

# Nota van B&W

Portefeuille M. Divendal
Auteur Mr. S.A. Vreeswijk - Rooth
Telefoon 5113544
E-mail: s.rooth@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2007/104
Te kopiëren: 1
B & W-vergadering van 10-4-07

## Onderwerp

voorontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort en concept  
MER: start inspraak en wettelijk vooroverleg

## Bestuurlijke context

### Algemeen

In september 2000 is de gemeente Haarlem een intentie aangegaan met Maeyveld (destijds IMCA Vastgoed geheten) voor de ontwikkeling van een multifunctioneel stadion. Deze overeenkomst is inmiddels opgevolgd door een Realisatieovereenkomst. Op basis van deze overeenkomst is door Maeyveld een Definitief Ontwerp voor de bebouwing en een Voorlopig Ontwerp voor de gebiedsinrichting gemaakt. Deze ontwerpen zijn in juni 2006 door de gemeenteraad goedgekeurd. Op basis van deze ontwerpen zijn nu een Voorontwerpbestemmingsplan en Milieu Effect Rapportage opgesteld. Wij leggen in de loop van het tweede kwartaal nog het definitieve ontwerp van de gebiedsinrichting aan de Raad voor.

### Voorontwerp bestemmingsplan:

De bouw van een multifunctioneel stadion is de aanleiding om te komen tot een bestemmingsplan voor dit gebied. Het bestemmingsplan Stadion Oostpoort ligt ten oosten van de binnenstad van Haarlem en wordt begrensd door de Amsterdamse Vaart, Liewegje en de woonwijk Zuiderpolder. Het bestemmingsplan is afgestemd op het definitief ontwerp voor het Stadion.

### Concept MER:

In het kader van de planvorming betreffende het Stadion Oostpoort is door ons in samenspraak met Maeyveld B.V. een concept Milieu Effect Rapportage (MER) opgesteld. Wij hebben deze concept-MER inhoudelijk getoetst aan de richtlijnen die door de raad op 20 juli 2005 zijn vastgesteld. Wij zijn van mening dat de concept-MER hieraan voldoet en daarom brengen wij deze nu in de inspraak tesamen met het voorontwerp bestemmingsplan. Met betrekking tot de te treffen milieumaatregelen ofwel het Meest Milieuvriendelijke Alternatief hebben wij ons voorlopig standpunt verwoord in bijgaande notitie. Een definitief standpunt zullen wij na de inspraak ter besluitvorming aan de raad voorleggen. Op een aantal terreinen – denk aan energie en water - blijkt nog nader onderzoek noodzakelijk dat voorafgaand aan de bouw- en milieuvergunningaanvragen uitgevoerd zal moeten worden.

### Commissieparagraaf:

Het is gebruikelijk dat het voorontwerp bestemmingsplan en het concept-MER ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling worden gezonden .

---

## B&W-besluit::

1. Het college stemt in met het voorontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort en stelt de notitie MER Stadion Oostpoort Voorontwerp Bestemmingsplan vast, waarin onder meer de verdere uitwerking van het Meest Milieuvriendelijke Alternatief is beschreven.
2. Het college stuurt het voorontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort en het concept MER ter kennisname aan de commissie Ontwikkeling
3. het college besluit het concept –MER te aanvaarden , start de inspraakprocedure voor het concept-MER en het voorontwerp bestemmingsplan, start het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort, vraagt in het kader van het concept-MER de wettelijke adviseurs en de commissie voor de MER om advies.
4. het besluit heeft geen financiële consequenties
5. communicatieparagraaf: de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort en het concept-MER wordt bekend gemaakt door middel van publicatie in de stadskrant en de Staatscourant.

## **BIJLAGE DEELNEMERS WETTELIJK VOOROVERLEG**

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan:

- Connexion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. F. Baars, Orionweg 102, 2024 TG Haarlem
- Kamer van Koophandel Amsterdam, afdeling Regiostimulering, Postbus2852, 1000 CW Amsterdam
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Sector Vergunningen, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam,
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg , Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

**VOORSCHRIFTEN**  
**VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN**  
**STADION OOSTPOORT**

**INHOUDSOPGAVE**

<b>I. Algemene bepalingen</b>		<b>Pagina</b>
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	8
Artikel 4	Zonering	8
<b>II. Bestemmingsbepalingen</b>		
Artikel 5	Stadion (S)	9
Artikel 6	Maatschappelijke doeleinden (M)	11
Artikel 7	Kantoordeeleinden (K)	12
Artikel 8	Woondoeleinden (W)	13
Artikel 9	Parkeerdoeleinden(P)	14
Artikel 10	Groenvoorzieningen (G)	15
Artikel 11	Landschappelijke doeleinden (L)	17
Artikel 12	Verkeersdoeleinden en Verblijfsdoeleinden(Vv)	19
Artikel 13	Water (Wa)	20
Artikel 14	Groenvoorzieningen en water(Gwa)	21
Artikel 15	Regionale leidingstrook ( dubbelbestemming)	23
Artikel 16	Archeologisch waardevol gebied ( dubbelbestemming)	24
<b>III. Bijzondere bepalingen</b>		
Artikel 17	Bijzondere vrijstellingen	26
Artikel 18	Overgangsbepalingen	26
Artikel 19	Slotbepaling	27

BIJLAGE 1: Zoneringslijst

SO/BD  
april 2007

## **ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN**

### **I. DEFINITIES:**

#### **1. Aanbouw:**

Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofgebouw.

#### **2. Aan huis verbonden beroep:**

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### **3. Achtergevelrooilijn:**

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

#### **4. Ander bouwwerk:**

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

#### **5. Antenne-installatie:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct dan wel indirect met de grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele)-telefonie.

#### **6. Archeologische waarden:**

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid..

#### **7. Bebouwing:**

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **8. Bebouwingsgrens:**

Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

#### **9. Bebouwingspercentage:**

Een op de kaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### **10. Bebouwingsvlak:**

Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.

#### **11. Bedrijfsactiviteit:**

Het bedrijfsmatig produceren van goederen en/of bewerken van goederen, waardoor aan deze goederen een waarde wordt toegevoegd, alsmede onderhoudswerkzaamheden aan de goederen en de opslag van goederen, waaronder begrepen het in hoofdzaak bezorgen/leveren van goederen, welke op een andere wijze zijn besteld, dan via de toonbankverkoop.

#### **12. Bedrijfsgebouw:**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

#### **13. Bedrijfsvloeroppervlakte :**

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

#### **14. Begane grond:**

Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het peil ligt.

#### **15. Beroepsuitoefening aan huis:**

De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, één en ander zoals wordt beoefend door een kapper, fotograaf,

kleermaker of vergelijkbaar beroep, niet zijnde detailhandel, met uitzondering van thuisprostitutie.

**16. Bestemmingsgrens:**

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

**17. Bestemmingsvlak:**

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

**18. Bouwen:**

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

**19. Bouwlaag:**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.

**20. Bouwperceel:**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**21. Bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel.

**22. Bouwwerk:**

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

**23. Brutovloeroppervlak( bvo):**

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

**24. Bijgebouw:**

Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**25. Cafeteria/snackbar:**

Een (al dan niet mobiel) horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.

**26. Commerciële voorzieningen:**

Voorzieningen die betrekking hebben op de handel.

**27. Cultuurhistorische waarde:**

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

**28. Culturele voorzieningen:**

Voorzieningen die verband houden met de cultuur in de zin van kunst en wetenschap

**29. Dancing/discotheek:**

Bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningsplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a van de Drank- en Horecawet.

**30. Detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en /of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

**31. Erotisch getinte vermaakfunctie:**

Een vermaakfunctie die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een sexbioscoop, een sexclub en een sexautomatenhal.

**32. Fan-shop:**

Een verkooppunt van aan de sportclub gerelateerde artikelen.

**33. Gebouw:**

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**34. Grootschalige detailhandel:**

Detailhandel die door een grootschalig aanbod van artikelen een minimum verkoopvloeroppervlakte heeft van 1000m<sup>2</sup> per vestiging met uitzondering van supermarkten

**35. Hoofdgebouw:**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**36. Hoogte:**

Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten van een bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen en andere bij het bouwwerk behorende bouwdelen en het maaiveld.

**37. Horeca 1:**

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café, bar-dancing/discotheek, restaurant of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

**38. Horeca 2:**

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) zwak- en niet-alcoholische dranken zoals een cafetaria, snackbar of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

**39. Horeca 3/Complementair (dag) horecabedrijf:**

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant, cafetaria/snackbar en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

**40. Horeca-achtige activiteiten:**

Ondergeschikte horeca-achtige activiteiten van detailhandelbedrijven die voldoen aan de criteria zoals omschreven in de planvoorschriften.

**40. Horecabedrijf:**

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt.

**41. Hotel:**

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie.

**42. Landschappelijke waarde:**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

**43. Leisure:**

Vrijtijdsvoorzieningen met een toeristisch- recreatieve aantrekkingskracht, zoals sport, vermaak en culturele voorzieningen.

**44. Luchthavenindelingsbesluit (LIB):**

Het in de Wet Luchtvaart opgenomen besluit dat regels bevat omtrent de bestemming en het gebruik van de grond van en rond de luchthaven Schiphol.

**45. Maaiveld:**

De bovenkant van het afgewerkt terrein.

**46. Maatschappelijke voorzieningen:**

Overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake cultuur, religie, onderwijs, volksgezondheid, welzijn en het openbaar nut en daarmee gelijk te stellen instellingen, kinderdagverblijven en kinderopvang..

**47. Natuurwaarden:**

De aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

**48. Parkeervoorziening**

Elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

**49. Perifere detailhandel:**

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

**50. Plan:**

Het bestemmingsplan **Stadion Oostpoort** als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

**51. Plankaart:**

De plankaart van het bestemmingsplan Stadion Oostpoort

**52. Prostitutie:**

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

**53. Publiekgerichte dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen.

**54. Raamprostitutie:**

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

**55. Restaurant:**

Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

**56. Seksinrichting:**

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder 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.

**57. Speelautomatenhal:**

Een inrichting als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zoals deze ten tijde van de tervisielegging luidde, zijnde een inrichting bestemd om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen, voorzover het houden van een zodanige inrichting krachtens een vergunning bij gemeentelijke verordening is toegestaan.

**58. Structuurbepalende bebouwingsgrens:**

Een op de kaart aangegeven lijn die bebouwing aanduidt met een hoge straatwandwaardering uit stedenbouwkundig oogpunt.

**59. Thuisprostitutie:**

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).

**60. Verkoop punt voor motorbrandstoffen:**

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

**61. Voorgevelrooilijn:**

De bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak, tenzij op de plankaart de voorgevelrooilijn is aangegeven met de aanduiding “voorgevelrooilijn”.

**62. Voorzieningen van openbaar nut:**

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

**63. Vrij beroep:**

Een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

**64. Waterberging:**

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

**65. Wet:**

De Wet op de Ruimtelijke Ordening.

**66. Woning:**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**67. 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.



## **II. VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING:**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan Stadion Oostpoort

### **ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN**

#### **Lid 1:**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

**a. de dakhelling:**

de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**b. de goothoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenkant van de goot cq de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

**c. De inhoud van een bouwwerk:**

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels ( en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**d. De bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**e. De oppervlakte van een bouwwerk:**

Tussen( de buitenste verticale projecties van) de buitenwerkse gevelvlakken ( en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren)

**f. Diepte van een (ondergronds) bouwwerk:**

Vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld

**g. De hoogte van een antenne-installatie:**

De hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend.

**h. Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:**

Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter, voor zover niet op de kaart in maten is vastgelegd.

#### **Lid 2:**

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

- a.** Stoepen, stoeptreden, 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 gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 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 4.80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

**Lid 3:**

Als in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van bebouwingspercentages of bebouwingsoppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, als op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

**ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELTELBEPALING**

Voor zover in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van oppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

**ARTIKEL 4: ZONERING**

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 5 tot en met 9 van deze voorschriften wordt de zoneringslijst toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen.

**1. Categorieindeling:**

Vestigingen zijn slechts toegestaan als zij passen in de desbetreffende bestemming en genoemd zijn in de op de kaart binnen het bestemmingsvlak aangegeven categorie van de zoneringslijst ( als bijlage gevoegd bij dit plan). De maximale toegestane categorie is de categorie die op de plankaart is aangegeven.

**2. Vrijstelling:**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het eerste lid:

- Voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, als deze niet bezwaarlijker zijn dan de vestigingen die in lid 1 zijn toegestaan.
- Voor vestigingen genoemd in de categorie van de zoneringslijst, indien een vestiging minder bezwaarlijk is dan op basis van de toegekende hindercategorie mag worden verwacht, zodanig dat vestiging in de betreffende zone aanvaardbaar is.

## **HOOFDSTUK 2:**

## **BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

### **ARTIKEL 5:**

### **STADION (S)**

#### **Bestemming:**

#### **Lid 1:**

De op de plankaart voor Stadion (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Een stadioncomplex waarin opgenomen een voetbalstadion met 8000 zitplaatsen alsmede aan het stadion gerelateerde functies en daarnaast bebouwing t.b.v. commerciële functies;
- Hotel
- Kantoren
- Grootschalige detailhandel m.u.v. detailhandelsbedrijven in etenswaren
- Perifere detailhandel m.u.v. detailhandelsbedrijven in etenswaren
- Commerciële en/of culturele en/of maatschappelijke voorzieningen
- Horeca (categorie 1, 2 en 3)
- Recreatieve voorzieningen
- Leisure (vrijtijdsbesteding, amusement [zoals een speelautomatenhal, Fan-shop])
- Inpandige parkeervoorziening met een parkeercapaciteit van maximaal 800 plaatsen
- Fietsenstallingen
- Verkeersdoeleinden
- Verblijfsgebieden
- Groenvoorzieningen
- Water
- nutsvoorzieningen

#### **Gebruiksverbod:**

#### **Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Stadion (S) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

#### **Strijdig gebruik:**

#### **Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Stadion (S) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van grootschalige evenementen in de zin van de APV.
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer- vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en

bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op gronden met de bestemming Stadion (S) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de bestemming zoals business-units, club- en of kleedgebouwen, wedstrijdsecretariaat, vergader- en ontvangstruimten, persruimte, (sport) kantoren, medische voorzieningen, tribunes, licht- en vlaggenmasten, sport- en straatmeubilair, onder de volgende voorwaarden:

- a. Het brutovloeroppervlak voor grootschalige detailhandel mag niet meer bedragen dan 4000 m<sup>2</sup>.
- b. Het brutovloeroppervlak voor perifere detailhandel mag niet meer bedragen dan 8000 m<sup>2</sup>.
- c. Het brutovloeroppervlak voor leisure, commerciële en/of culturele en/of maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 10.000 m<sup>2</sup>.
- d. Op de gronden met de aanduiding “H” mag een hotel annex congres- en vergaderruimte worden opgericht met een maximum brutovloeroppervlak van 6500 m<sup>2</sup>.
- e. De hoogte en het bebouwingspercentage van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven. De bepalingen van het luchthavenindelingsbesluit worden hierbij in acht genomen.
- f. De hoogte van de overige bebouwing mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven met uitzondering van lichtmasten en vlaggenmasten waarvan de hoogte niet meer dan 40 meter mag bedragen. De bepalingen van het luchthavenindelingsbesluit worden hierbij in acht genomen.

**Vrijstelling:**

**Lid 5:**

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 onder f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van reclameuitingen mits gesitueerd aan de noord- en westzijde van het complex.

**Nadere eisen:**

**Lid 6:**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van lid 4 en 5 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken.

- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van
  - Het straat- bebouwings en landschappelijk beeld;
  - De verkeerssituatie ter plaatse
  - De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

**Procedurevoorschriften:**

**Lid 7**

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:

- a. het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
- b. burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de onder a. genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten

**Strafrechtelijke bepaling:**

**Lid 8:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten..

**ARTIKEL 6:**

**MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)**

**Bestemming:**

**Lid 1:**

De op de plankaart voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor: overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake cultuur, religie, onderwijs, volksgezondheid, welzijn en het openbaar nut en daarmee gelijk te stellen instellingen, kinderdagverblijven ,kinderopvang

**Gebruiksverbod:**

**Lid 2:**

Het is verboden om de voor Maatschappelijke Doeleinden (M) bestemde gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

**Strijdig gebruik:**

**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (M) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor perifere en grootschalige detailhandel.

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op gronden met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (M) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de bestemming onder de volgende voorwaarden:

- a. Het brutovloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 3500 m<sup>2</sup>;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- c. De hoogte bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden mag niet meer bedragen dan de hoogte van de tweede bouwlaag.
- d. Gebouwd moet worden met inachtneming van de op de plankaart aangegeven “structuurbepalende bebouwingsgrens”.

**Vrijstelling:**

**Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

**ARTIKEL 7:**

**KANTOORDOELEINDEN (K)**

**Bestemming:**

**Lid 1:**

De op de plankaart voor Kantoordeeleinden (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Kantoren en bijbehorende voorzieningen
- b. parkeren op de begane grond

**Gebruiksverbod:**

**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Kantoordeeleinden (K) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

**Strijdig gebruik:**

**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Kantoordeeleinden (K) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op gronden met de bestemming Kantoordoeleinden (K) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. Met inachtneming van artikel 5 lid 1 mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 18.500 m<sup>2</sup>
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven met inachtnaam van de bepalingen van het luchthavenindielingsbesluit.
- c. Gebouwd moet worden met inachtneming van de op de plankaart aangegeven “strucktuurbehalende bebouwingsgrens”.

**Vrijstelling:**

**Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

**ARTIKEL 8:**

**WOONDOELEINDEN (W)**

**Bestemming:**

**Lid 1:**

De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. beroepsuitoefening aan huis of voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c. Maatschappelijke doeleinden tot en met de tweede bouwlaag, mits het brutovloeroppervlak genoemd in artikel 6 niet wordt overschreden.
- d. Parkeren op de begane grond

**Gebruiksverbod:**

**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden (W) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

**Strijdig gebruik:****Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden (W) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
- c. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m<sup>2</sup> overschrijdt.

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. Het brutovloeroppervlak voor het wonen mag niet meer bedragen dan 10.000 m<sup>2</sup>
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven met inachtnaam van de bepalingen van het luchthavenindielingsbesluit.
- c. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd en met inachtneming van de op de plankaart aangegeven "struktuurbehalende bebouwingsgrens".

**Vrijstelling:****Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten..

**ARTIKEL 9: PARKEERDOELEINDEN(P)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de plankaart voor Parkeerdoeleinden (P) aangewezen gronden zijn bestemd voor overdekt parkeren, verblijfsgebieden, voet- en fietspaden, straatmeubilair, nutsvoorzieningen.

**Gebruiksverbod:****Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Parkeerdoeleinden (P) te gebruiken of te laten



gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

**Strijdig gebruik:**

**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Parkeerdoeleinden (P) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op gronden met de bestemming Parkeerdoeleinden (P) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht ten behoeve van een parkeervoorziening. De hoogte van de parkeervoorziening mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

**Vrijstelling:**

**Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

**ARTIKEL 10:**

**GROENVOORZIENINGEN (G)**

**Bestemming:**

**Lid 1:**

De op de plankaart voor Groenvoorzieningen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen zoals groenstroken, bermen, voet-, fiets- en ruitpaden en verhardingen, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken.

