bestemde gronden worden gebruikt ten dienste van de hoofdbebouwing.

Opgemerkt zij, dat het stadsvernieuwingsplan Oude Stad zowel qua gebruiksmogelijkheden van de hoofdbebouwing en de achterliggende gronden, als qua bebouwingsmogelijkheden en bebouwingsvoorschriften van de nu tot 'erf' bestemde gronden een verruiming betekent ten aanzien van het tot nu toe vigerende bestemmingsplan "Witte Herenstraat e.o."

Verwijzing naar een ander bouwblok aan de Kinderhuisvest (bouwblok 105.6, artikel 16) levert vergelijkbare situaties op met het onderwerpelijke perceel in bouwblok 105.3. Er zijn vergelijkbare bebouwingsgrenzen aanwezig en ook daar is de bestemming Erf I toegepast. De motivering van het raadsbesluit met betrekking tot de algemeen toe te passen regels voor erfbebouwing blijft gehandhaafd.

Voor situaties in het kernwinkelgebied is een andere bestemming (Centrumdoeleinden a) van toepassing, waarvoor een andere erfbepaling is



opgenomen.

Door geen bestemmingen en bebouwingsvoorschriften per perceel te geven is invulling gegeven aan de gewenste mogelijkheid om flexibiliteit te bieden. Niet kan worden uitgesloten dat er desondanks wensen zijn die binnen deze regelgeving niet kunnen worden gerealiseerd.

7. Stibbe Advocaten, namens Pauw BV

De namens Pauw BV ingebrachte bedenkingen kunnen alleen betrekking hebben op wijzigingen die bij de vaststelling in het stadsvernieuwingsplan zijn opgenomen. Appellant heeft zich niet tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad gewend en kan om die reden niet worden ontvangen in bedenkingen voor zover die betrekking hebben op onderdelen die ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd werden vastgesteld.

Met verwijzing naar hetgeen daarover in het raadsbesluit is weergegeven heeft met betrekking tot de horecaregeling een wijziging plaatsgevonden bij de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan. Deze wijziging heeft met name betrekking op de systematiek van de horecaregeling. In verband met de ter visielegging van het stadsvernieuwingsplan is kort daarvoor een inventarisatie gedaan van de bestaande horecavestigingen en van de locaties die daarvoor nog in aanmerking zouden kunnen komen. In een lijst, die bij het ontwerpplan ter visie heeft gelegen was onder meer Kruisstraat 22 opgenomen als een perceel waarop een horecavestiging met een maximum vloeroppervlak van 100m² mogelijk was. Om reden zoals aangegeven in het raadsbesluit is nu op de plankaart aangeduid op welke percelen horeca is toegestaan. Kruisstraat 22 is daarop voorzien van een aanduiding dat horeca op de beganegrondlaag is toegestaan.

Voor zover bedenkingen zien op de totstandkoming van het plan en de afweging die in het voortraject heeft plaatsgevonden, zoals het toekennen van een horecabestemming aan de beganegrondlaag van Kruisstraat 22, zien deze bedenkingen niet op wijzigingen die bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Deze hadden dus in het kader van de vaststelling als zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt moeten worden.

Voor de wijze van tot stand komen van het plan zij korthedshalve verwezen naar het raadsbesluit en de plantoelichting. Vermeld zij nog dat de agenda van de vergadering van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling dd. 28 oktober 1999 geen agendapunt bevatte over het stadsvernieuwingsplan of over andere procedures waarin Kruisstraat 22 is/was betrokken. In die vergadering is door de voorzitter mondeling een mededeling gedaan over een door burgemeester en wethouders genomen besluit inzake Kruisstraat 22. Het is niet gebruikelijk dat alleen voor het aanhoren van mededelingen betrokken partijen worden



uitgenodigd, laat staan dat die op dat moment zouden worden gehoord. In de vergadering van 20 mei 1999 van dezelfde raadscommissie werden de resultaten van inspraak en wettelijk vooroverleg inzake het nu voorliggende stadsvernieuwingsplan behandeld.