**Gebruiksverbod:****Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Groenvoorzieningen (G) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming

**Strijdig gebruik:****Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Groenvoorzieningen (G) wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie;
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op gronden met de bestemming Groenvoorzieningen (G) mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht te weten nutsgebouwtjes, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, zitbanken, picknicktafels, duikers, steigers, lichtmasten en overige voorzieningen die behoren tot de bestemming. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen.

**Vrijstelling:****Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet Economische Delicten.

**ARTIKEL 11: LANDSCHAPPELIJKE DOELEINDEN(L)**

**Bestemming:**

**Lid 1:**

De op de kaart voor Landschappelijke doeleinden, (L) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor landschapswaarden en daarbij behorende voet- en fietspaden.

**Gebruiksverbod:**

**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Landschappelijke doeleinden (L) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

**Strijdig gebruik:**

**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Landschappelijke doeleinden (L) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden voor prostitutie;
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, n (L) mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 meter.

**Vrijstelling:**

**Lid 5:**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 voor het oprichten van straatmeubilair, bruggen, keerwanden, kades, over en uitdringen, fiets- en voetpaden.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**Aanlegvergunning:**

**Lid 6:**

Het is verboden op of in de voor Landschappelijke doeleinden (L) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (

aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem dieper dan 1 meter;
- b. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- c. Het aanleggen van waterwegen en waterbergingen.
- d. Het kappen of rooien van houtwallen en/of houtsingels en bosjes.

Dit verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- Onderhoud en beheer passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit – en ploegwerk m.u.v. diepploegen;
- Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- Werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

De in dit lid genoemde aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

#### **Adviesprocedure:**

##### **Lid 7:**

Voordat het college van burgemeester en wethouders besluit omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning op de bestemming Landschappelijke doeleinden (L) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:

- a. De stadsecoloog, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van de natuurwaarden;
- b. De stadsarcheoloog, daar waar het gaat om het ontginnen of afgraven van de grond, waarbij in de bodem dieper dan 20 centimeter wordt geroerd.

#### **Procedurevoorschriften:**

##### **Lid 8:**

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 en lid 7 nemen Burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:

- a. het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
- b. burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de onder a genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.

**Strafrechtelijke bepaling: Lid 9:**

Overtreding van lid 2 en lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

**ARTIKEL 12: VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (Vv)**

**Bestemming: Lid 1:**

De op de plankaart voor Verkeers- en Verblijfsdoeleinden (Vv) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wegen, verblijfsgebieden, voet- en fietspaden, bruggen, straatmeubilair, kleine water- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen met daarbij behorende gronden en andere bouwwerken

**Gebruiksverbod: Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming..

**Strijdig gebruik: Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van deze gronden voor prostitutie
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op gronden met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden(Vv) mogen gebouwen worden opgericht zoals nutsgebouwtjes, gemalen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en andere bouwwerken. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3 meter met uitzondering van verkeerverlichting waarvan de hoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen.

**Vrijstelling:** **Lid 5:**  
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**Strafrechtelijke bepaling:** **Lid 6:**  
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

**ARTIKEL 13: WATER (Wa)**

**Bestemming:** **Lid 1:**  
De op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor waterkundige voorzieningen zoals watergangen, sloten en vijvers, oeverstroken, waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen.

**Gebruiksverbod:** **Lid 2:**  
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Water (Wa) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

**Strijdig gebruik:** **Lid 3:**  
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Water (Wa) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van deze gronden voor prostitutie en seksinrichtingen;
- b. Het afmeren van woonarken en horecaschepen;
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoorschriften:** **Lid 4:**  
Op en boven gronden met de bestemming “Water”(Wa) mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**Vrijstelling:** **Lid 5:**  
a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking

van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 voor het oprichten van bruggen, duikers, dammen, steigers en gemalen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

**Procedurevoorschriften:**

**Lid 6:**

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:

- a. het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
- b. burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de onder a. genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.

**Strafrechtelijke bepaling:**

**Lid 7:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

**ARTIKEL 14:**

**GROENVOORZIENINGEN EN WATER (G/Wa)**

De op de plankaart voor Groenvoorzieningen en Water (G/Wa) aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen zoals groenstroken, bermen, voet-, fiets- en ruiterspaden en verhardingen, speelvoorzieningen, waterkundige voorzieningen zoals watergangen, sloten en vijvers, oeverstroken, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken.

**Gebruiksverbod:**

**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Groenvoorzieningen en Water (G/Wa) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming

**Strijdig gebruik:**

**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Groenvoorzieningen en Water (G/Wa) wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie;
- b. Het afmeren van woonarken en horecaschepen
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en

bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen

De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op gronden met de bestemming Groenvoorzieningen en Water(G/Wa) mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht te weten nutsgebouwtjes, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, zitbanken, picknicktafels, lichtmasten en overige voorzieningen die behoren tot de bestemming.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen.

**Vrijstelling:**

**Lid 5:**

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 voor het oprichten van bruggen, duikers, dammen, steigers en gemalen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

**Procedurevoorschriften: Lid 6:**

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:

- c. het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
- d. burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de onder a. genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.

**Strafrechtelijke bepaling: Lid 7:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet Economische Delicten.



**ARTIKEL 15: REGIONALE LEIDINGSTROOK MET VEILIGHEIDSAFSTANDEN (dubbelbestemming)**

**Bestemming:**

**Lid 1:**

De op de plankaart voor Regionale leidingstrook aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor: de aanleg en instandhouding van ondergrondse transportleidingen ten behoeve van aardgas, water en electra met een veiligheidsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding

**Gebruiksverbod:**

**Lid 2:**

Het is verboden om de voor Regionale leidingstrook aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

**Voorrangsbepaling:**

**Lid 3:**

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

**Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bedoelde regionale leidingstrook andere bouwwerken worden gebouwd.

**Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen:**

**Lid 5:**

Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken regionale leidingstrook zich hier niet tegen verzetten.

**Aanlegvergunning:**

**Lid 6:**

Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. Het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. Diepploegen;
- e. Het aanbrengen van gesloten verhardingen;

- f. Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. Het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. Het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

De in lid 6 genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- betreffen het onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

**Adviesprocedure:**

**Lid 7:**

Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de bestemming Regionale leidingstrook met veiligheidsafstanden (Atr) winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de regionale leidingstrook niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade. Tevens winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de stadsarcheoloog voor zover de werkzaamheden vallen binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied”.

**Strafrechtelijke bepaling: Lid 8:**

Overtreding van lid 2 en lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

**ARTIKEL 16:**

**ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED  
(dubbelbestemming)**

**Bestemming:**

**Lid 1:**

De op de plankaart voor Archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van het archeologisch monument.

**Gebruiksverbod:****Lid 2:**

Het is verboden om de voor Archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

**Voorrangsbepaling:****Lid 3:**

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

**Bebouwingsvoorschriften****Vanwege samenvallende****Bestemmingen:****Lid 4:**

Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met het archeologisch monument zich hier niet tegen verzetten.

**Aanlegvergunning:****Lid 5:**

Het is verboden op of in de voor Archeologisch waardevol gebied bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem dieper dan 20 cm;
- b. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen van waterwegen en waterbergingen;
- d. Het kappen, rooien of planten van bomen, houtwallen en/of houtsingels en bosjes;

**Adviesprocedure:****Lid 6:**

Voordat het college van burgemeester en wethouders besluit omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning op de bestemming Archeologisch waardevol gebied winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog

**Strafrechtelijke bepaling:****Lid 7:**

Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

## **HOOFDSTUK 3:**

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **ARTIKEL 17:**

### **BIJZONDERE VRIJSTELLINGEN**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
  - a. Het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages 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 10,0 m<sup>2</sup>, respectievelijk 3.0 meter mogen bedragen;
  - c. De bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
  - d. Het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover 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 en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
  - e. Het overschrijden van de in het plan aangegeven 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 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. Aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b tot en met g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwings- en landschappelijk beeld .
3. Bij gebruikmaking van de bijzondere vrijstellingen nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

### **ARTIKEL 18:**

### **OVERGANGSBEPALINGEN**

#### **Bouwen:**

#### **Lid 1:**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van dit plan legaal bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd met een bouwvergunning waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van de bepalingen in dit 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; Uitsluitend indien het

bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen drie jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan. Een en ander mits de bestaande afwijking naar haar aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening volgens de Wet.

**Gebruik:**

**Lid 2:**

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

**ARTIKEL 19:**

**SLOTBEPALING**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan “Stadion Oostpoort”.

**voorontwerp bestemmingsplan  
Stadion Oostpoort**

**toelichting**

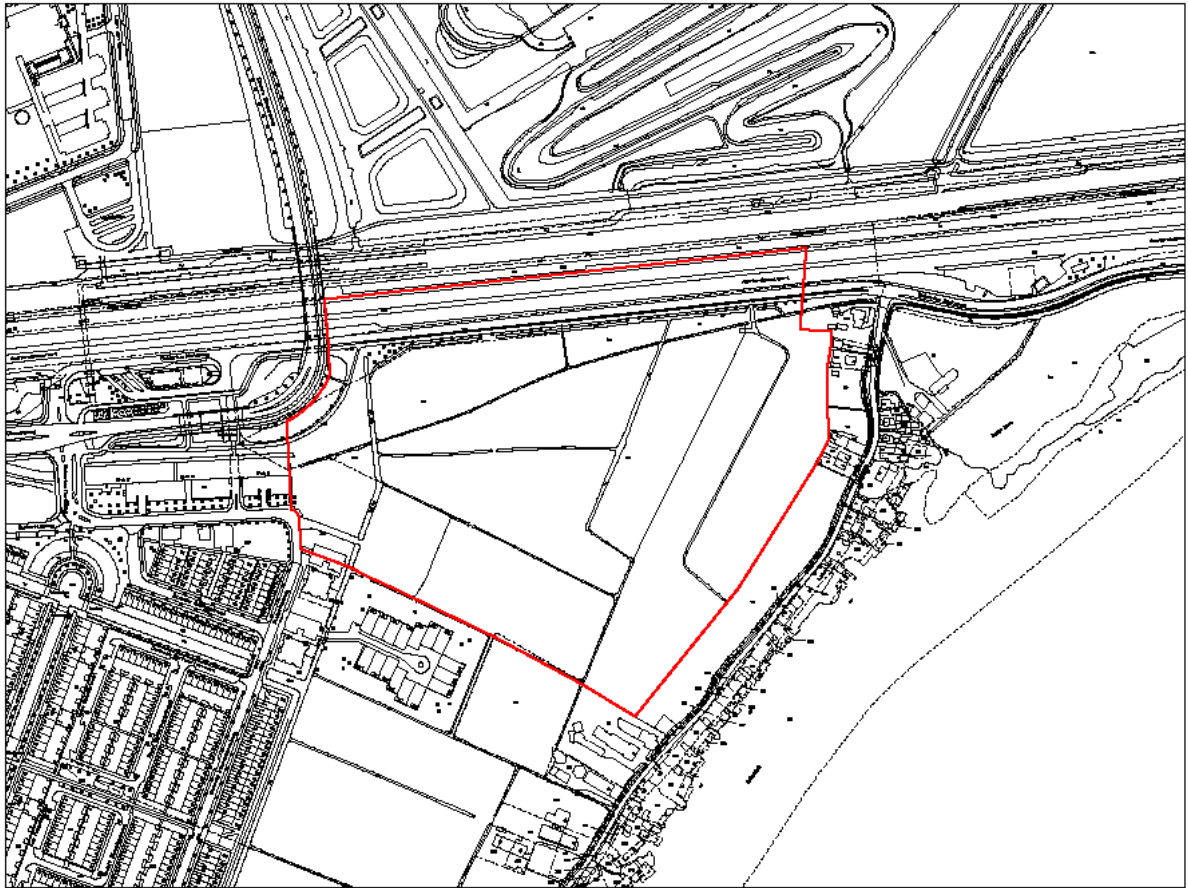
vastgesteld d.d. ....

goedgekeurd d.d. ....

**Gemeente Haarlem  
Sector Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Beleid  
april 2007**

## INHOUDSOPGAVE

	blz.
1 INLEIDING .....	3
Begrenzing van het plangebied.....	3
Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan .....	3
Doel en planvorm .....	3
Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen.....	3
Planproces.....	3
Opzet van de toelichting; leeswijzer .....	4
2 Maatschappelijk belang en lokatiekeuze.....	5
Aanleiding .....	5
Maatschappelijk belang van het multifunctioneel stadion .....	5
Zuinig ruimtegebruik .....	7
Locatiekeuze .....	8
3 BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES .....	10
Rijks- en provinciaal beleid .....	10
korte historische schets .....	11
Cultuurhistorische waarden.....	12
Stedenbouwkundige structuur.....	15
Visie op het plangebied .....	16
Programma .....	19
Wonen .....	19
Bedrijven, voorzieningen en instellingen.....	19
Parkeren .....	20
Ontsluiting .....	21
Groen, natuur en recreatie .....	22
Water .....	24
Milieuonderzoek .....	27
3.1.1 Bodembescherming .....	27
3.1.2 Luchthavenindelingbesluit .....	27
3.1.3 Veiligheid.....	28
3.1.4 Luchtkwaliteit.....	28
4. MER .....	30
5. PLANBESCHRIJVING .....	53
5.1 Juridische opzet.....	53
5.2 Hoofdopzet plankaart.....	55
6. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID.....	56
BIJLAGEN :	
Bijlage 1: Deelnemers wettelijk vooroverleg	
Bijlage 2: Plan MER, Besluit MER Stadion Oostpoort	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: (Geo)hydrologisch en geotechnisch onderzoek	
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6: Quick Scan	



Afbeelding 1. Grenzen plangebied



## 1 INLEIDING

### Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Stadion Oostpoort ligt ten oosten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 11,4 ha. (zie afb. 1).

### Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

De bouw van een multifunctioneel stadion in de Zuiderpolder is de aanleiding om een nieuw bestemmingsplan te maken.

### Doel en planvorm

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

### Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
309bp 001	Uitwerkingsplan Zuiderpolder Noord	21-10-1997	28-01-1998
309bp 002	Bestemmingsplan Planherziening Zuiderpolder-Noord	11-03-1998	12-06-1998
309-4	Bestemmingsplan Zuiderpolder	20-03-1985	15-02-1986
309-13	Uitwerkingsplan Woongebied Zuiderpolder	14-03-1995	18-04-1995

### Planproces

Het bestemmingsplan Stadion Oostpoort doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. De planning is dat hiermee in maart 2007 wordt gestart, door het plan aan te bieden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Als het college met het plan instemt wordt het voortontwerp-bestemmingsplan Stadion Oostpoort vrijgegeven voor inspraak voor burgers en het plan gedurende 6 weken ter visie te leggen. Tijdens deze periode wordt een informatieavond georganiseerd, waar het plan wordt toegelicht. Tegelijk met de inspraak wordt gestart met het wettelijk

vooroverleg (ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage 4).

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan Stadion. Het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan wordt vanaf dan ontwerp-bestemmingsplan Stadion Oostpoort genoemd en, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zogenoemde zienswijzen (=bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp-bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt hij het bestemmingsplan Stadion Oostpoort officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

### **Opzet van de toelichting; leeswijzer**

- In hoofdstuk 2 wordt de locatiekeuze onderbouwd.
- Hoofdstuk 3 bevat de resultaten van diverse onderzoeken en analyses van het plangebied, overeenkomstig art. 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In dat hoofdstuk wordt een beschrijving van de huidige situatie en gewenste toekomstige ontwikkelingen van de verschillende voorkomende functies, zoals wonen, bedrijvigheid en diverse voorzieningen.
- In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het MER.
- In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de visie en de onderzoeken die in hoofdstuk 2 zijn beschreven zijn vertaald naar juridische regels.
- Hoofdstuk 6 is gereserveerd voor de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit hoofdstuk wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg, en is daarom pas in het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan en handhaving.
- Verder horen bij dit bestemmingsplan diverse bijlagen.

## **2 MAATSCHAPPELIJK BELANG EN LOKATIEKEUZE**

### **Aanleiding**

In de jaren '90 van de vorige eeuw drong bij velen het inzicht door dat de in Haarlem aanwezige (top)sportfaciliteiten niet meer voldeden aan de eisen die heden ten dage aan dergelijke faciliteiten gesteld worden. Daardoor ontstond de reële dreiging dat Haarlem een aantal van oudsher in de stad gevestigde topsportevenementen kwijt zou raken en in de concurrentieslag met andere steden ook de boot zou missen bij het binnenhalen van nieuwe evenementen. Ook de concurrentiepositie van de in Haarlem gevestigde betaald voetbal organisatie (b.v.o.), de HFC Haarlem, verslechterde zienderogen ten opzichte van profvoetbalclubs in andere steden, waarin hoog tempo (ver)nieuwbouw van stadions plaats vond. Al met al dreigde de stad Haarlem, eens de bakermat van een groot deel van de sportbeoefening in ons land, zijn aanspraken op het adagium 'Sportstad' in snel tempo kwijt te raken.

Het huidige stadion, waar de HFC Haarlem speelt, voldoet niet aan veiligheidseisen van de KNVB en aan de lokale brand- en veiligheidseisen. Mede hierom zijn de koptribunes reeds langere tijd afgesloten voor publiek. Daarbij mist het huidige stadion de aantrekkelijke ambiance die bedrijven aantrekt tot sponsoring van de B.V.O. Haarlem. Sponsoring is broodnodig in de praktijk van het huidige betaald voetbal. Hierdoor komt de voetbalclub terecht in een neergaande spiraal van geen geld, geen kwaliteiten, geen resultaten. De nieuwbouw van een stadion wordt gezien als de katalysator voor het omzetten van een dreigend einde naar een nieuwe start van het professioneel voetbal in Haarlem.

### **Maatschappelijk belang van het multifunctioneel stadion**

Het belang van stedelijke promotie is de laatste jaren steeds belangrijker geworden. De mate van succes van het stedelijk imago heeft allereerst sociaal-economische consequenties voor Haarlem. Hierbij valt vanzelfsprekend te denken aan het beeld van Haarlem als aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven, als cultuurtoeristisch interessante stad en als aantrekkelijke winkelstad. Allemaal zaken die de werkgelegenheid en daarmee de welvaart van de Haarlemse bevolking rechtstreeks beïnvloeden. Haarlem kende de afgelopen jaren een achterblijvende economische groei en kan een impuls in de economie goed gebruiken. Een versterking van het stedelijk imago kan ook invloed hebben op het voorzieningenniveau dat de stad zijn burgers kan aanbieden en dus op het welzijn van de Haarlemse bevolking in een veel ruimere zin.