8. Stichting Architectuur en Stedenbouw i.o.

Deze bedenkingen zien met name op het nader uit te werken gebied UC. In zijn bedenkingen gaat appellant in op gedetailleerde onderdelen van de herontwikkeling van het Raaksgebied. Deze kunnen eerst in het kader van het uitwerkingsplan aan de orde komen. In zijn zienswijzen bij de gemeenteraad heeft appellant zich tot de hoofdlijnen, die in artikel 10 van de planvoorschriften staan, beperkt.

De opvatting dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg uitsluitend toeziet op en adviseert over rijksmonumenten is niet juist. Met name bij de totstandkoming en goedkeuring van tot bescherming van een beschermd stadsgezicht dienend bestemmingsplan weegt het advies van deze rijksdienst zwaar.

Met verwijzing naar de reactie op de bij de gemeenteraad ingediende zienswijzen zij opgemerkt dat de concretisering van de (door appellant te globaal genoemde) voorschriften in artikel 10 (Uit te werken Centrumvoorzieningen (UC)) zal plaatsvinden in het vast te stellen uitwerkingsplan.

9. R. van Zutphen

De heer Van Zutphen heeft zich noch in persoon, noch via een gemachtigde met zienswijzen tegen het ontwerp-stadsvernieuwingsplan tot de gemeenteraad gewend. Bij de bedenkingen is de schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerp stadsvernieuwingsplan Oude Stad gevoegd (dd. 8 juni 1997), enkele brieven uit 1997 die betrekking hebben op diverse procedures, waaronder die van het onderwerpelijke plan, alsmede een brief dd. 26 juli 2000 met als onderwerp het bestemmingsplan "De Appelaar 2000".

In zijn brief dd. 15 januari 2001 aan Gedeputeerde Staten heeft hij niet aangegeven bedenkingen te hebben tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan zijn aangebracht. De bedenkingen hebben alle betrekking op zaken die appellant eerder als zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar had moeten maken. Ik geef u in overweging om deze indiener van bedenkingen niet ontvankelijk te verklaren.

Hoorzitting

Op 12 juni 2001 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Het verslag van deze hoorzitting is bij ons besluit gevoegd.



Beoordeling van het stadsvernieuwingsplan

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het stadsvernieuwingsplan.

Naar aanleiding van de bedenkingen van reclamanten sub a., d. en f. onthouden wij goedkeuring aan enkele plandelen.

Om formele redenen kunnen wij niet instemmen met artikel 9 van de planvoorschriften. In dit artikel wordt het vaststellen van een uitvoeringsschema als een bevoegdheid van burgemeester en wethouders aangegeven. Dit is echter in strijd met de artikelen 33 en 34 van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing (WSDV). In artikel 33 wordt gesteld dat een stadsvernieuwingsplan vergezeld gaat van een uitvoeringsschema. Dit is dus een verplichting. Artikel 34 bevat een delegatiebevoegdheid. De gemeenteraad kan dus tegelijk met het stadsvernieuwingsplan zelf het uitvoeringsschema vaststellen of hij kan die vaststelling aan burgemeester en wethouders opdragen. De vaststelling van het uitvoeringsschema blijft daarbij een verplichting en geen bevoegdheid. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de zinsnede "vast te stellen alsook" in artikel 9 van de voorschriften.

Artikel 10 voorziet in een uitwerkingsplicht voor de bestemming 'Centrumvoorzieningen'. Tegen dit onderdeel bestaan bij ons geen bezwaren. De besluiten tot uitwerking behoeven dan ook niet onze goedkeuring, tenzij tegen die uitwerking zienswijzen zijn ingediend.

Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Wij kunnen in grote lijnen instemmen met het gemeentelijk commentaar op de bedenkingen. Wij merken nog het volgende op.

Reclamant sub a.