Bij de beeldvorming over steden speelt naamsbekendheid, en daarmee de aandacht die de stad of gemeente in de media krijgt, een grote rol. Gezien de hoeveelheid ruimte die anno 2000 in de media aan sport, en dan voornamelijk topsport, wordt besteed, biedt sport daarbij vrijwel ongeëvenaarde promotionele mogelijkheden. Niet voor niets zijn veel gemeenten bereid om fors in de buidel te tasten om topsportevenementen binnen te halen. Zo onderzoekt ook Haarlem onder meer om die reden of, en op welke wijze, een gemeentelijk topsportbeleid kan worden ontwikkeld. Voetbal is in Nederland onbetwist volkssport nr. 1, zowel qua aantallen georganiseerde beoefenaars, qua toeschouwersaantallen als qua media-aandacht en er zijn voor de gemiddelde Nederlandse gemeente dan ook nauwelijks effectievere (en goedkopere) mogelijkheden om naamsbekendheid en imago via structurele aandacht in de media te handhaven c.q. te vergroten dan het 'bezit' van een betaald voetbal organisatie binnen de gemeentegrenzen. Ook omdat een profclub met bijbehorend, goed geoutilleerd stadion meer en meer wordt gezien als een soort basisvoorziening, zonder welke een gemeente niet echt meetelt, hebben verschillende ambitieuze 'groeigemeenten' - Almere voorop - er veel voor over om een licentie betaald voetbal te verwerven. Herwaardering door de stad Haarlem van het belang van zijn betaald voetbal organisatie (die ook nog eens de naam 'Haarlem' draagt) bij de promotie van de stad is dientengevolge zeker op zijn plaats.

Daarbij mag verder niet worden onderschat wat de negatieve uitwerking voor het imago van de stad zou zijn, wanneer Haarlem 'zijn' licentie zou 'laten vallen'. Deze dreiging is reëel. De KNVB stelt hoge eisen aan een stadion voor betaald voetbal. Belangrijkste voorwaarde is dat er geen staanplaatsen meer geboden worden. Gezien de slechte staat van het huidige stadion is besloten met minimale investering het stadion aan te passen aan de eisen van KNVB en zo het betaalde voetbal voorlopig veilig te stellen. Vast staat dat het bestaande stadion vanwege zijn slechte staat aan vervanging toe is.

Haarlem wenst zich te profileren als 'cultuurstad'. Sportcultuur hoort daar zonder twijfel bij. Haarlem heeft aan de basis gestaan van een groot deel van de Nederlandse sportcultuur, waaronder het voetbal. Binnen de gemeentegrenzen zijn zowel de oudste voetbalclub van Nederland (de K.H.F.C.) als de oudste profvoetbalclub (de HFC Haarlem) gevestigd. Breken met het historisch imago van "Haarlem Sportstad" zou in brede kring tot onbegrip leiden en het aanzien van de stad schade toebrengen. Ook in andere zin is een licentie betaald voetbal van groot belang voor het vestigingsklimaat voor bedrijven en de economische activiteit in de stad. Hoe 'smalend' er in brede kring ook gedaan moge worden over 'skyboxen' en 'business-seats' in voetbalstadions, feit blijft dat veel bedrijven - van éénmanszaak tot *multinational* - veel geld over hebben voor de mogelijkheden die boxen en seats bieden, voornamelijk op het terrein van relatemarketing. Waar aangenomen mag worden dat deze bedrijven niet collectief een van hun belangrijkste gemeenschappelijke doelstellingen, i.c. winstoptimalisatie, uit het oog hebben

verloren, moet worden vastgesteld dat de skyboxen en business-seats kennelijk aan hun doel voldoen. En dientengevolge dat de aanwezigheid van een betaald voetbal organisatie met een stadion, waarin dergelijke voorzieningen aanwezig zijn, een positieve uitstraling op het bedrijfsleven heeft voor het imago van de stad als vestigingsplaats.

Last but not least is er natuurlijk het belang van de betaald voetbal organisatie voor de actieve en passieve sportbeoefening door de Haarlemse burger. Ondanks het feit dat het de HFC Haarlem de laatste jaren sportief gezien bepaald niet voor de wind gaat, worden de thuiswedstrijden gemiddeld nog steeds door zo'n 1400 bezoekers bezocht. En afgezien van enkele slechts éénmaal per (twee) jaar plaats vindende speciale evenementen (zoals de Haarlemse Honkbalweek) is dat een hoger aantal dan bij de wedstrijden van enige andere Haarlemse sportclub of -organisatie. Mede op grond van cijfers van de KNVB mag bovendien worden aangenomen dat dit aantal een aanmerkelijk stijging te zien zal geven, zodra de HFC Haarlem in staat is zijn financiële positie door de komst van een nieuw eigentijds stadion te verbeteren en daarmee ook de kwaliteit van het spelerspotentieel en positie op de ranglijst.

Van een sportief beter presterend HFC Haarlem zal zonder twijfel ook een sterke, positieve impuls op de sportdeelname door jongeren uitgaan. De relatie tussen sportief succes en de instroom van jongeren in deze tak van sport is al vele malen gebleken. Waar het overheidsbeleid – ook dat van de gemeente Haarlem - erop gericht is om de sportdeelname door jongeren in het algemeen, en door degenen die afkomstig zijn uit achterstandsgroepen in het bijzonder, te stimuleren, mag het potentieel van de aanwezigheid van een op topniveau acterende betaald voetbal organisatie in de gemeente niet onderschat worden. Voetbal maakt, anders dan veel andere sporten, tenslotte deel uit van de eigen cultuur van vrijwel alle sociale en etnische bevolkingsgroepen.

### **Zuinig ruimtegebruik**

Ambitie van de provincie én gemeente Haarlem is te komen tot zuinig en efficiënt ruimtegebruik en waar mogelijk te verdichten. In het streekplan Noord-Holland Zuid is het streven 50 procent van de woningopgave binnenstedelijk te realiseren. In de regio Zuid-Kennemerland zal de woningbouwopgave van 10.000 woningen voor 70 procent binnenstedelijk moeten worden opgelost. De overige 30 procent gaat naar uitleglocaties in de Bollenstreek en de Haarlemmermeer. De rode contour is in het streekplan vrijwel strak langs het bestaand stedelijk gebied getrokken zodat er geen uitleglocaties in de regio Zuid-Kennemerland zijn. Voor Haarlem betekent dat er tot 2020 zo'n 4.500 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Daarnaast is er nog een tekort aan 119 ha bedrijventerrein voor de regio Zuid-Kennemerland.

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn drie strategieën benoemd om te verdichten. Allereerst worden vrijkomende locaties, zoals Noordstrook, Spaarne ziekenhuis locatie Mariastichting, Kennemer Gasthuis locatie DEO, Deliterrein, Badmintonpad en in de toekomst mogelijk connexxion-terrein benut om wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen.

Tweede strategie is ontwikkelingszones en knooppunten de komende jaren te intensiveren met extra woon- en werkfuncties. Voorbeelden zijn Schalkwijk, het Spaarne, (toekomstige) NS-, Zuidtangent.

Derde en laatste strategie is het uitplaatsen van extensieve functies waardoor ter plekke tot een beter en efficiënter ruimtegebruik kan worden gekomen. Ook het verplaatsen van het Haarlem stadion levert met een toekomstige Zuidtangenthalte een uitstekende binnenstedelijke intensiveringlocatie op. Hier kunnen groen, wonen en werken gecombineerd worden.

De gemeente Haarlem geeft wat betreft de afweging tussen binnenstedelijke bouwen en nieuwe uitleglocaties, de voorkeur aan binnenstedelijk bouwen. Reden is dat nieuwe woon- en werkfuncties kunnen worden toegevoegd zonder extra voorzieningen als infrastructuur, winkels, scholen, medische voorzieningen, etc. Het ruimtebeslag van nieuwe uitleglocaties is veel groter omdat naast de woon- en werkfuncties ook ruimte nodig is voor ontsluiting en voorzieningen. Gevolg is wel dat extensieve binnenstedelijke functies zoals een stadion moeten worden uitgeplaatst.

De benutting van de Jan Gijzenkade voor de binnenstedelijke (woning)bouwopgave geeft aanleiding tot herwaardering door de stad Haarlem van het belang van betaald voetbal.

### **Locatiekeuze**

In de periode november 1997 tot en met december 1998 is een haalbaarheidsonderzoek naar de verschillende locaties uitgevoerd. Daarbij zijn de volgende locaties betrokken:

- De Jan Gijzenkade: huidige locatie van de HFC Haarlem
- Het Reinaldapark
- De Noordstrook van Schalkwijk
- Locatie in Haarlem Noord (Delftplein)
- De Waarderpolder
- De Zuiderpolder

De huidige locatie is afgefallen omdat het niet mogelijk is de verkeerstromen goed af te wikkelen. Ook de ligging in de woonwijk maakt de locatie wat betreft veiligheidsoverwegingen minder geschikt. Tevens is deze locatie niet goed bereikbaar per trein en zijn er onvoldoende parkeermogelijkheden. Locatie Reinaldapark is afgefallen vanwege de slechte bereikbaarheid per openbaar vervoer

(zelfs met de Zuidtangent is nauwelijks een koppeling). Ook de ecologische verbinding tussen het Fuikvaartgebied en de Zomervaart zou in het geding komen. Tevens is vanuit veiligheidsoverwegingen deze locatie niet geschikt: de druk op de Bernardlaan als verbindingroute naar het station komt te veel onder druk. Voor de Noordstrook van Schalkwijk geldt dat de omgeving in verkeerstechnische zin minder goed kan ontsloten worden waardoor de verkeerstromen de wijk in zullen gaan. Vanuit sociaal en veiligheidsoverwegingen is deze locatie daarom ook minder geschikt. Locatie in Haarlem Noord is op zich een goede locatie maar beschikt niet over een treinstation. Bovendien wordt het Delftplein al zwaar belast door de komst van het nieuwe ziekenhuis. De locatie Waarderpolder is te klein, bovendien is de grond niet in handen van de gemeente.

In deze afweging blijft de Zuiderpolder als locatie voor een multifunctioneel stadion over. In de keuze voor de Zuiderpolder hebben een aantal aspecten een rol gespeeld. De locatie voldoet aan het programma van eisen. Zo is het mogelijk een stadion met 8.000- 12.000 zitplaatsen te bouwen dat multifunctioneel kan worden geëxploiteerd. Op deze locatie kan aan de eis van 35.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan bebouwing worden voldaan. De locatie is enerzijds goed ontsloten door openbaar vervoer, op veilige loopafstand van het station Spaarnwoude en anderzijds bereikbaar door de kantoorontsluiting van de Zuiderpolder noord. Passantenstromen in verband met (risico)wedstrijden en grootschalige evenementen kunnen hierdoor op een goede manier verkeerskundig worden afgewikkeld. Doordat supporters direct vanuit de trein in het stadion terechtkomen ontstaat een goede mogelijkheid voor het voorkomen van ongeregelde heden buiten het stadion. Het doorkruisen van woongebieden wordt zo tot het minimum beperkt. Wat betreft parkeren kan er een parkeervoorziening worden ontwikkeld die voldoet aan de parkeernorm. Tenslotte spelen bij de genoemde uitgangspunten de aspecten tijd en geld ook een rol. Het uitgangspunt is om binnen een termijn van 2 jaar een nieuw stadion te ontwikkelen. De grondexploitatie moet daarbij kostendekkend zijn. Het feit dat op deze locatie het stadion multifunctioneel kan worden geëxploiteerd maakt het financieel haalbaar de exploitatie dekkend te houden.

In 1999, dus nadat de raad voor de Zuiderpolder had gekozen, heeft UNESCO de Stelling van Amsterdam opgenomen op de lijst van werelderfgoed. De Zuiderpolder vervult in de Stelling de functie van inundatiegebied. Doordat de locatiekeuze plaatsvond voor de opname op de lijst, heeft de werelderfgoedstatus geen rol gespeeld bij de locatiekeuze.

### **3 BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES**

Het voorliggende hoofdstuk gaat in op de locatie en inpassing van het multifunctionele stadion. Hierbij zijn de beleidslijnen uit andere gemeentelijke nota's, voor zover relevant, betrokken. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuaspecten (bodemkwaliteit en invloed van verkeerswegen en bedrijven).

#### **Rijks- en provinciaal beleid**

In de Nota Ruimte (2006) wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, ofwel in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het Rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Dit uitgangspunt komt overeen met het uitgangspunt van het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Dit streekplan beoogt een aangenaam leefklimaat waarin alle Noord-Hollanders en alle bezoekers zich thuis voelen, waarin het aangenaam is te werken, te wonen en te recreëren, waarin het veilig, prettig en gezond leven is. Hiervoor wordt het compacte-stadbeleid gebruikt, dat wil zeggen dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

Om gemeente te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, gebruikt men rode contouren. De rode contour ligt langs de bestaande verstedelijkte contour van Haarlem. Het plangebied ligt deels binnen de rode contour, deels erbuiten. Het deel waar het stadion wordt gebouwd ligt binnen de rode contour.

In zowel Rijks- als provinciaal beleid over de groene ruimte is de Zuiderpolder niet aangewezen als een gebied met bijzondere waarde. De grens van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) is gelegd op de oostelijke oevers van de Ringvaart en de Liede (grondgebied van buurgemeenten). Rijk en provincie achten het groen van de Zuiderpolder niet dermate waardevol dat stringente bescherming nodig is. Evenals het rijksbeleid verzetten provinciaal- en gemeentelijk beleid zich in het verleden niet tegen realisering van een woonwagenveld. Ten slotte is in het



streekplan Noord-Holland Zuid expliciet de mogelijkheid opgenomen om in de Zuiderpolder een multifunctioneel stadion te bouwen.

De nota “Een goede plek voor ieder bedrijf” beschrijft het provinciale locatiebeleid. In dit beleid is o.a. opgenomen welke locaties geschikt zijn voor de vestiging van Vrije tijdseconomie en gootschalige en perifere detailhandel (GDV / PDV).<sup>1</sup> Locaties die voor de vestiging van deze functies in aanmerking komen zijn knooppunten van weg en OV. Daarnaast wordt een hoge bebouwingsdichtheid nagestreefd. De locatie Zuiderpolder voldoet aan deze eisen. In het Structuurplan Haarlem 2020 wordt het gebied rond station Haarlem Spaarnwoude, waaronder de stadionlocatie Zuiderpolder, aangewezen als knooppunt. Een hoge bebouwingsdichtheid, een aantal publiekstrekende functies en de goede ontsluiting maken deel uit van het programma voor dit knooppunt.

### **korte historische schets**

De geologische ondergrond van Haarlem wordt gekenmerkt door een aantal evenwijdig aan de kust lopende strandwallen, die voor een groot deel de geschiedenis van de stad bepalen. De strandwallen zijn ongeveer 5000 jaar terug ontstaan. Toen wisselden periodes van sterke zandafzetting zich af met periodes waarin dit langzamer verliep. Een periode van sterke zandafzetting resulteerde in een strandwal; als daarna minder zandafzetting optrad, werd een strand- of laagvlakte gevormd. Een aantal herhalingen van dit proces heeft geresulteerd in een reeks strandwallen waardoor de kust steeds verder naar het westen opschoof. De ouderdom van de strandwallen neemt dus richting het westen af. Door de strandwallen had de zee geen invloed meer op het achtergelegen land; alleen via riviermondingen was de invloed van de zee op het achterland merkbaar.

Verdere ontwikkeling van de strandwallen vond plaats onder invloed van de wind die zand vanaf strand op de strandwallen afzette. In de laagvlaktes trad verzoeting van het milieu op waardoor, mede onder invloed van slechte waterafvoer, veengroei ontstond. Via een uitgebreid stelsel van rivieren waterde het veengebied af. De Liede en het Spaarne zijn als veenrivier ontstaan.

Bewoning is op de strandwallen begonnen; de strandvlakten waren door de veenvorming moeilijk bewoonbaar. De eerste sporen van bewoning dateren uit het Laat-Neolithicum. Bodemvondsten uit de Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd geven aan dat ook in deze periodes occupatie aanwezig was. De omvang van bewoning is niet constant; wanneer de bewoning van een meer permanente aard wordt en tot een

---

<sup>1</sup> Grootschalige detailhandel = detailhandel waar de koopwaar in grote hoeveelheden wordt aangeboden.

Perifere detailhandel = handel in grote en volumineuze artikelen, zoals keukens, auto's en dergelijke.

Vrije tijdseconomie = commerciële voorzieningen die een recreatieve functie hebben, zoals bioscopen, horeca en sportvoorzieningen.

nederzetting uitgroeit, is niet duidelijk. De middeleeuwse delen van de stad laten duidelijk de ligging van de strandwallen zien. Pas aan het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw vindt grootschalige uitbreiding in veengebieden plaats.

Periodes van grote economische bloei en stagnatie wisselden elkaar in de opeenvolgende eeuwen af. De grote bloei van de Haarlemse economie tijdens de 14e en het begin van de 15e eeuw resulteerde in een grote groei van de bevolking. In de tweede helft van de 15e ontstond er echter een periode van verval door onlusten en handelsproblemen. Pas na de Spaanse bezetting, 1577, keerde het tij voor de economie en de 17e eeuw was weer een periode van welvaart. Vanaf het begin van de 18e tot het eind van de 19e eeuw ondervond Haarlem de gevolgen van de economische crisis waarin het gehele land zich toen bevond. Vanaf de industriële revolutie bloeide de economie weer op.

De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem en komen van tijd tot tijd bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm van in lagen opgestapelde archeologische landschappen.

### **Cultuurhistorische waarden**

Het plangebied ligt op een strandvlakte aan de voet van de oudste strandwal van Nederland. Een deel van deze strandwal is nog ongerept en is daardoor zeer waardevol. De strandwal ligt ongeveer 20 cm beneden maaiveld; de inrichting van de buitenruimte zal zodanig zijn dat dit deel van de strandwal wordt beschermd. Daarnaast wordt dit deel in het bestemmingsplan als archeologisch waardevol bestemd.

In het plangebied zijn boringen uitgevoerd om de archeologische waarde van de strandvlakte te kunnen bepalen. Uit dit onderzoek blijkt dat het zeer onwaarschijnlijk is dat op de strandvlakte sporen van menselijke occupatie gevonden worden. De conclusie is dat op basis van het archeologisch onderzoek de bouw van het stadion en de torens aan de westzijde mogelijk is.

De Zuiderpolder ligt in de Stelling van Amsterdam, een stelsel van verdedigingswerken rond de hoofdstad. De stelling bestaat uit tientallen forten, watergangen, dammen, dijken en inundatiegebieden (= een gebied dat onder water gezet kan worden). De Zuiderpolder is een inundatiegebied. De Stelling van

Amsterdam is door UNESCO aangemerkt als werelderfgoed, maar deze status betreft niet de gehele stelling. Grote delen van de stelling zijn in de loop der tijd aangepast of bebouwd. Met name inundatiegebieden zijn niet meer als zodanig te herkennen. UNESCO heeft daarom alleen die delen opgenomen die ten tijde van de beoordeling herkenbaar waren als onderdeel van de stelling van Amsterdam. Dit heeft geresulteerd in een band gebieden die een ruimtelijke eenheid vormen en gekenmerkt worden door groen en openheid. In de informatiefolder uit 1999, uitgebracht bij de aanwijzing van UNESCO, wordt opgemerkt dat de verstedelijkingsdruk in bepaalde delen van de stelling, waaronder Haarlem, groot is. Het bebouwen van inundatiegebieden is niet uitgesloten, maar er moet wel een duidelijke afweging en motivering voor de ontwikkeling zijn. Het behoud van het ruimtelijk karakter van de stelling is een zwaarwegende factor bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie Noord-Holland beslist op aanvragen over de wijziging van het monument.

De Haarlemse gemeenteraad heeft in 1998 een keuze gemaakt voor de stadionlocatie. Op dat moment had de stelling nog geen bijzondere status. Ten tijde van de tot standkoming van het Streekplan had de stelling inmiddels wel de werelderfgoed status. De Stelling is dan ook een van de aspecten geweest die Provinciale Staten heeft afgewogen in het besluit om de bouw van het stadion in de Zuiderpolder mogelijk te maken.

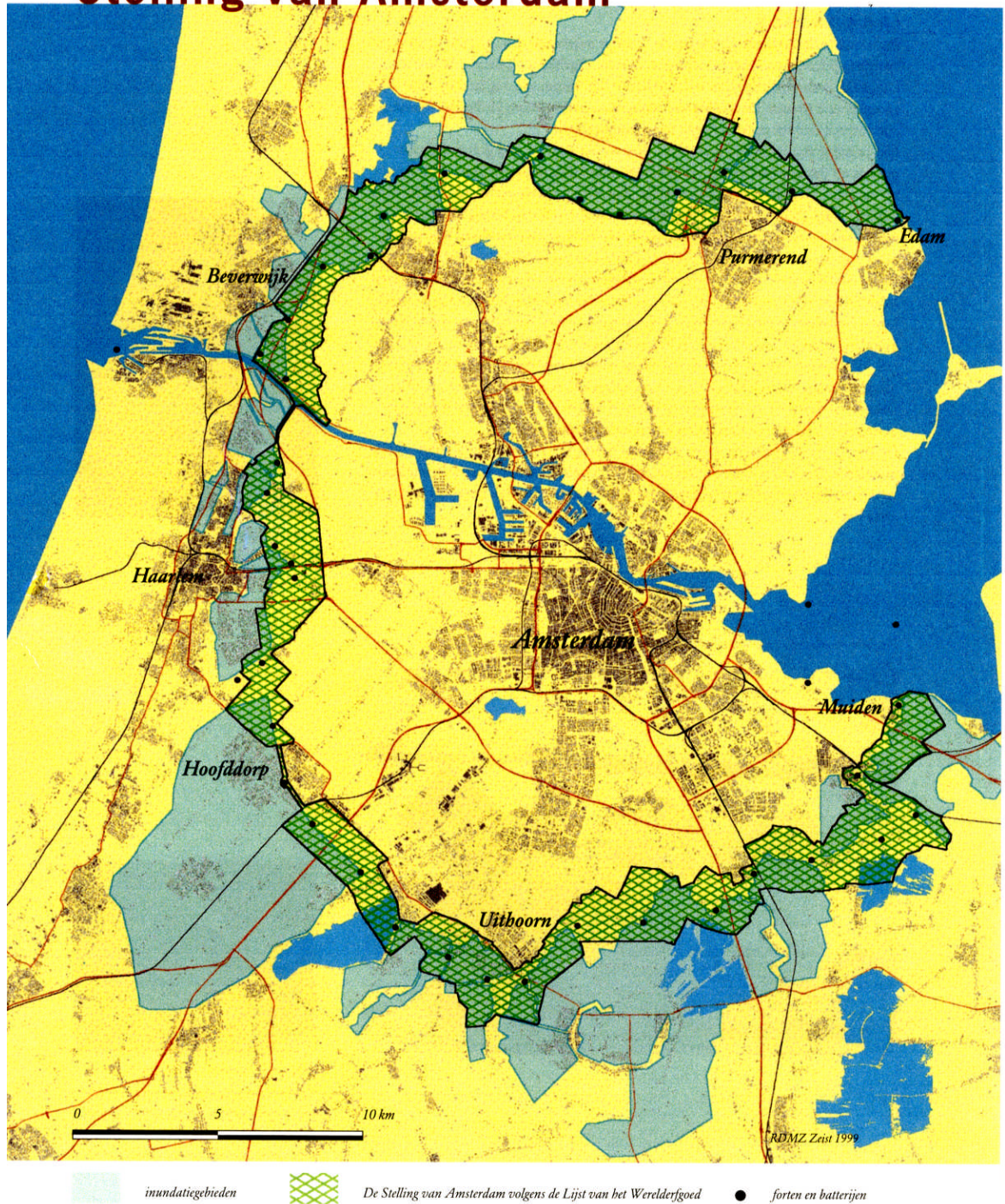
De provinciale plannen voor de Stelling gaan uit van de Stelling als stiltegebied. In de Zuiderpolder is water als kenmerkend element opgenomen. Daarnaast is het belangrijk om door de Stelling recreatieve routes aan te leggen, zodat het op termijn mogelijk wordt langs de Stelling te fietsen.

Bij de inrichting van de buitenruimte zal water –overigens ook om waterhuishoudkundige redenen- een grote rol spelen. Het stadion zelf wordt voorzien van een groen omhulsel doordat het landschap wordt opgetild en het stadion in het talud wordt geschoven.

De inrichting van het landschap en de omringende ruimte wordt in het bestemmingsplan slechts globaal aangegeven door middel van de bestemmingen “Verkeersdoeleinden en verblijfsdoeleinden” en “Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden”. Een bestemmingsplan is niet het geeignende document om de inrichting op een gedetailleerde manier vast te leggen; inrichtingsplannen zijn hier beter voor geschikt.

In de Nota Ruimte is de Stelling van Amsterdam aangewezen als nationaal landschap. Het Rijk heeft, gezien het speciale karakter van de Stelling, geen nadere eisen gesteld.

## Stelling van Amsterdam



Afbeelding 2. Stelling van Amsterdam en (gearceerd) het als werelderfgoed aangewezen gebied.



## Stedenbouwkundige structuur

In het Structuurplan Haarlem 2020 is het gebied rond station Haarlem Spaarnwoude aangewezen als knooppunt. De ontwikkeling van publiekstrekkende functies zoals een stadion en detailhandel passen perfect in de knooppunt-ontwikkeling. Het Structuurplan is verder uitgewerkt in het Masterplan Spoorzone. In het Masterplan wordt de knooppunt Spaarnwoude als entree van Haarlem verder uitgewerkt en omgedoopt tot “Oostpoort”. In het plan wordt geconstateerd dat het knooppunt wordt gedomineerd door de gecompliceerde infrastructuur. Om het knooppunt goed te kunnen ontwikkelen is een drastische verandering van de verkeersstructuur noodzakelijk. Voorgesteld wordt om de hoofdontsluiting van de stad via de Amsterdamse Vaart te verleggen naar de Oude Weg. De bereikbaarheid van het station voor openbaar vervoer wordt na de verandering van de verkeerssituatie sterk verbeterd. Door rond het knooppunt sterk te intensiveren wordt niet alleen recht gedaan aan de knooppunt-gedachte, maar wordt ook een duidelijke identiteit van het gebied en de stad ontwikkeld.

Het gebouwencomplex zal beeldbepalend zijn voor de locatie Oostpoort en de oostelijke toegang van de stad. Om de impact van het complex op de landelijke omgeving te verkleinen en een vloeiende overgang naar het landelijk gebied te maken wordt het maaiveld ten zuiden en oosten van het stadion opgetild en ligt het stadion als het ware in een groene terp. Het ontwerp kenmerkt zich door meervoudig ruimtegebruik en een vloeiende overgang naar het omliggende landelijke gebied. Centraal staat een kwalitatief en sporttechnisch aantrekkelijk voetbalstadion voor 8.000 bezoekers. Onder het voetbalveld bevindt zich één van de 2 gebouwde parkeergarages binnen het plangebied. Rondom het centraal gelegen voetbalveld liggen aan alle zijden tribunes.

Centraal in het stadiongebied ligt een plein waaraan de diverse commerciële en buurtfuncties zullen worden gehuisvest. Ten oosten van het plein bevindt zich het stadion met in de rand commerciële functies zoals grootschalige detailhandel en/of leisure. Op de noordwest hoek van het stadion bevindt zich een hotel. Aan de westzijde van het plein bevinden zich de buurtfuncties, woningen en kantoren. Beide laatste functies worden gerealiseerd in een drietal gebouwen van ca. 40 meter hoogte.

Daarnaast behoeft de buitenruimte veel creatieve aandacht omdat hier veel verschillende ruimtevragen en kwaliteitswensen tezamen komen. Ook de ingrepen in de polder (zoals waterberging) hebben door hun ruimtegebruik landschappelijke consequenties die om een nadere uitwerking/invulling vragen. Richting het landelijk gebied van de Zuiderpolder wordt het stadion groen ingepakt: tegen de bouwmasa wordt een talud aangebracht waardoor een harde overgang wordt voorkomen.

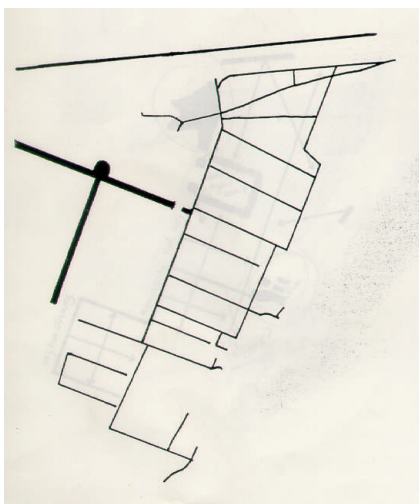
## Visie op het plangebied

### *Karakterisering van de Zuiderpolder*

De Zuiderpolder is te karakteriseren als een restant veenweidelandschap in combinatie met oude lintbebouwing (Liewegje) en beboste strandwal. De watergangen vormen de hoofdstructuur van de wijk.

Voor het veenweidelandschap karakteristiek slotenpatroon is nog intact. In de Zuiderpolder is een tweedeling in de kavelstructuur zichtbaar:

- radiale slagenverkaveling in het noorden van de Zuiderpolder, aansluitend op de verkaveling van de Veerpolder
- lineaire verkaveling, aansluitend op de verkaveling van de Poelpolder.



Afbeelding 3. Kavelstructuur  
Zuiderpolder

Veenweidegebied heeft in het algemeen een hoge betekenis voor natuur en landschap. In de Zuiderpolder staat het veenweidegebied echter al jaren onder druk van verdichting van het landschap door verstedelijking, eutrofiëring en verzuivering. De heldere overgang tussen stad en land is in de loop der tijd langzaam vervaagd. Stedenbouwkundige uitbreidingen steken de lijn van het voormalige oude spoortracé over, zoals bij de woonwijk in de Zuiderpolder Noord en het woonwagenveld het geval is. Hierdoor ligt het veenweidegebied ingeklemd tussen het stedelijke gebied en de bebouwing aan de Ringvaart. Het lint van woonboten, bebouwing en beplanting zorgt ervoor dat van de continuerende werking van de waterlopen (Ringvaart en Liedede) in het plangebied niets meer merkbaar is. Door het oprukken van de oostelijke stadsrand van Haarlem en de westwaartse uitbreiding van de

Liewegzone (waarin een aantal stadsrandfuncties) is van de karakteristieke openheid van het veenweidelandschap nog maar een restant overgebleven. Daarmee is het veenweidegebied van de Zuiderpolder eerder een overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en de grotere groengebieden aan de oostzijde van het Liewegje dan een open veenweidegebied.

De gevolgen van de bouw van het woonwagencamp en de kantoren in de Oostpoort voor de openheid en ruimtelijke beleving zijn groot. Het woonwagencamp vormt een visuele barrière vanaf de Amsterdamse Vaartweg/Parallelweg en verdeelt de open ruimte in twee subruimten. Naast bedreigingen als gevolg van verstedelijking is in de Zuiderpolder ook sprake van overbemesting (eutrofiering) waardoor de ecologische kwaliteit niet goed te noemen is. De Zuiderpolder is zeker niet het domein van de ringslang, noordse wolmuis of bijzondere insecten die volgens het optimumbeeld van een veenweidegebied zouden moeten voorkomen. Verder is op het terrein ten oosten van het Liewegje sprake van verruiging. Tenslotte, en dat is tevens de belangrijkste verandering, is het veenweidegebied van de Veerpolder omgevormd tot een recreatieterrein. Ook hier is geen sprake meer van een open veenweidegebied. Dit maakt een heroriëntatie op de inrichting van het gebied ten zuiden van de Amsterdamse vaartweg feitelijk noodzakelijk. Het is niet langer een deel van een groter veenweidegebied, maar een deel van het natte oeverland van de Buitenliede.

### ***Raamplan Haarlemmerméér Groen***

In het Raamplan Haarlemmerméér Groen (ontwerp 1997) wordt de functie van de Zuiderpolder omschreven als nat, gevarieerd, open terrein. Voor de westkant van de ringvaart wordt een regionale verbindingzone gedacht. Deze verbindingzone verbindt Spaarnwoude in Noord-Holland met de Kagerplassen in Zuid-Holland. Een verbindingzone is voor planten- en diersoorten van belang om zich te verspreiden of verplaatsen van het ene naar het andere (natuur)gebied. Verbindingzones zijn voor veel dieren ook vluchtplaatsen (dekking) of leefgebied. Het streefbeeld voor de westelijke ringvaart is een moerasverbinding met kleine en grote stapstenen, al dan niet gecombineerd met een bos- en grasstrook. In het voorlopig ontwerp Ringvaart West, onderdeel van Raamplan Haarlemmermeer Groen, heeft de Zuiderpolder Noord geen specifieke functie als ecologische verbinding. Momenteel heeft de Zuiderpolder-Noord langs de ringvaart een steile beschoeiing met woonboten. Het meest noordelijke deel (tussen Liewegje en de Liede) heeft wel een natuurvriendelijke oever gecombineerd met een plas-dras- en/of bosgebied.

In juni 2002 is het voorlopig ontwerp Ringvaart-West verschenen. Het project Ringvaart-West vormt onderdeel van het raamplan Haarlemmermeer Groen. De Zuiderpolder Noord wordt in de volgende steekwoorden omschreven: contrast stad-land, regelmatige verkaveling, nadrukkelijk aanwezige stadsrand, open middendeel, verdichting langs Liewegje. In het noordelijk deel van de Ringvaart-West liggen

grote kansen voor een meer intensief recreatief medegebruik. Om aan te sluiten bij het landelijk karakter wordt er ook de voorkeur aan gegeven wandelpaden niet te verharderen. Het groen dat hier tot ontwikkeling wordt gebracht staat sterk in het teken van de recreatie: vissen, picknicken, paardrijden en wandelen. Ook lopen regionale fietsroutes door het gebied, zoals de fortentroute en het rondje Haarlem.



Inrichtingsvoorstel Zuiderpolder-Noord uit voorlopig ontwerp Ringvaart-West

Het accent voor de Zuiderpolder Noord ligt op de ontwikkeling van kleinschalige routestructuren, aansluitend op het aangrenzende woongebied Zuiderpolder: toevoeging van een onverhard wandel- en fietspad (tussen woonwijk en Liewegje) en een verhard fietspad door verdichting (ten zuiden van Liewegje). Zo wordt de Zuiderpolder zowel onderdeel van de oostelijke recreatiezone als uitloopegebied van de woonwijk. Langs het Liewegje liggen vroege sporen van menselijke bewoning. Met panelen zou de bezoeker hierop kunnen worden geattendeerd. Daarmee wint het landschap aan informatiewaarde. Verder wordt voorgesteld een aantal sloten asymmetrisch te verbreden, waarbij plas-drasbermen worden aangelegd. Hierdoor manifesteren deze sloten zich nadrukkelijker als lijnen in het landschap. Langs enkele van deze verbrede watergangen kunnen voetpaden worden aangelegd, waardoor het landelijk gebied vanuit de woonkernen wordt ontsloten.

Het voorlopig ontwerp Ringvaart-West is op 13 februari 2001 vastgesteld door B&W van Haarlem en op 22 februari vastgesteld in de commissie Stedelijk Beheer met als kanttekening dat het deelgebied Zuiderpolder pas kan worden uitgewerkt zodra besluitvorming over het stadion zicht geeft op de aard en de omvang van het gehele complex aan voorzieningen.



## **Programma**

In het programma is een stadion met 8.000 zitplaatsen opgenomen. Daarnaast is in totaal 35.000 m<sup>2</sup> b.v.o. commercieel programma opgenomen:

- max. 10.000 m<sup>2</sup> wonen;
- min. 4.000 m<sup>2</sup> en max. 6.500 m<sup>2</sup> hotel;
- 3.500 m<sup>2</sup> buurtgerelateerde functies;
- max. 4.000 m<sup>2</sup> grootschalige detailhandel;
- max. 8.000m<sup>2</sup> perifere detailhandel;
- max. 10.000 m<sup>2</sup> leisure;
- max. 18.500 m<sup>2</sup> kantoren.

In dit programma is op verzoek van Maeyveld uitwisselbaarheid aangebracht tussen de functies detailhandel, leisure en kantoren. Deze uitwisselbaarheid houdt in dat wanneer er bijvoorbeeld minder dan 4.000m<sup>2</sup> meter grootschalige detailhandel wordt gerealiseerd, dit gecompenseerd kan worden door bijvoorbeeld meer kantoren te realiseren met dien verstande dat het totaal aan kantoren nooit de 18.500m<sup>2</sup> mag overschrijden en dat het totaal aan commerciële functies nooit de 35.000m<sup>2</sup> mag overschrijden.

De ontwikkelaar zal, in overleg met de gemeente Haarlem, streven naar een thematische invulling van het complex. Hierin wordt nadrukkelijk gekeken naar een combinatie van onderdelen die een verbinding legt tussen sport, stedelijke functies zoals hotel, congresmogelijkheden, recreatie en/of detailhandel, en wijk en buurtgebonden functies zoals kinderdagverblijven en maatschappelijke voorzieningen.

## **Wonen**

In de huidige situatie zijn geen woningen in het plangebied aanwezig. Onderdeel van de stadionplannen is de bouw van ca 100 woningen verdeeld over twee torens aan de zuid-west zijde van het plan. Deze torens verzorgen een programmatische overgang en verbinding naar de woonwijk Zuiderpolder.

## **Bedrijven, voorzieningen en instellingen**

Zoals al in paragraaf 3.6 is beschreven wordt in dit bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor horeca, buurtgerelateerde functies, grootschalige detailhandel, perifere detailhandel, leisure en kantoren.

In het bestemmingsplan zijn de oppervlakken van de functies detailhandel, leisure en kantoren zo flexibel mogelijk aangegeven, waarbij gemeentelijke beleidskaders niet worden overschreven. Deze uitwisselbaarheid houdt in dat wanneer er bijvoorbeeld minder dan 4.000m<sup>2</sup> meter grootschalige detailhandel wordt gerealiseerd, dit gecompenseerd kan worden door bijvoorbeeld meer kantoren te realiseren met dien verstande dat het totaal aan kantoren nooit de 18.500m<sup>2</sup> mag overschrijden en dat het totaal aan functies nooit de 35.000m<sup>2</sup> mag overschrijden.