De stelling van reclamant omtrent de discrepantie tussen de door hem genoemde voorschriften en zijn conclusie daaromtrent onderschrijven wij niet. In artikel 7, lid 1.1 sub d staat vermeld dat de bebouwingsoppervlakte binnen het bebouwingsvlak maximaal 100% mag bedragen. Op het kaartje bij artikel 13 wordt het erf aangemerkt als Erf E I waarop artikel 73 van toepassing is. In artikel 73 wordt bepaald dat gronden met deze bestemming voor 50% mogen worden bebouwd. Er is geen sprake van een discrepantie maar van een verfijning. Van de algemene bouwvoorschriften in artikel 7 die voor bijna alle bestemmingen gelden wordt de regeling verfijnd tot een ervenregeling. Dit betekent dat voor wat betreft het bebouwingspercentage artikel 73, lid 3c, onder 1 van toepassing is.



Door reclamant wordt voorts gesteld dat een deel van de bestaande erfbebouwing in dit plan is wegbestemd. De huidige erfbebouwing overschrijdt zowel de oppervlaktematen als de hoogtematen. Deze erfbebouwing was reeds gerealiseerd ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan.

Wij merken hieromtrent het volgende op. De gemeente wil een eenduidige regeling voor de bestemmingen binnen het plangebied, waaronder de bestemming "Erven" in artikel 73. Op zich kunnen wij instemmen met de wens van de gemeente Haarlem om eenheid in bebouwingsvoorschriften aan te brengen. Op deze wijze wordt echter onvoldoende rekening gehouden met bestaande rechten en belangen. Immers, door het geven van een eenduidige bestemmingsregeling wordt geen rekening gehouden met bestaande, qua maatvoering afwijkende erfbebouwing. Ons is niet gebleken dat het gemeentebestuur ter zake een actief handhavingsbeleid voert noch door verwerving van opstallen nakoming van de voorschriften nastreeft. Wij onthouden dan ook goedkeuring aan artikel 73 van de voorschriften. Naar ons oordeel kan de gemeente deze omissie herstellen door aan artikel 73 een (sub)lid op te nemen waaruit blijkt dat de betreffende maten de gewenste eindbestemming betreffen maar dat bestaande erfbebouwing die qua maatvoering afwijkt van de bepalingen wordt gedoogd. Bij her/nieuwbouw op het erf geldt dan de maatvoering van artikel 73.

Met betrekking tot de gewenste uitbreiding kunnen wij instemmen met het gemeentelijk commentaar.

Reclamant sub b.

Wij kunnen instemmen met het gemeentelijke commentaar op de bedenkingen. In zijn algemeenheid biedt de regeling in het stadsvernieuwingsplan een goede basis voor het gemeentelijk horecabeleid. Het toevoegen van de door reclamant gewenste definitie van cafébedrijven en restaurants achten wij in dat kader niet noodzakelijk ter verduidelijking van het onderscheid. Het is altijd mogelijk dat er zich een situatie voordoet die niet (geheel) onder de regeling is te vatten. Het zal daarbij gaan om incidentele gevallen die nu nog niet zijn te voorzien.

De jurisprudentie waarop reclamant doelt heeft betrekking op vergunningen in het kader van de Drank- en Horecawet. Bij een beslissing omtrent de verlening van een vergunning dient gekeken te worden naar de maaltijdcomponenten. Een bestemmingsplan is geen toetsingskader voor een Drank- en Horecawetvergunning. Het onderscheid tussen soorten maaltijden die in een horecagelegenheid geserveerd worden hoeft dan ook niet in een bestemmingsplan te worden opgenomen aangezien dit ruimtelijk niet relevant is.

Reclamant sub c.

Wij stemmen in met het gemeentelijk commentaar. Door verwijzing naar de Integrale Nota LPG is de regeling in deze nota van toepassing op dit



bestemmingsplan.

Reclamant sub d.

Wij kunnen in zijn algemeenheid instemmen met het gemeentelijk commentaar op de bedenkingen.

Met betrekking tot het aantal m2 detailhandelbestemming in het uitwerkingsgebied Raaks merken wij op dat het kennelijk de bedoeling van de gemeente is geweest om een aantal van 6000 m2 exclusief het bedrijf van Schous in het bestemmingsplan op te nemen. Doordat op het laatste moment is besloten dit bedrijf alsnog in het uitwerkingsgebied op te nemen is verzuimd het aantal m2 detailhandelbestemming aan te passen. Wij onthouden dan ook goedkeuring aan het getal "6000" in artikel 10 van de voorschriften.