Het bestemmingsplan sluit de verkoop van supermarkten en andere food-gerelateerde winkels uit. Daarnaast is de vestiging van PDV en GDV alleen in het stadiongebouw toegestaan en niet in de winkelruimtes aan de voet van de torens.

Het provinciale locatiebeleid werkt met vestigingsmilieus. De locatie Oostpoort kan gekwalificeerd worden als een B1a locatie: een locatie geschikt voor vrije tijdseconomie en volumineuze en grootschalige detailhandel. De Oostpoort heeft de voor dit type locatie kenmerkende ruimtelijke kwaliteit, hoogwaardige ontsluiting en bebouwingsdichtheid.

### ***Nutsvoorzieningen***

Aan de westzijde van het plangebied ligt een kabeltracé. Ter bescherming van het tracé is op de plankaart een bebouwingsvrije zone aangegeven.

### **Parkeren**

Het voorkomen van parkeeroverlast in de omgeving van het stadion, m.n. de Zuiderpolder, is uitgangspunt geweest bij het bepalen van de parkeernorm in dit bestemmingsplan. De norm is bepaald met behulp van de gegevens van het CROW, het landelijke kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Het CROW heeft recent de normen bijgesteld waarbij, afhankelijk van allerlei factoren, een grotere bandbreedte wordt geïntroduceerd voor de parkeernorm. Maximum is hierbij 0,2 pp en minimum 0,04 pp per zitplaats. Er is geen gefundeerde uitspraak te doen over welke norm binnen deze bandbreedte van toepassing kan worden verklaard op het nieuwe stadion in Haarlem. Om tot een bepaling te komen is van een aantal stadions in Nederland de parkeervoorziening in kaart gebracht. Dit resulteert in een gemiddelde van 0,1 pp per zitplaats. Deze waarde valt binnen de bandbreedte die de CROW normering aangeeft.

Wanneer een norm van 0,1 pp/zitplaats wordt gebruikt resulteert dit in 800 parkeerplaatsen voor 8.000 zitplaatsen. Aanvullend moet worden voorzien in de

parkeerbehoefte van de 70 tot 80 woningen die worden gerealiseerd, zijnde 84 tot 96 parkeerplaatsen (norm: 1,2 pp/woning).

In totaal komt dit neer op 884 tot 896 parkeerplaatsen bij het stadion. In de voorschriften is in de bestemming “stadion” opgenomen dat binnen deze bestemming maximaal 800 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Parkeren zal plaatsvinden in gebouwde voorzieningen. In het gebouw van het stadion wordt de begane grondlaag voor parkeren benut. Het speelveld bevindt zich boven het parkeerdek. Ook bij de torens wordt parkeren in een gebouwde voorziening van één laag ondergebracht. De onderste laag van de torens zijn daarom bestemd als parkeervoorziening. Op deze wijze worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de inrichting.

### Aanvullende voorwaarden

Bij wedstrijden moeten aanvullende voorwaarden voorkomen dat de bewoners van de Zuiderpolder parkeeroverlast ondervinden. Deze voorwaarden kunnen echter niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

### **Ontsluiting**

Een belangrijk uitgangspunt is dat de ontsluiting van het stadion zo min mogelijk overlast voor de Zuiderpolder mag opleveren. Tot nu toe zijn er drie opties aan de orde geweest.

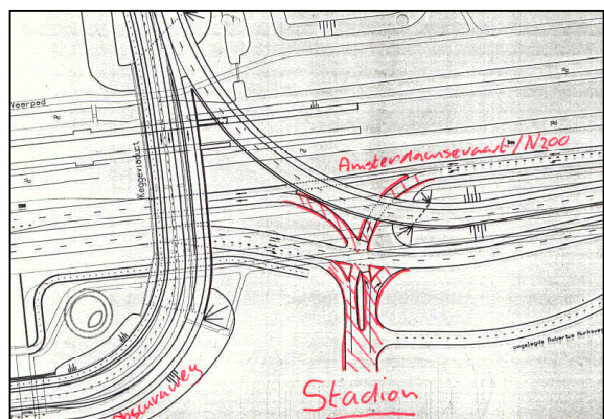
1. Rechtstreekse aansluiting op de Camera Obscuraweg.
2. Ontsluiting via de bestaande Robertus Nurksweg.
3. Rechtstreekse aansluiting op de Amsterdamsevaart.

De opties 1 en 2 zijn afgefallen omdat deze opties diverse nadelen hadden zoals de overbrugging van grote hoogteverschillen op kleine afstand, overbelasting van de Camera Obscuraweg en verminderde bereikbaarheid van de Waarderpolder tijdens de spits.

### ***Ontsluiting Amsterdamsevaart***

Verkeerskundig gezien is dit de meest gewenste optie. Een rechtstreekse aansluiting op de Amsterdamsevaart belemmert het minst de verkeersdoorstroming op de Camera Obscuraweg als belangrijk(st)e toegang van de Waarderpolder. Daarnaast levert deze aansluiting de minste overlast op voor de woonwijken in de Zuiderpolder.

Het “stadionverkeer” wordt direct afgewikkeld op het hoofdwegennet en de verblijfsduur in (m.n. woon-) gebieden waar het overlast kan veroorzaken wordt tot nul c.q.



absoluut minimum gereduceerd. Een ontsluiting via de Amsterdamsevaart past stedenbouwkundig gezien in de lange termijnvisie en kan worden gehandhaafd zonder extra maatregelen te treffen.

## **Groen, natuur en recreatie**

### ***Groen***

De herinrichting van de Zuiderpolder na de bouw van het stadion is een belangrijk onderdeel van de stadion ontwikkeling.

Binnen dit ontwerp is ook het benodigde wateroppervlak, t.b.v. waterberging, nodig. Het landelijke karakter van het Liewegje wordt zoveel mogelijk gehandhaafd door de ruimte tussen het stadion en het Liewegje ook landelijk in te richten.

De omvorming van het veenweidegebied Zuiderpolder in een nat natuurgebied maakt het mogelijk om een ecologisch verantwoorde zone te verkrijgen die vergelijkbaar is de ecologische kwaliteit van de huidige Zuiderpolder. De restruimte is te klein om als volwaardige schakel (=een kleine rustplek voor foeragering) te functioneren tussen de 'kralen' Veerpolder en Poelpolder. De resterende ruimte wordt namelijk negatief beïnvloed door de aanwezigheid van recreanten.

### ***Habitatrichtlijnen***

Uit de opgave van het natuurloket blijkt, dat het betreffende kilometerhok niet voor alle plant- en diergroepen goed onderzocht is. Voor zover bekend is het niet erg rijk aan wettelijke beschermde soorten.

Uit eigen waarnemingen van de stadsecoloog in 2002 en 2005, en diverse losse waarnemingen de afgelopen 10 jaar blijkt dat het zoekgebied voor het stadion tamelijk arm is aan soorten. Er zijn geen wettelijk beschermde, ontheffingsplichtige soorten waargenomen, anders dan vogels. Vogels zijn in de broedtijd altijd strikt beschermd .

Wat wel een groot verschil is, dat in het vrijwel aangrenzende natuurreservaat de Liedede Lepelaar is gaan broeden. Dit is een met Europese regels strikt beschermde zeldzame vogelsoort. Bij ontwikkeling van het stadiongebied zal getoetst moeten worden bij het ministerie LNV of dat geen negatief gevolg heeft voor de lepelaar, en op welke wijze de negatieve invloed kan worden voorkomen of geminimaliseerd. Dit kan worden gedaan door ontheffing voor de lepelaar aan te vragen, met uitleg van de beschermende maatregelen. Daarvoor is het handhaven van het eikenbos op de strandwal belangrijk. Het schermt de nieuwe stedelijke functie af van de omgeving waarin het broedbosje ligt.

De stadsecoloog heeft inventarisaties uitgevoerd op 28 mei, 4 juni en 25 juni 2002, en op 18 en 21 april 2005. Daarnaast heeft hij in de afgelopen jaren ook een aantal losse waarnemingen gedaan tav dagvlinders, vogels en plantengroei.

Onderzocht is het gebied tussen de bebouwing van de Zuiderpolder en het Liewegje en tussen de Amsterdamsevaartweg en het woonwagenterrein.

Onderzocht zijn de weilanden, de wegbermen en het jonge bos met eik en es als hoofdsort, dat is aangeplant in 1988 op de oude strandwal.

In het hele gebied zijn alleen heel algemeen voorkomende soorten planten, vogels, dagvlinders, libellen en huisjesslakken aangetroffen. De planten zijn voor een deel ook typische soorten van verstoorde grond. In de bermen langs het fietspad Amsterdamsevaart komen veruit de meeste soorten planten voor, waaronder veel storingsindicatoren. In het jonge bos zijn nog vrijwel geen typische bosrandsoorten aanwezig, wel enkele bloemrijke zoomsoorten die veel dagvlinders en andere insecten lokken.

Bij de broedvogels is geen enkele weidevogel aangetroffen, wel diverse struweel- en parkvogels. In de bossages langs de Amsterdamsevaartweg is een rijkere vogelstand dan in de grotere jonge bosaanplant, die nu in de dichte stakenfase is.

In de voorlopige verkenning van de insectengroepen lijkt de insectendagvlinderstand relatief het best ontwikkeld, maar niet meer dan normaal. Citroenvlinder, Kleine vos, Gehakkelde aurelia en Atalanta planten zich voort in de randen van de bossages en van de bosaanplant. De nieuwe generatie zwermt dan ook uit over de aangrenzende woonbuurt.

Over de insectengroepen anders dan dagvlinders is nog weinig bekend. De aanwezigheid van braam in de bossages langs de Amsterdamsevaartweg levert veel bloembezoekers. De zonnige randen van het jonge bos worden bezocht door een variatie aan soorten van diverse insectengroepen. Gezien het jonge ontwikkelingsstadium van het bos is ook de insectenstand nog niet volledig ontwikkeld.

Het restant weiland heeft een heel lage actuele natuurwaarde door de overbeweiding van de percelen. Ook de slootjes hebben weinig actuele waarde door de bemestende invloeden (vanuit boezemwater, neerslag van stikstof uit de lucht, de dikke baggerlaag) Door de uiterst lage waterstand in de winter is het overleven van waterdieren ernstig beperkt.

De betekenis voor weidevogels is vrijwel nihil. Door de woningbouw in de Zuiderpolder is het weiderestant te klein en te onrustig geworden voor het voorkomen van broedende weidevogels. Hierbij speelt ook de overbegrazing een negatieve rol. Het gras is zo kort, dat er geen dekking meer overblijft. Mogelijk komen buiten het broedseizoen wel enkele soorten weidevogels als overwintersaars

voor, met name Kievit en Scholekster. Deze aantallen zijn zo laag, dat het geen te toetsen belang is, geen “vaste verblijfsplaats”.

Bij de herinrichting van het stadiongebied moet men rekening houden met: de nieuw geformuleerde verplichtingen vanuit de flora- en fauna-wet

Vanuit de Flora- en Fauna-wet verplichtingen van in de wet genoemde beschermde soorten, in dit gebied de groene kikker, de Zwanebloem. Het gebied is ook geschikt voor de beschermde soorten: bruine kikker, gewone pad en de kleine watersalamander, die recent niet zijn gezien. De kans bestaat dat ten gevolge van de bouwactiviteiten de beschermde Rugstreeppad zal gaan voorkomen.

Vanuit de Flora- en Fauna-wet is er de verplichting tot in goede staat van voortbestaan houden van in het gebied aanwezige soorten. Dit wordt sinds 22 februari 2005 niet meer getoetst voor de heel algemeen voorkomende beschermde diersoorten, maar de verplichting tot zorgvuldig handelen blijft.

Buiten het plangebied, in het natuurreservaat aan de Liede, broedt de Lepelaar. Bij het verlenen van een bouwvergunning voor het stadion zal hieraan aandacht geschonken moeten worden.

## **Water**

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Het is daarom belangrijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met deze processen en ruime aandacht te geven aan het ontwerp van het watersysteem.

### ***Watertoets***

Voor de ontwikkeling van het stadion is een watertoets uitgevoerd. Het doel van de watertoets is om de waterbeheerder te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen, om gezamenlijk te komen tot een duurzame invulling van het watersysteem. Op de volgende wijze is invulling gegeven aan de watertoets:

- Er is een geohydrologisch en waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek is toegestuurd aan het Hoogheemraadschap Rijnland.
- Het resultaat van dit onderzoek is op 3 februari 2006 besproken met het Hoogheemraadschap Rijnland. De afspraken die in dit overleg zijn gemaakt zijn uitgewerkt in deze waterparagraaf.

### ***Integraal waterbeheer***

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben een Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en

behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk. Het Waterplan onderschrijft de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding. Bij de inrichting van het watersysteem van Stadion Oostpoort is rekening gehouden met de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Waterplan.

### ***Oppervlaktewater***

In de huidige situatie is het agrarisch gebied in de Zuiderpolder, waaronder het plangebied, onderdeel van één peilvak. In het peilvak worden hoge waterpeilen gehanteerd om verdroging van het veenweidegebied te voorkomen. De drooglegging is slechts enkele decimeters. Hierdoor staat het water in natte periodes regelmatig aan maaiveld. 's Zomers wordt een hoger peil gevoerd dan in de winter.

Deze situatie zal veranderen met de bouw van het stadion: het is belangrijk dat in het plangebied voldoende drooglegging wordt gerealiseerd om grondwateroverlast en inundatiegevaar te voorkomen. Daarnaast is het gezien de ecologische doelstellingen wenselijk om een meer natuurlijk peilbeheer te voeren. Daarom worden de volgende maatregelen genomen:

- Het plangebied wordt opgehoogd. Dit is noodzakelijk voor een goede fundering en om voldoende drooglegging te creëren.
- Het plangebied wordt waterhuishoudkundig geïsoleerd (apart peilvak), waardoor het mogelijk is een natuurlijk peilbeheer te voeren en schoon regenwater binnen het plangebied vast te houden.

Het instellen van een apart peilvak gaat in principe in tegen het geldende beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland. Versnippering van het watersysteem moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Voor dit project is met het hoogheemraadschap echter afgesproken een uitzondering te maken, omdat isoleren voordelen heeft ten opzichte van de huidige indeling:

- Door de geringe drooglegging staat in de huidige situatie bij extreme neerslag het water op maaiveld. Hierdoor is het niet mogelijk de toename van verharding te compenseren door het graven van extra waterberging. Bij extreme neerslag bestaat het peilvak immers volledig uit waterberging. Door het plangebied echter te isoleren en de afvoer uit het gebied te beperken kan binnen het plangebied een

grotere peilstijging worden toegestaan. Hierdoor wordt water vastgehouden en voorkomen dat het waterbezwaar wordt afgewenteld op de omgeving.

- Een apart peilvak is ook vanuit ecologisch punt gewenst omdat het de mogelijkheid biedt een natuurlijke peilverloop ('s winters hoog, 's zomers laag) in te stellen, terwijl de rest van de Zuiderpolder waterpeil kan hebben dat is afgestemd op de agrarische doeleinden ('s winters laag, 's zomers hoog).
- Doordat het plangebied wordt geïsoleerd en schoon regenwater zo veel mogelijk wordt vastgehouden in het plangebied, is er geen uitwisseling meer met het polderwater dat van mindere kwaliteit is als gevolg van oxidatie van het veen en agrarische activiteiten. Hierdoor kan de waterkwaliteit binnen het plangebied verbeteren.

Uit het waterhuishoudkundig onderzoek blijkt dat minimaal 6.000 m<sup>2</sup> open water moet worden gerealiseerd binnen het plangebied om te voldoen aan de normen voor wateroverlast. Het water wordt binnen het plangebied gerealiseerd, passend in de landschappelijke inrichting van de stadion-omgeving.

### ***Grondwater***

In het plangebied is in de huidige situatie sprake van hoge grondwaterstanden. In de toekomstige situatie moet het plangebied voldoen aan de ontwateringsnormen voor stedelijk gebied. Om te voorkomen dat de grondwaterstand daalt ten opzichte van de huidige situatie (met als gevolg inklinking van het aanwezige veen) is er voor gekozen om het plangebied integraal op te hogen. Het plangebied zal worden ontwaterd met behulp van drains die worden aangelegd op niveau van de huidige grondwaterstand.

### ***Waterketen***

In de huidige situatie is in het plangebied geen riolering. In de toekomstige situatie zal een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd worden. Hemelwater van daken fietspaden wordt afgekoppeld en op open water geloosd. Afstromend hemelwater van intensief gebruikte wegen en parkeerplaatsen mag alleen via een zuiverende voorziening worden geloosd op het oppervlaktewater.

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



## Milieuonderzoek

### 3.1.1 Bodembescherming

In de 5<sup>e</sup> tranche van de Provinciale MilieuVerordening zijn een aantal gebieden aangewezen die op grond van hun bijzondere geologische opbouw extra bescherming krijgen. Het deel van de Zuiderpolder buiten de rode contour is onderdeel van gebied 60: strandwal bij Spaarnwoude, gebied Spaarnwoude-Haarlemmerliede en gebied Zuiderpolder Haarlem-oost, Binnenliede, Haarlemmerliede-Penningsveer. Het gebied wordt beschermd omdat het een redelijk ongerept deel is van de oudste strandwal van Nederland met aangrenzende strandvlakte. Het geeft goed inzicht in de ontwikkeling van de kust. Vergraving, ontgronding en eutrofiëring zijn bedreigingen voor dit gebied.

Om het gebied te beschermen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ter plekke van de strandwal zijn verstoringen van dieper dan 20 cm aan een aanlegvergunning gebonden; in de bestemming “landschappelijke doeleinden” is dit 1 m. Bouwwerken worden uitgesloten of zijn in een vrijstelling opgenomen. Toekomstige ontwikkelingen kennen hierdoor altijd een toetsingsmoment waardoor de bodembescherming geborgd wordt.

### 3.1.2 Luchthavenindelingbesluit

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

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

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen, van zuid naar noord oplopend van 45 meter. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 45 meter, een hoogtebeperking oplevert van +41.00 N.A.P.

Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In hoofdstuk 4 is aangegeven op welke manier het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met het Luchthavenindelingbesluit.

### **3.1.3 Veiligheid**

De regionale hulpdiensten Zuid-Kennemerland en de politie Zuid-Kennemerland hebben gezamenlijk een quickscan ten aanzien van de veiligheid opgesteld (zie bijlage 6). De quickscan geeft inzicht in de veiligheidsaspecten op het gebied van fysieke, externe en sociale veiligheid. De quickscan is een beknopte versie van een VER (veiligheidseffectrapportage). De VER of de quickscan heeft geen juridische status, maar wordt in geheel Nederland regelmatig gebruikt om risico's inzichtelijk te maken bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen.