Reclamante sub e.

Wij kunnen instemmen met het gemeentelijk commentaar.

Tijdens de hoorzitting zijn namens reclamante kanttekeningen geplaatst bij de advisering door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Deze kanttekeningen hadden deels betrekking op de sloop van een pand. Dit is een aspect dat niet in het kader van dit stadsvernieuwingsplan aan de orde is. Overigens willen we opmerken dat

wij grote betekenis toekennen aan het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDZM). De RDZM heeft een positief advies gegeven over dit stadsvernieuwingsplan. Dit advies dient naar ons oordeel een belangrijke rol te spelen bij de beslissing omtrent dit stadsvernieuwingsplan, gezien ook het feit dat de RDZM namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen in eerste instantie de "hoeder" van het beschermd stadsgezicht is. Ook wij zijn van oordeel dat met dit plan de bescherming van het stadsgezicht gewaarborgd is. Voor wat betreft de bedenkingen met betrekking tot het beeldkwaliteitplan verwijzen wij naar het gemeentelijke commentaar bij de bedenkingen van reclamant sub d. Door het opnemen van het beeldkwaliteitplan in de voorschriften maakt het (juridisch) deel uit van dit stadsvernieuwingsplan.

Reclamant sub f.

Tijdens de hoorzitting heeft reclamant aangegeven dat het pand Koningsstraat 54 reeds lange tijd een horecabestemming heeft gehad. Het staat nu door omstandigheden 2,5 jaar leeg. Er is echter een potentiële koper voor het pand die het gebruik als horecagelegenheid wil voortzetten.

Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat reclamant er aanzienlijk belang bij heeft dat de horeca-aanduiding op het pand Koningstraat 54 gehandhaafd blijft.

Tijdens de hoorzitting is gebleken dat er een serieuze gegadigde is voor een horecagelegenheid in het pand. Naar ons oordeel is in dit geval een horeca-aanduiding gerechtvaardigd. Wij onthouden dan ook goedkeuring aan het betreffende plandeel.

Reclamant sub g.

In zijn bedenkingengeschrift gaat reclamant uitgebreid in op (de voorgeschiedenis van) het bouwplan voor het horecabedrijf aan de Kruisstraat 22. Het bouwplan en de handelswijze van de gemeente bij de bouwplanprocedure zijn hier echter niet aan de orde. Wij dienen te beoordelen of het plan al dan niet in strijd is met het recht en een goede ruimtelijke ordening en of de belangen van Pauw niet onevenredig worden geschaad.

Voor deze beoordeling hebben wij het plan getoetst aan de relevante wetgeving en aan het rijks en provinciale beleid. Wij hebben geconstateerd dat hiermee geen strijd is.

Door reclamant wordt betoogd dat de vestiging van een horecabedrijf in strijd is met het stadsvernieuwingsplan zelf omdat daarin wordt beoogd geen uitbreiding van de horeca in de kernwinkelstraten, zoals de Kruisstraat, toe te staan.

In artikel 8 van de voorschriften wordt ten aanzien van horeca buiten het horecaconcentratiegebied onder meer gesteld dat het aantal horecavoorzieningen gefixeerd dient te worden op het aantal dat aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan, inclusief de verantwoord geachte geringe uitbreiding. Dit betekent dat ook in de kernwinkelstraten een geringe uitbreiding van de horeca op grond van het gemeentelijk beleid mogelijk wordt gemaakt. Het lijkt ons dat geen afbreuk wordt gedaan aan het principe van een kernwinkelstraat als het winkelend publiek de mogelijkheid wordt geboden een consumptie te gebruiken en uit te rusten van het winkelen. Dit is ook in de overige kernwinkelstraten het geval. Daarbij komt nog dat ons is gebleken dat een ander pand in de Kruisstraat, dat voorheen een horecabestemming had, inmiddels als winkel in gebruik is genomen en ook als zodanig in het stadsvernieuwingsplan is opgenomen. Dit betekent dat er per saldo niet of nauwelijks sprake zal zijn van toename van de horecafunctie in de Kruisstraat.