Rekening houden met mogelijk risicovolle situaties tijdens de ontwikkeling van het stadion en voldoen aan de veiligheidseisen betekent dat een aantal veiligheidsmaatregelen getroffen moeten worden in proactieve, preventieve en preparatieve sfeer. In de verschillende fasen van de ontwikkeling van het stadion (in het bijzonder de ontwerpfase en voorbereidende fase) kunnen deze maatregelen geïncorporeerd worden.

Het nemen van maatregelen in de proactieve sfeer betekent dat betrokkenheid van de hulpdiensten gewenst is bij het ontwerpen en situeren van het stadion, het wegennet en het parkeer- en verkeerscirculatieplan. De hulpdiensten moeten advies kunnen geven over onder meer opkomsttijden, over mogelijke gevolgen van incidenten met gevaarlijke stoffen en over de hulpverlening ter plaatse.

Het nemen van maatregelen in de preventieve sfeer betekent dat het stadion zowel qua ontwerp als ook qua gebruik getoetst zal worden aan de wet- en regelgeving op dit gebied, met extra aandacht voor mogelijk risicovolle situaties. Het tijdstip van evenementen in het stadion kan middels de gebruiksvergunning bijvoorbeeld afgestemd worden op de tijdstippen dat de meeste gevaarlijke stoffen over weg en/of spoor vervoerd worden. Preventief maatregelen nemen wil bovendien zeggen dat tijdens de ontwikkeling van het stadion ook de mogelijkheden voor onder meer snelle detectie van incidenten, cameratoezicht, indeling van bezoekersvakken bij voetbalwedstrijden en bluswatervoorziening nader onderzocht worden.

Het nemen van maatregelen in de preparatieve sfeer betekent onder meer dat afspraken gemaakt moeten worden met de interne veiligheidsorganisatie van het stadion en dat vluchtplannen en een rampbestrijdingsplan moeten worden opgesteld. Ook zullen afspraken gemaakt moeten worden met de vervoerspartners over de afhandeling van verkeersstromen.

De algehele veiligheidsaspecten (brandweer, politie en overige hulpdiensten) zijn in de eerste ontwerpschetsen getoetst. Er zijn voldoende mogelijkheden om te voldoen aan de veiligheidseisen. Bij verdere uitwerking van het bouwplan zullen deze regelmatig worden besproken en getoetst.

## 4. MER

### *MER, Procedure*

Het ontwerp van het stadion heeft een MER-beoordelingsplicht omdat het geschatte aantal bezoekers ligt tussen de 250.000 en 500.000 bezoekers per jaar. Het college heeft los van de uitkomst van deze beoordeling inmiddels besloten tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER). Hiertoe is op 23 juni 2004 de startnotitie door de Raad vastgesteld. Na bekendmaking heeft deze vervolgens van 11 februari tot 11 maart 2005 ter inzage gelegen. Het doel hiervan is dat zienswijzen voor het MER naar voren kunnen worden gebracht. Op 1 maart zijn de Stadionplannen tijdens een gecombineerde inspraak-/ informatieavond toegelicht. Daarnaast is de startnotitie toegezonden aan de wettelijke adviseurs en is aan de Commissie voor de MER het verzoek gedaan een advies uit te brengen over de richtlijnen waaraan het MER moet voldoen.

De Commissie voor de MER heeft advies uitgebracht voor de richtlijnen Deze zijn richtinggevend voor de inhoud van het MER, naast de aspecten zoals weergegeven in de eerdergenoemde startnotitie en de aanvullingen daarop zoals verwoord in onze beantwoording van de inspraakreacties.

Na vaststelling van de richtlijnen is het concept- MER gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het concept MER wordt vervolgens door ons college aanvaard en gaat daarna een nieuwe ronde van inspraak in.

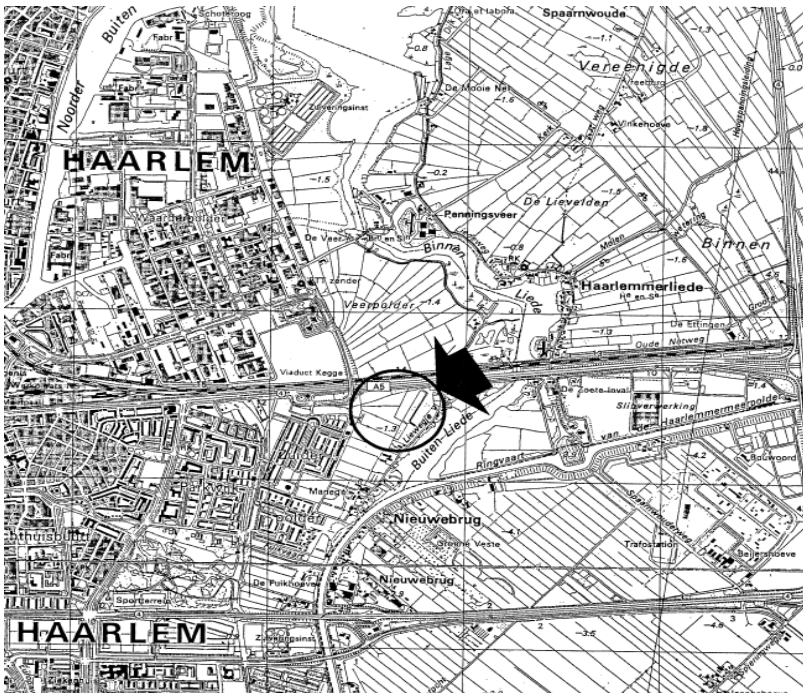
Ten aanzien van milieuaspecten zoals bodemverontreiniging, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid wordt op deze plaats naar het concept MER(Bijlage 2) verwezen. Onderstaand volgt een samenvatting van het mer.

## SAMENVATTING MER STADION HAARLEM

Na jaren van ontwerp en planvorming waarin vele opties de revue zijn gepasseerd, is er een locatie gekozen voor een nieuw stadion op basis van ruimtelijke, procedurele en financiële mogelijkheden in Zuiderpolder Noordoost en inmiddels ligt er een ontwerp voor een nieuw multifunctioneel stadion met 8.000 zitplaatsen: Stadion Oostpoort. Daarnaast is in totaal 35.000 m<sup>2</sup> b.v.o. commercieel programma opgenomen, namelijk:

- max. 10.000 m<sup>2</sup> wonen;
- min. 4.000 m<sup>2</sup> en max. 6.500 m<sup>2</sup> hotel;
- 3.500 m<sup>2</sup> buurtgerelateerde functies;
- max. 4.000 m<sup>2</sup> grootschalige detailhandel;
- max. 8.000m<sup>2</sup> perifere detailhandel;
- max. 10.000 m<sup>2</sup> leisure;
- max. 18.500 m<sup>2</sup> kantoren.

In het planMER/besluitMER worden de effecten van de activiteiten in en om dit stadion op mens en milieu in directe en nabije omgeving in beeld gebracht.

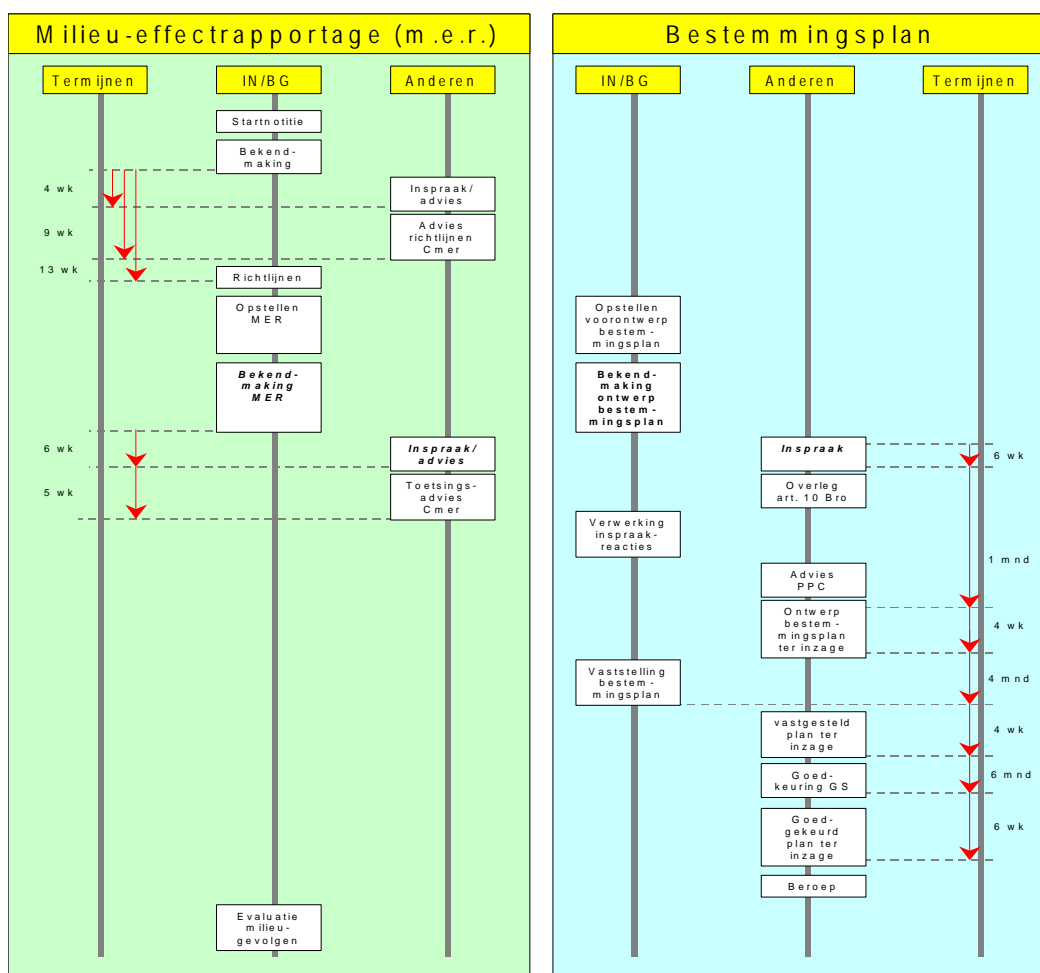


Figuur 1.1 Ligging plangebied

## 1.1 M.e.r.-procedure en bestemmingsplan

‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van één of meer recreatieve of toeristische voorzieningen’ valt onder onderdeel D van het Besluit m.e.r. 1994<sup>2</sup>, omdat men 250.000 bezoekers of meer per jaar verwacht. Dit betekent dat een planMER moet worden opgesteld en het bevoegd gezag vervolgens moet beoordelen of een besluitMER moet worden opgesteld. Door het gemeentebestuur is er echter voor gekozen hoe dan ook een m.e.r.-procedure te volgen en de uitkomsten hiervan bij de verdere besluitvorming te betrekken.

Het MER wordt gekoppeld aan het voorontwerp-bestemmingsplan Stadion Oostpoort. In onderstaande figuur is het verloop van de m.e.r.-procedure in samenhang met de bestemmingsplanprocedure aangegeven.

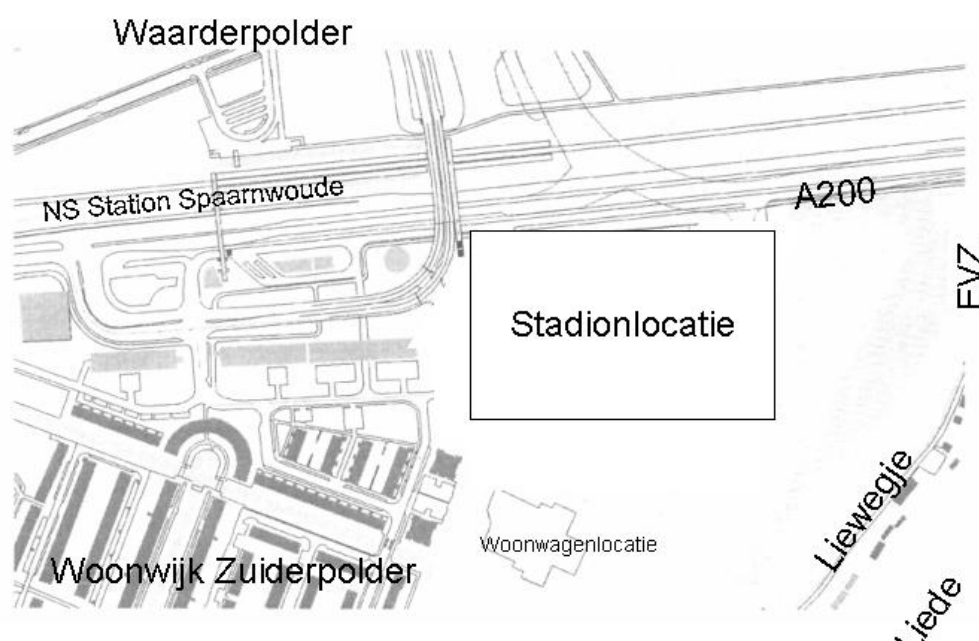


<sup>2</sup> Categorie 10.1, Onderdeel D van het Besluit m.e.r. 1994.

## Figuur 1.2 Procedures milieueffectrapportage en bestemmingsplan

### 1.2 Ligging stadionlocatie

Het stadion wordt gerealiseerd direct ten zuiden van de A200. Aan de westkant - tussen het stadion en de woonwijk Zuiderpolder - wordt het overgrote deel van het commerciële programma gerealiseerd. Het leisure/retailgedeelte en het hotel wordt in het stadiongebouw zelf gerealiseerd, aan de west- en noordkant. Er komt een kantoortoren van circa 40 m hoog in de noordwestkant van het plangebied, en twee appartementengebouwen van dezelfde hoogte direct ten zuiden daarvan. Verder is ruimte gereserveerd voor kleinschalige retail- en buurtfuncties. In het (westelijk) deel van het stadioncomplex zelf zijn verder nog gebruiksruidtes voor FC Haarlem gepland.



Figuur 1.3 Plangebied en omgeving

### 1.3 Het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA)

Naast het voornemen en het voornemen inclusief voetbalwedstrijd is een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) ontwikkeld. Uitgangspunt is het Voornemen.

De MMA-maatregelen zijn aanvullend en kunnen zowel los van elkaar als in combinatie worden toegepast. Aan de volgende maatregelen wordt gedacht:

- Verkeer en vervoer: collectief busvervoer, fietsvoorzieningen, gebruiken van (bus)haltes op loopafstand en op parkeerplaatsen touringcars.
- Reduceren van geluid van het stadion
- Efficiënt gebruik van elektriciteit en warmte
- Afval: gescheiden inzameling van papier
- Duurzaam materiaalgebruik

#### **1.4 Effecten van voornemen en MMA**

In het MER zijn de milieueffecten op de volgende thema's beschreven:

- verkeer en vervoer;
- woon- en leefmilieu;
- natuurlijk milieu; en
- duurzaam bouwen.

Van een drietal alternatieven, te weten het voornemen, het voornemen incl. voetbalwedstrijd en het MMA, worden de milieueffecten beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie (de situatie als het voornemen niet wordt gerealiseerd). De effecten van (de activiteiten in en om) het stadion op de omgeving worden in het MER vergeleken met de situatie in het gebied zonder aanleg van het stadion. Daarbij wordt de huidige situatie als uitgangspunt genomen, en er wordt bekeken welke ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden zonder aanleg van het stadion (de zogeheten autonome ontwikkeling). De huidige situatie plus de autonome ontwikkeling (situatie jaar 2015) vormen samen de 'referentiesituatie'. Het voornemen en het MMA worden vergeleken met de referentiesituatie.

Bij de thema's natuurlijk milieu en duurzaam bouwen is geen onderscheid gemaakt tussen het voornemen inclusief voetbalwedstrijd en het voornemen exclusief voetbalwedstrijd, omdat de effecten voor deze thema's niet verschillen. In het MMA is bij de thema's verkeer en vervoer en woon- en leefmilieu steeds uitgegaan van de situatie inclusief voetbalwedstrijd.

De effecten zijn bepaald op basis van onderzoeken en professionele beoordeling ('best professional judgement') van specialisten op de diverse vakgebieden.

Elke effectbeschrijving wordt afgerond met een samenvattende waardering voor het beschreven (milieu)aspect. De volgende waarderingen (scores) zijn onderscheiden:

- : sterk negatief effect voor het milieu ten opzichte van de referentiesituatie
- : negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie



0/-	:	beperkt negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie
0	:	geen relevant effect ten opzichte van de referentiesituatie
0/+	:	beperkt positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
+	:	positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
++	:	sterk positief effect ten opzichte van de referentiesituatie

### 3.1.4 1.4.1 Verkeer en Vervoer

De verkeersintensiteiten van het stadion zijn niet significant in verhouding tot de verkeersstromen in de autonome ontwikkeling. Ook zijn er geen effecten op de kwaliteit van de reismogelijkheden openbaar vervoer en de kwaliteit van de fietsvoorzieningen, aangezien aangehaakt wordt bij de (overigens uitstekende) voorzieningen van station Spaarnwoude.

Rondom voetbalwedstrijden kan er een klein effect zijn op de verkeersafwikkeling door de stroom van en naar het stadion. Deze vinden echter buiten de spits plaats en zullen daarmee geen ingrijpende gevolgen hebben voor de verkeersstromen als geheel. De supporters zelf zullen enige wachttijd accepteren. Gebruik van parkeren buiten het plangebied wordt tegengegaan met verkeersregelaars en kan worden ontmoedigd door invoering van een parkeerregime in de wijk Zuiderpolder. Het aantal parkeerplaatsen is naar verwachting in de meeste gevallen ruim voldoende. Een wedstrijd zal zelden uitverkocht zijn. Bij een vol stadion is er naar verwachting sprake van een volledige bezetting van de parkeerplaatsen (de norm is hier op gebaseerd). De mogelijkheid bestaat dat als het stadion vol zit, er eveneens gebruik gemaakt kan worden van de parkeerplaatsen van de bestaande kantoren in het noorden van Zuiderpolder. Hiermee is de parkeerruimte afdoende. Er wordt een directe fietsverbinding vanaf de kruising Camera Obscuraweg-Robertus Nurksweg aangelegd. Het fietspad wordt doorgezet onder het Keggeviaduct door naar het stadionperceel. Op het terrein zelf wordt rekening gehouden met de doorgangen en de loop- en bevoorradingsroutes. Ook een 4 meter breed voetpad vanaf het NS-station langs dit fietspad wordt doorgetrokken naar het stadionterrein. Er worden tevens maatregelen getroffen voor invaliden en minder validen vanaf de perrons van het NS-station naar het stadion. Daarnaast wordt een directe fietsverbinding vanuit de Zuiderpolder van en naar het stadionperceel aangelegd. Bij het terrein worden stallingvoorzieningen voor de fietser aangelegd.

#### *MMA*

Door het aanbieden van collectief busvervoer, het aanleggen van bushaltes op loopafstand van het stadion en maatregelen ter verbetering van de fietsvoorzieningen, stijgt de kwaliteit van de reismogelijkheden van het openbaar vervoer en de kwaliteit van de fietsvoorzieningen. De bereikbaarheid van woonwijken verandert niet, hoewel de kans dat gebruik gemaakt moet worden van de extra parkeercapaciteit onder de

kantoren buiten het plangebied (in het noorden van de wijk Zuiderpolder) afneemt. Alleen gebruik van deze parkeerplaatsen kan eventueel een negatief effect hebben op de bereikbaarheid van de woonwijk. Doordat in het MMA minder mensen per auto naar het stadion komen, zullen meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn in verhouding tot het aantal auto's.

<b>Thema Verkeer en vervoer</b>	<b>Referentiesituatie</b>	<b>Voornemen excl. voetbalwedstrijd</b>	<b>Voornemen incl. voetbalwedstrijd</b>	<b>MMA incl. voetbalwedstrijd</b>
<b>Criterium</b>				
<b>Mobiliteit</b>				
• Verandering in intensiteit autoverkeer	0	0	0	0
• Kwaliteit reismogelijkheden openbaar vervoer	0	0	0	+
• Kwaliteit fietsvoorzieningen	0	0	0	+
<b>Bereikbaarheid</b>				
• Verandering in verkeersafwikkeling	0	0	0/-	0/-
• Verandering in bereikbaarheid woonwijken	0	0	0/-	0/-
<b>Parkeren</b>				
• Aantal en locaties parkeerplaatsen	0	+	0	0
<b>Verkeersveiligheid</b>				
• Positie langzaam verkeer	0	0	0	+
• Vormgevingseisen duurzaam-veilig	0	0	0	0
<b>Totaalscore</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0/-</b>	<b>0/+</b>

**Tabel 1.1 Effectscores op thema Verkeer en vervoer**

### 3.1.5 1.4.2 Woon- en leefmilieu

Het thema Woon- en leefmilieu is onderverdeeld in een aantal aspecten, namelijk: stadiongeluid, verkeersgeluid, luchtkwaliteit, licht, afval, openbare orde en (interne) veiligheid, externe veiligheid en sociale veiligheid.

#### **Stadiongeluid**

Tijdens de representatieve bedrijfssituatie (trainingen en overige activiteiten) wordt voldaan aan de richtwaarden, zowel ten aanzien van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als maximale geluidniveaus. Het effect is neutraal (0).

#### *Voetbalwedstrijden*

In de dagperiode op de gevels van bestaande woningen voldoen de niveaus aan de richtwaarde van 40 dB(A) bij woningen aan het Liewegje resp. 50 dB(A) bij andere bestaande woningen.

Bij een voetbalwedstrijd in de avondperiode wordt de richtwaarde van 45 dB(A) (woonwijk in de stad) op een aantal posities overschreden met maximaal 11 dB(A). Overschrijdingen vinden met name plaats bij *geplande* woningen, die onderdeel zijn van het voornemen.

Bij *bestaande* woningen bedraagt de overschrijding max. 2 dB(A). Uitzondering hierop zijn de bestaande woningen aan het Liewegje, daarvoor geldt dat de richtwaarde van 35 dB(A) (landelijke omgeving) met max. 5 dB(A) wordt overschreden. De effectscore is negatief (-).

Tijdens voetbalwedstrijden worden de richtwaarden voor het geluidniveau op de gevel weliswaar overschreden maar worden de grenswaarden ten aanzien van het toelaatbaar binnenniveau van 35 dB(A)-etmaalwaarde gerespecteerd, waardoor het effect als neutraal (0) kan worden bestempeld.

Tijdens voetbalwedstrijden voldoen de maximale geluidniveaus aan de voorkeursgrenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode. De maximale geluidniveaus overschrijden de voorkeursgrenswaarde van 65 dB(A) in de avondperiode na het scoren van een doelpunt. Tengevolge van het omroepsysteem wordt overal voldaan aan de richtwaarde van 70 en 65 dB(A) in resp. de dag- en avondperiode. De overschrijding van de richtwaarden van 65 dB(A) in de avondperiode ten gevolge van het scoren van een doelpunt vindt alleen bij *nieuwe* woningen plaats, die onderdeel zijn van het voornemen. Bij *bestaande* woningen wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarden voor maximale geluidniveaus. De effectscore is derhalve neutraal tot licht negatief (0/-).

#### *MMA*

Slechts door ingrijpende maatregelen die niet passen binnen het stedenbouwkundig plan en als niet realistisch worden beschouwd, zou voldaan kunnen worden aan de richtwaarden. Voor het MMA zijn daarom geen maatregelen geformuleerd.

### 3.1.5.1 Verkeersgeluid<sup>3</sup>

De bijdrage aan de totale geluidsbelasting van de verkeersbewegingen ten gevolge van het stadionbezoek is niet significant ten opzichte van de verkeersstromen die in de autonome situatie bestaan. Dit komt door de relatief kleine verkeersstroom op de A200 en andere doorgaande wegen ten gevolge van het stadion in verhouding met de verkeersstromen die ook zonder het stadion plaatsvinden. Aangezien het stadion een directe aansluiting krijgt op de A200, vinden ook geen verkeersbewegingen plaats op lokale wegen<sup>4</sup>.

Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking van het stadion blijkt dat op vrijwel alle immissieposities de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Op één positie (18) is de geluidbelasting verwaarloosbaar ten opzichte van de geluidbelasting van de A200 en niet hoger dan de maximale grenswaarde van 65 dB(A). Daarom is de effectscore op dit aspect neutraal (0).

#### *MMA*

MMA-maatregelen als collectief busvervoer, fietsvoorzieningen, gebruiken van (bus)haltes op loopafstand en op parkeerplaatsen touringcars zullen eventuele effecten verder laten afnemen. De score blijft neutraal (0).

#### **Luchtkwaliteit**

Uit de resultaten van de berekeningen met het TNO Pluim Snelweg model, blijkt dat in 2005 de grenswaarde voor stikstofdioxide wordt overschreden, maar niet de geldende plandrempel. De grenswaarden voor fijn stof (jaargemiddelde en aantal overschrijdingen etmaalgemiddelde) worden niet overschreden. Er hoeven dus geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. In de toekomst dalen de achtergrondconcentraties en de bijdragen per voertuig, waardoor de situatie verbetert ten opzichte van de huidige situatie.

De autonome situatie voldoet aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof uit het Besluit luchtkwaliteit voor 2010 en 2015. De ontwikkeling inclusief plan voldoet ook aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof uit het Besluit luchtkwaliteit voor 2010 en 2015. De bijdrage van het plan ten opzichte van de autonome situatie is maximaal 0,2 mg/m<sup>3</sup> voor stikstofdioxide en maximaal 0,2 mg/m<sup>3</sup> voor fijn stof. Gezien de resultaten is de conclusie dat het realiseren van het stadionplan, inclusief commerciële functies niet op bezwaren stuit in het kader van het Besluit luchtkwaliteit.

---

<sup>3</sup> Zie bijlagen bij het MER voor de relevante gegevens en onderzoeken.

<sup>4</sup> Wanneer bij een tekort aan parkeer capaciteit in de parkeergarages in het plangebied gebruik gemaakt moet worden van de bedrijfsgarages in het noorden van de woonwijk Zuiderpolder, vinden hier wel bewegingen plaats. Het gaat hier echter slechts om maximaal 220 voertuigen, die een route volgen die voor een groot deel samenvalt met de route die het verkeer uit de richting Haarlem-centrum over het Stastok en Keggeviaduct richting Haarlem-noord volgt, zodat ook deze bewegingen naar verwachting geen significante toename in het verkeersgeluid met zich mee zullen brengen.

De invloed op het aspect luchtkwaliteit van het stadion is niet significant ten opzichte van de situatie die al bestaat in de referentiesituatie. De effectscore is daarom 0.

#### *MMA*

Door het aanbieden van collectief busvervoer, het aanleggen van bushaltes op loopafstand van het stadion en maatregelen ter verbetering van de fietsvoorzieningen, stijgt de kwaliteit van de reismogelijkheden van het openbaar vervoer en de kwaliteit van de fietsvoorzieningen en komen minder mensen per auto naar het stadion. Hierdoor vinden iets minder autobewegingen plaats. Dit heeft echter geen significant effect op de luchtkwaliteit. De effectscore is daarom identiek aan die van het voornemen (0).

Vanaf 1 januari 2007 geldt een nieuwe meetregeling waarbij voor de berekeningen van de luchtkwaliteit grotere afstanden vanaf de rand van de weg worden aangehouden dan waarvan in het voor dit MER uitgevoerde onderzoek is uitgegaan. Dat betekent dat de luchtkwaliteit beter zal zijn dan de resultaten zoals die nu in dit MER zijn aangegeven.

#### **Licht**

Ten behoeve van de verlichting van het voetbalveld is een verlichtingsplan opgesteld. De KNVB stelt als eis dat de gemiddelde horizontale verlichtingssterkte (uiterlijk per 1 oktober 2007 voor bestaande stadions) minimaal 800 lux dient te zijn voor licentiehouders in zowel de eerste al eredivisie. Het betreft een plan met 18 lichtmasten, waarvan 12 met een hoogte van 18 meter met elk 5 tot 6 armaturen per mast. Er zijn 6 masten geprojecteerd met een hoogte van 38 meter, welke 15 tot 18 armaturen per mast bezitten.

#### *Alternatief: ontwerp met 4 lichtmasten*

In het lichtonderzoek zijn tevens de verticale verlichtingssterkte en maximale lichtsterkte voor een conventioneel ontwerp met 4 masten berekend en als alternatief meegenomen. Deze zijn 44 meter hoog en bezitten elk 21 armaturen. De hoogte van de lichtmasten is noodzakelijk om te voldoen aan de eis van 4\*800 lux verticale verlichtingssterkte en de eis ten aanzien van de verblindingswaarde. Daarnaast zijn aanvullend lampen onder het dak van het stadion noodzakelijk. Deze schijnen overwegend naar de zijkanten en de hoeken van het veld, opdat de te realiseren maximale verblindingswaarde van 50 niet wordt overschreden.

#### Trainingen, andere activiteiten etc.

Tijdens trainingssituaties (die overwegend in de dagperiode plaatsvinden) behoeft de totale horizontale verlichtingssterkte op het speelveld slechts 200 lux<sup>5</sup> te bedragen. Tijdens andere evenementen zal de lichtinstallatie niet in bedrijf zijn. Voor dergelijke activiteiten zijn de KNVB/Fifa-eisen ten aanzien van verlichting in het stadion niet van toepassing. Er zal dan ruimschoots worden voldaan aan de NSVV-richtlijnen. De effectscore van het voornemen komt daarmee op neutraal (0).

### Wedstrijden

De veldverlichting zal tijdens voetbalwedstrijden in de (late) dag- en avondperiode in bedrijf kunnen zijn. De veldverlichting zal in de nachtperiode (23.00-7.00 uur) zijn uitgeschakeld. Bij wedstrijden blijkt dat de NSVV-richtlijnen ten aanzien van verlichtingssterkte op een aantal posities wordt overschreden. Uit de rekenresultaten blijkt dat de variant met 4 lichtmasten niet leidt tot een gemiddeld lagere verlichtingssterkte in de woonomgeving dan de 18 mastenvariant. Overschrijding van 10 lux (stedelijk gebied) en 5 lux (landelijk gebied) treden bij alle beschouwde bestaande (en (geprojecteerde) woningen op tijdens wedstrijden. De totale effectscore komt daarmee op negatief in geval van een wedstrijd (-).

Voor wat betreft de verblindingswaarde en hinder voor verkeer scoren beide mastontwerpen neutraal (0).

### **3.1.5.2 MMA**

Met een aantal maatregelen kan worden voldaan aan de richtlijnen van de NSVV. Er dient dan echter rekening te worden gehouden met kappen/louvres met een lengte van maximaal 1,4 m. Hierdoor ontstaat wel een significante toename van de windbelasting waardoor de constructie van de lichtmasten omvangrijker en zwaarder zal uitvallen. Voor het MMA is daarom geen maatregel voorzien.

### **Afval**

Door het vergroten van de toeschouwerscapaciteit zal de geproduceerde hoeveelheid afval ten opzichte van de afvalproductie op de oude stadionlocatie toenemen. Uiteindelijk scoort het voornemen neutraal (0) omdat zoveel mogelijk afvalscheiding plaatsvindt en zwerfvuil zo snel mogelijk wordt verwijderd.

### *MMA*

Voor het MMA wordt gestreefd naar samenwerking op het gebied van afval via parkmanagement. Dit heeft tot gevolg dat afvalscheiding optimaler kan plaatsvinden

---

<sup>5</sup> Volgens NEN-EN 12193 licht en verlichting-sportverlichting; de genoemde horizontale verlichtingssterkte geldt voor zgn. class II-activiteiten (waaronder 'high level' training).

en kosten kunnen worden bespaard. Dit heeft een positief effect op het criterium afvalscheiding en –inzameling (+). Het MMA scoort daarom neutraal (0).

### **Openbare orde en veiligheid (interne veiligheid)**

Er wordt gestreefd naar een maximaal veiligheidsniveau. Op basis van maatregelen zoals het inzetten van stewards en een ontruimingsprocedure zijn de handhavingsmogelijkheden van openbare orde en veiligheid naar verwachting gewaarborgd. De kans op overlast is nihil omdat verkeersstromen niet door woonwijken lopen. Op dit criterium scoort het voornemen dan ook neutraal. Het voornemen heeft daarom geen relevant effect.

#### *MMA*

Voor het MMA zijn geen extra maatregelen voorzien.

### **Sociale veiligheid**

Het voornemen scoort overall beperkt positief, omdat het stadion dichtbij een woongebied ligt en de woontorens die uitkijken over het stadion en de omgeving, bijdragen aan het gevoel van veiligheid. De verbindingen tussen het stadion en station Spaarnwoude zijn relatief kort en naar verwachting vrij druk bezocht, hetgeen het gevoel positief beïnvloedt.

#### *MMA*

Momenteel lijken geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om de sociale veiligheid verder te optimaliseren behalve dan dat aandacht dient te worden besteed aan het behoorlijk en liefst opvallend verlichten van de halteplaatsen voor het openbaar vervoer. Indien er extra aandacht wordt besteed aan de verlichting van de tunnel onder het Stastok en Keggeviaduct als MMA-maatregel scoort het aspect Sociale veiligheid positief.

### **Externe veiligheid**

Het plaatsgebonden risico speelt geen rol. Zowel het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor, het vliegverkeer van en naar Schiphol als de inrichtingen met gevaarlijke stoffen in de omgeving leveren ter plaatse van het plangebied geen plaatsgebonden risico groter dan 1 op de miljoen per jaar. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt niet overschreden.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Het plangebied ligt juist buiten het beperkingengebied. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geeft voor 8.000 bezoekers nagenoeg hetzelfde groepsrisico, aangezien dit (evenals het vliegverkeer) een autonome ontwikkeling is en het groepsrisico voornamelijk bepaald wordt door de ontwikkeling rondom het stadion (winkels, kantoren, woningen).

In het plangebied ligt een gastransportleiding. Deze leiding is echter van een dusdanig geringe afmeting, dat hij geen consequenties heeft op het gebied van externe veiligheid. Er mag niet boven op de leiding gebouwd worden zonder speciale maatregelen, in verband met de kans op verzakking. Aangezien de leiding in het plangebied onder het plein komt te liggen, zijn op dit punt geen problemen te verwachten.

#### MMA

Er zijn geen aanknopingspunten voor het MMA.

Op basis van de effectscores per aspect kan de volgende overall beoordeling worden gegeven.

Aspect	Toetsingscriterium	Referentie-situatie	Voor-nemen	Voor-nemen incl. wedstrijd	MMA
Geluid	Mate van geluidsbelasting (gevoelige bestemmingen) stadiongeluid	0	0	-	-
	Mate van geluidsbelasting wegverkeerslawaaï	0	0	0	0
Lucht	<i>Verandering immissie t.g.v. verkeersemisies</i>	0	0	0	0
	Toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit	0	0	0	0
Licht	Verticale verlichtingssterkte en maximale lichtsterkte	0	0	-	-
	Verblinding omwonenden	0	0	0	0
	Hinder voor verkeer	0	0	0	0
Afval	Afvalhoeveelheid	0	0	-	-
	<i>Afvalscheiding en inzameling</i>	0	0/+	0/+	+
	Zwerfvuil	0	0	0	0



Openbare orde en veiligheid	<i>Handhavingsmogelijkheden</i>	0	0	0	0
	Overlast	0	0	0	0
Sociale veiligheid	Beleving kwaliteit ruimtelijk ontwerp	0	0/+	0/+	+
Externe veiligheid	Transport van gevaarlijke stoffen: verandering groepsrisico en toetsing aan de oriëntatiewaarde	0	nvt <sup>6</sup>	0	0
	Toetsing aan de norm voor het plaatsgebonden risico	0	0	0	0
Totaalscore		0	0	0/-	0

**Tabel 1.2 Effectscores thema Woon- en leefmilieu**

### 3.1.6

### 3.1.7 1.4.3 Natuurlijk milieu

#### Ecologie

Doordat de bestaande habitats in het plangebied verstoord worden verdwijnen de twee beschermde soorten in het plangebied, de Groene kikker en de Zwanebloem. De bestaande ecologische waarden worden eveneens verstoord, maar in het oostelijk deel van het plangebied worden nieuwe waarden gecreëerd, waardoor de effectscore beperkt negatief is.

#### MMA

Door een ambitieuze strategie voor invulling van het oostelijk deel van het plangebied kan de natuurwaarde in dit deel worden gemaximaliseerd. De effectscore is beperkt positief.

#### Landschap

Het bestaande landschap in het plangebied verdwijnt volledig. Het open karakter van het nu onbebouwde deel van de Zuiderpolder verdwijnt, en het historische kavelpatroon wordt doorsneden. Echter, met de vormgeving van het stadion in een ‘groene heuvel’, wordt gezorgd voor een relatief natuurlijke overgang tussen

<sup>6</sup> Het groepsrisico wordt berekend op basis van jaarcijfers. Onderscheid maken tussen momenten dat er wel of geen mensen in het stadion aanwezig zijn is daarmee niet zinvol. Zie deel B externe veiligheid.

stedelijke en landelijke omgeving, zodat het landelijke karakter van de gebieden ten oosten van de Zuiderpolder er zo min mogelijk door wordt aangetast.

*MMA*

Er zijn geen aanknopingspunten voor het MMA.

### **Bodem en water**

In het voornemen zijn voldoende maatregelen genomen om de effecten op de waterkwaliteit te voorkomen. De negatieve effecten op de waterkwaliteit zijn minimaal, in het MMA zijn ze zelfs positief ten opzichte van de referentiesituatie. Door de aanleg van het stadion zal de bodemstructuur verstoord worden.

*MMA*

Door aanleg van een helofytenfilter kan de waterkwaliteit in het plangebied verbeterd worden. Voor de overige criteria zijn geen aanknopingspunten voor het MMA geformuleerd.

### **Cultuurhistorie**

Om de strandwal niet te beschadigen ten gevolge van het stadionproject mag de grondwaterstand niet verder verlaagd worden dan 30 cm beneden de huidige stand. Daarnaast mogen geen werkzaamheden plaatsvinden in het onverstoord deel van de strandwal. Tijdelijke belasting door overrijdend (werk)verkeer kan ook schadelijk zijn voor de strandwal en dient dus vermeden te worden.