Tijdens de hoorzitting is namens Pauw met betrekking tot diens belang naar voren gebracht dat horeca naast de winkel niet wenselijk is in verband met de uitstraling. Ook wordt gevreesd voor overlast.

Voor wat betreft de relatie tussen winkels en horeca verwijzen wij naar hetgeen wij hiervoor daaromtrent hebben opgemerkt. Het voorkomen/bestrijden van overlast is een gemeentelijke aangelegenheid. Dit zal dienen te geschieden in het kader van het gemeentelijke beleid en/of het toezicht op de naleving van de vergunning(en) door de gemeente. Het is in ieder geval geen aspect dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure aan de orde is.

Reclamant sub h.

De bedenkingen van reclamant hebben betrekking op de overlast vanwege een horecavestiging aan het Spaarne 48. Wij verwijzen naar hetgeen wij ten aanzien van de bedenkingen van reclamant sub g over dit onderwerp hebben gesteld.

Overleg als bedoeld in artikel 10:30, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht

De gemeentelijke vertegenwoordiger heeft te kennen gegeven geen problemen te hebben met het onthouden van goedkeuring aan plandelen zoals hiervoor onder de kopjes "Beoordeling stadsvernieuwingsplan" en "Beoordeling van de bedenkingen" is aangegeven.

Conclusie

1. reclamanten genoemd onder b. , c., e., g. en h. mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;
2. reclamanten genoemd onder a., d. en f. en mee te delen, dat hun bedenkingen aanleiding hebben gegeven aan het plan gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden;
3. reclamanten genoemd onder h. - voor zover deze bedenkingen betrekking hebben op aspecten die niet zijn gewijzigd bij de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan - en i. mee te delen, dat hun bedenkingen buiten beschouwing zijn gelaten
4. het stadsvernieuwingsplan Oude Stad goed te keuren, met uitzondering van:
 - het met rode omlijning aangegeven gebied op de plankaart;
 - in artikel 9 de zinsnede "vast te stellen alsook";
 - in artikel 10 het getal "6000";
 - artikel 73 van de voorschriften;
5. in verband met artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te verklaren dat besluiten tot uitwerking zoals bedoeld in artikel 10 van de voorschriften niet ter goedkeuring behoeven te worden aangeboden, tenzij tegen het voornemen tot uitwerking één of meer zienswijzen zijn ingediend;
6. in verband met artikel 30 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mede te delen dat herziening van het stadsvernieuwingsplan op de in de considerans onder "Beoordeling van het stadsvernieuwingsplan" en "Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen" aangegeven aspecten noodzakelijk wordt geacht;



7. te bepalen dat het nieuwe plan moet worden vastgesteld binnen de termijn van één jaar, tenzij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een voorlopige voorziening treft waarbij deze verplichting wordt gestuit.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

griffier.

H.W.M. Oppenhuis de Jong

voorzitter.

H.S. DE BOER

De aandacht wordt gevestigd op het volgende.

Op grond van artikel 56 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kan tegen dit besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld.

Beroep kan worden ingesteld door:

degene die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten heeft ingediend.
een belanghebbende die aantoon dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO tot Gedeputeerde Staten te wenden.

Een ieder, voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring.

Beroep instellen

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van



de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 225,- voor natuurlijke personen en f 450,- voor rechtspersonen.

Wanneer

Binnen twee weken na de bekendmaking (verzenddatum) van dit besluit aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan het beroep worden ingesteld.

Verzoek om voorlopige voorziening

Artikel 28 lid 7 van de wet bepaalt, dat het besluit van Gedeputeerde Staten de dag na afloop van de beroepstermijn in werking treedt. Totdat op het beroep is beslist kan door de indiener van een beroep een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gedaan. Wordt dat verzoek gedaan binnen de beroepstermijn dan treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 225,- voor natuurlijke personen en f 450,- voor rechtspersonen.