De Zuiderpolder is bij aanwijzing van het UNESCO monument opgenomen in de lijst met waardevolle inundatiegebieden, hoewel op dat moment de woonwijk Zuiderpolder al bestond, en de plannen voor de woonwagenlocatie reeds in een vergevorderd stadium waren. Aangezien in het westelijk deel van de polder al een woonwijk is gerealiseerd, en ook het oostelijk deel van de polder niet meer een geheel open karakter draagt door de aanwezigheid van de woonwagenlocatie, gaat geen bijzonder waardevol deel van de Stelling van Amsterdam verloren. Maar aangezien de bebouwing van het (beperkte) inundatiegebied Zuiderpolder toch als een kleine aantasting van het UNESCO-monument moet worden aangemerkt, resulteert dit in een licht negatieve score. Aangezien schade aan de strandwal wordt voorkomen, worden de milieueffecten van het voornemen beoordeeld als neutraal.

*MMA*

Er zijn geen aanknopingspunten voor het MMA.

Aspect	Toetsingscriterium	Referentiesituatie	Voor-nemen	MMA
--------	--------------------	--------------------	------------	-----

Ecologie	Aantasting van beschermde plant- en diersoorten	0	-	-
	Verstoring ecologische waarden	0	0/-	0/-
Landschap	<i>Verandering kenmerkende landschapselementen en landschappelijke inpassing</i>	0	0	0
	Doorsnijding kenmerkende landschapselementen	0	0/-	0/-
Bodem en water	Aantasting grond- en oppervlaktewater- kwantiteit	0	0	0
	Bergend vermogen	0	0	0
	Aantasting grond- en oppervlaktekwaliteit	0	0/-	0/+
	Aantasting bodemstructuur	0	0/-	0/-
Cultuur-historie	Aantasting cultuurhistorische elementen en patronen	0	0	0
	<i>Aantasting archeologische waarden</i>	0	0	0
Totaalscore		0	0/-	0

**Tabel 1.3 Effectscores thema natuurlijk milieu**

### 3.1.8 1.4.4 Duurzaam bouwen

#### Materialen en constructie

In de huidige fase is nog niet bekend welke materialen precies gebruikt zullen gaan worden voor de bouw van het stadion. Er zijn drie ambitieniveaus denkbaar, namelijk: het naleven van het Bouwbesluit, het uitvoeren van alle vaste en kostenneutrale maatregelen uit de Nationale Pakketten (hetgeen het beleid van de gemeente Haarlem is) en een nader te bepalen hoger niveau. Daarnaast wordt voor woningbouw in het gemeentelijk beleid van Haarlem uitgegaan van een GPR 6 als minimum met een streefniveau van 7. Er wordt daarom op het toetsingscriterium materialen en constructie neutraal gescoord.

#### MMA

Daarnaast wordt in het MMA bouw materiaal gespaard door in het ontwerp rekening te houden met standaardmaten van bouwmaterialen zodat minder restafval ontstaat. Door het bouwafval gescheiden in te zamelen worden de mogelijkheden voor hergebruik vergroot. De effectscore voor het MMA is positief.

#### Energie

Voor het project zijn mogelijkheden aangegrepen om het gebruik van primaire energiebronnen te beperken. Er is gezocht naar een goede balans tussen

duurzaamheid en rentabiliteit. Besparing is te behalen door middel van betere isolatie en gunstige warmtedistributie, besparing op verlichting en gebruik van daglicht en energie-efficiënte ventilatie. Dergelijke maatregelen worden in het ontwerp toegepast. Daarom wordt op het toetsingscriterium ‘vermindering energiebehoefte en inzet duurzame energie’ neutraal gescoord.

#### *MMA*

In het MMA wordt met behulp van gebouwgebonden maatregelen en inzet van duurzame energie een prestatie gerealiseerd die beter is dan het Bouwbesluit. De inzet van duurzame energie is in het MMA voor het stadioncomplex verhoogd en scoort derhalve positief.

### **3.1.8.1 Waterverbruik**

In het voornemen wordt water gebruikt voor huishoudelijke en sanitaire doeleinden en beregning van het voetbalveld. Ten aanzien van de spoelinstallaties van de toiletten zijn spoelsystemen toegepast, waarvan de waterhoeveelheid kan worden ingesteld. Het stadioncomplex en de omliggende bebouwing zullen zodanig worden gerealiseerd, dat water wordt bespaard voor huishoudelijke en sanitaire doeleinden en scoort daarom beperkt positief.

#### *MMA*

In het MMA zal extra water worden bespaard door hergebruik van afgekoppeld hemelwater voor het hemelwatersysteem en irrigatie van het voetbalveld. Dit heeft een duidelijk positief effect.

### **Meervoudig ruimtegebruik**

Voor zowel het stadion als de woon- en kantoorgebouwen geldt dat drie functies worden gecombineerd: de parkeerfuncties bevinden zich onder de gebouwen, op de begane grond en onder/naast een deel van de tribunes bevinden zich de detailhandelfuncties en functionele ruimten voor de FC Haarlem. Zowel het hotel als ook de woon- en kantoorgebouwen zijn niet alleen ingepast in de gebouwen van het stadion en de detailhandelfuncties, maar maken ook nog eens door hun hoogte bijzonder efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Ook door de ligging dichtbij de A200, en de zeer directe ontsluiting wordt bijgedragen aan een efficiënte ruimtegebruik. Het ontwerp scoort daarom sterk positief op het criterium ‘hoogte en diepte benutten’.

Het stadion zal niet gebruikt worden voor niet sportgerelateerde activiteiten. Daarom staat het een groot deel van het jaar leeg. De parkeergarage onder het stadion dient als parkeergelegenheid voor de bezoekers van het stadion wanneer er een voetbalwedstrijd plaatsvindt. Buiten die tijdstippen kan de parkeergarage dienst doen in om de parkeerbehoefte van de bezoekers van de detailhandel te voorzien. Het

criterium ‘ruimtes op meerdere tijdstippen benutten, functiemenging’ wordt licht positief gescoord.

#### MMA

Er zijn geen aanknopingspunten voor het MMA.

Aspect	Toetsingscriterium	Referentie esituatie	Voorne- men	MMA
Materialen en constructie	Materialen volgens gematigde strategie duurzaam bouwen	0	0	+
Energie	Vermindering energiebehoefte	0	0	+
	Inzet duurzame energie	0	0/+	+
Waterverbruik	<i>Toepassen waterbesparende middelen</i>	0	0/+	+
Meervoudig ruimtegebruik	Hoogte en diepte benutten	0	++	++
	Ruimtes op meerdere tijdstippen benutten, functiemenging	0	0/+	0/+
	Flexibiliteit	0	+	+
Totaalscore		0	0/+	+

**Tabel 1.4 Effectscores thema duurzaam bouwen**

### 1.5 Strategische milieubeoordeling (SMB, voor Nederland: planMER)

Sinds september 2006 is de Europese richtlijn inzake SMB omgezet in Nederlands recht. SMB (voor Nederland: planMER) beoogt voor (strategische) plannen te doen, wat Besluit-m.e.r. (op basis waarvan de hierboven vermelde effectbeschrijving is uitgevoerd) doet voor concrete besluiten: het voor alle betrokkenen inzichtelijk maken van de milieugevolgen van het plan. Gezien het strategische karakter van een planMER is de beoordeling globaal en vindt ze in principe vroegtijdig in het planproces plaats. Het voorliggende MER omvat tevens het planMER(rapport), waarin extra informatie verstrekt wordt over mogelijke milieueffecten.

Naast een lijst met informatie met betrekking tot het type informatie dat opgenomen dient te worden in een planMER, staat in de richtlijn (bijlage I, lid f) dat de ‘mogelijke aanzienlijke milieueffecten’ moeten worden opgenomen. Daarbij staat een aantal voorbeelden genoemd. Veel van deze voorbeelden zijn reeds behandeld in het MER, zoals bodem, lucht en geluid. De aspecten die nog niet expliciet beschreven staan in het MER, zijn de aspecten *gezondheid* en *biodiversiteit*. Deze twee aspecten zullen in dit hoofdstuk nadrukkelijk behandeld worden. Onderstaande

tabel geeft een totaaloverzicht van de behandelde aspecten en de desbetreffende locatie binnen dit rapport.

<b>Mogelijk aanzienlijke milieueffecten</b>	<b>Vindplaats hoofdrapport MER/SMB (planMER)</b>
<i>Voorbeelden genoemd in de bijlage 1 van richtlijn 2001/42/EG</i>	
Biodiversiteit	8.3
Geluid	6.3.1
Gezondheid van de mens	8.2
Fauna	6.3.3
Flora	6.3.3
Bodem	6.3.3
Water	6.3.3 + 6.3.4
Lucht	6.3.2
Cultureel erfgoed met inbegrip van architectonisch en archeologisch erfgoed	6.3.3
Landschap	6.3.3

**Tabel 1.5 Overzicht behandelde aspecten in het MER en bijbehorende vindplaats**

### **Effecten op gezondheid van de mens**

#### *Geluid*

Gezondheidseffecten als gevolg van ernstige hinder en ernstige slaapverstoring zijn niet te verwachten zijn bij het voorgenomen gebruik van het stadion. Het doorvoeren van voorgenomen maatregelen in het MMA om de verspreiding van het geluid van de stadionspeaker te beperken laat de kans op verstoring verder afnemen.

#### *Lichthinder*

Onderzoek naar de relatie tussen lichthinder en gezondheid staat nog in de kinderschoenen. Indien er al sprake zou zijn van lichthinder, zouden hieraan geen harde conclusies kunnen worden verbonden. Vanuit preventief oogpunt is het zo goed mogelijk voorkomen van lichthinder voor omwonenden aan te bevelen. Dit heeft geen gezondheidkundige onderbouwing.

#### *Luchtverontreiniging*

De realisatie van het stadion en het commercieel programma zullen slechts een zeer gering effect hebben op de luchtverontreiniging in de omgeving van het plangebied. Van de bestaande activiteiten in de omgeving van het plangebied, met name van verkeer, zijn de gezondheidseffecten echter niet uit te sluiten.

### *Externe veiligheid*

Het stadion heeft geen noemenswaardige gezondheidseffecten tot gevolg als het gaat om het overlidensrisico door calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

### *Perceptie als gevolg van landschappelijke effecten*

Om een vloeiende overgang van stad naar de landelijke omgeving te bewerkstelligen, wordt het stadion in een 'groene terp' aangelegd: de zuid- en oostkant van het stadion, en de daken van tribunes en in pandige commerciële functies (met uitzondering van het hotel) worden van taluds voorzien en met gras bedekt. Deze landschappelijke inbedding zal naar verwachting een positief effect hebben op de perceptie.

Aspect	Toetsingscriterium	Referentiesituatie	Voornemen	MMA
Gezondheid	Geluidshinder / slaapverstoring	0	0	0
	Lichthinder	0	0	0
	Luchthinder	0	0	0
	Externe veiligheid	0	0	0
	Beleving van de omgeving	0	0	0/+
	Totaalscore	0	0	0

**Tabel 1.6 Effectscores thema gezondheid**

### **Biodiversiteit**

Geconcludeerd wordt dat twee beschermde soorten (de Groene Kikker en de Zwanebloem) zullen verdwijnen in het plangebied, en dat in de verbindingszone en het groengebied sprake zal zijn van enige verstoring van ecologische waarden ten gevolge van verstoring door geluid, licht en mogelijk zwerfafval. Dit betekent eveneens een beperkte bedreiging van de biodiversiteit in deze gebieden.

Doordat het oostelijk deel van het plangebied een groene inrichting krijgt, worden hier nieuwe ecologische waarden gecreëerd. Dit betekent een positieve impuls voor de biodiversiteit. In het plangebied zelf is momenteel sprake van een vrij lage soortenrijkdom en bovendien komen vrij weinig bijzondere soorten voor. De inrichting van het oostelijk deel zou, afhankelijk van de precieze inrichting, deels aan kunnen sluiten bij de beoogde natuurtypen van de ecologische verbindingszone langs de Liede, en daarmee de biodiversiteit versterken.

Aspect	Toetsingscriterium	Referentiesituatie	Voornemen	MMA
Biodiversiteit	Aantasting flora/fauna	0	-/0	0
	Verstoring ecologische waarde	0	-/0	0

	Totaalscore	0	-/0	0
--	-------------	---	-----	---

### 3.1.8.2 Tabel 1.7 Effectscores thema biodiversiteit

#### Cumulatie van plannen en effecten

Het schaalniveau van de effecten van het plangebied Stadion Oostpoort is voornamelijk lokaal. De voorgenomen en bestaande activiteiten hebben vooral effect op de directe omgeving. Cumulatie van effecten speelt vooral een rol bij de effecten op de gezondheid van de mens en bij de effecten op flora en fauna en biodiversiteit. Bij alle aspecten in het MER en de planMER/SMB-aanvulling is bekeken waar wisselwerking met andere effecten en ontwikkelingen relevant is. Wat betreft de cumulatie van effecten kan gesteld worden dat de voorgenomen activiteiten te samen een zeer gering effect hebben op de gezondheid van de mens. Wat betreft de effecten op biodiversiteit is het mogelijk dat het stadion een beperkt negatieve invloed heeft op de biodiversiteit van de te realiseren ecologische verbindingzone langs de Liede.

#### 1.6 Milieueffecten aanlegfase

In de aanlegfase doen zich effecten voor van tijdelijke aard. De effecten bestaan voornamelijk uit geluid, trillingen, stof en verkeershinder en zijn in het MER kwalitatief beschreven.

Voor de aanlegfase zal de ontwikkelaar Maeyveld in overleg met de gemeente een plan opstellen om de bouwlogistiek in goede banen te leiden en de eventuele overlast - zoals hieronder beschreven - tot een minimum te beperken.

#### Verkeer en vervoer

Ten gevolge van de activiteiten in de aanlegfase van het stadion Oostpoort zijn twee tijdelijke effecten op het thema verkeer en vervoer te verwachten. De eerste is het transport van bouwstoffen en materieel naar de bouwplaats. Hierdoor kunnen incidenteel verkeersopstoppingen ontstaan als deze plaatsvinden in de spitsperiode, met name als zwaar materieel moet in- en uitvoegen op de A200.

Een tweede effect in de aanlegfase op verkeer en vervoer treedt op tijdens de aanleg van de aansluitingen op de A200. In het Programma van eisen is opgenomen dat de Amsterdamsevaart, de Robertus Nurksweg en het fietspad voor beide richtingen tijdens aanleg bereikbaar moet blijven. Door het vooraf verleggen van de rijbanen kan zoveel mogelijk buiten de bestaande rijbanen worden gewerkt. Alleen daar waar moet worden aangesloten van bestaande op nieuwe infrastructuur zal enige maar korte overlast niet te voorkomen zijn. Doel van de gekozen methode en fasering is het zo goed mogelijk bereikbaar houden van zowel het stadion als het bedrijventerrein Waarderpolder en de gehele stad.



### **Geluid en trillingen**

Door de bouw van het stadion zelf zal enig mate van geluidsoverlast ontstaan. Vermoedelijk zal de fundering van het stadion geheel moeten worden, wat de nodige geluidsoverlast met zich meebrengt voor omwonenden. Ook in de overige bouwfasen kan sprake zijn van enige overlast. Daarnaast zal het bouwverkeer, voor zover dat door Zuiderpolder rijdt, voor overlast kunnen zorgen.

### **Stof**

Ten gevolge van de bouw van het stadion zal stof vrijkomen, met name bij warm en droog weer. Dit kan verminderd worden door het zand zoveel mogelijk nat te houden in geval van droogte.

### **Bodem en water**

Dit soort peilwijzigingen kunnen effecten hebben op de grondwaterstand en – kwaliteit in omliggende gebieden, en in uitzonderlijke gevallen leiden tot verzakkingen in de bodem. Omdat dit echter een zeer lokale en kleine wijziging zal zijn, worden geen grote nadelige effecten verwacht.

## **1.7 Leemten in kennis en aanzet evaluatieprogramma**

In dit MER is met name een effectbeschrijving gegeven van de afzonderlijke aspecten. Er zijn enkel uitspraken gedaan over de cumulatie van effecten op gezondheid en biodiversiteit. De reden hiervoor is dat er geen handzame methode is om de verschillende soorten effecten gezamenlijk te beoordelen.

Voor de hieronder vermelde thema's en aspecten is een aantal leemten in kennis geconstateerd bij het opstellen van dit MER, namelijk:

### **3.1.8.3 Verkeer en vervoer**

- parkeren: mate van effectiviteit verkeersregelaars is onbekend;
- parkeren: doorstromingseffecten van het gebruik van de parkeergarages buiten het plangebied zijn onbekend.

### **3.1.8.4 Woon- en leefmilieu**

- afval: de toepassing van recycling en de prognose van de hoeveelheid geproduceerd; afval van het stadion zijn niet precies bekend;

### **3.1.8.5 Natuurlijk milieu**

- ecologie: invulling ecologische verbindingzone is nog niet door de provincie Noord-Holland bepaald;

- ecologie: effecten van geluid en licht afkomstig van (bijvoorbeeld) het stadion op (avi)fauna zijn wetenschappelijk niet onderzocht;
- cultuurhistorie: resultaten potentieel interessant bodemmonster.

### **Duurzaam bouwen**

In de huidige fase is nog niet bekend welke materialen precies gebruikt zullen gaan worden voor de bouw van het stadion. Het beleid van de gemeente is om rekening te houden met het Bouwbesluit en alle vaste en kostenneutrale maatregelen uit de Nationale Pakketten uit te (laten) voeren. Een hoger niveau dan hier vermeld, zal verder in de planvorming worden bepaald.

### **Aanzet evaluatieprogramma**

In deze MER-studie zijn aannames gedaan. In aansluiting hierop zou de evaluatie concreet aandacht kunnen besteden aan:

- het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen;
- optredende druk in de omgeving van het stadionegebied (geluid en licht);
- optredende effecten in het groengebied ten oosten van het plangebied;
- gebruik van openbaar vervoer, zodat jaarlijks aan de hand van het gebruik de frequenties van het openbaar vervoer en eventueel pendelbussen kan worden bijgesteld.

## **5. PLANBESCHRIJVING**

In hoofdstuk 3 zijn de beleidsuitgangspunten per functie beschreven. Deze beleidsuitgangspunten zijn in de voorschriften vervat en op de plankaart weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de voorschriften, en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

### **5.1 Juridische opzet**

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Stadion is een bestemmingsregeling voor de toekomstige bebouwing en functies. Het plan dient flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming. Hieronder wordt een aantal bestemmingen toegelicht.

#### ***Bestemming Stadion (S)***

Het bouwblok waarin het stadion is opgenomen bestemd als Stadion. Binnen deze functie zijn meerdere activiteiten toegestaan die in het voorschrift worden opgesomd. Op de plankaart is in het bebouwingsvlak aangegeven welk deel van het bouwblok voor het stadion wordt bestemd.

#### ***Maatschappelijke doeleinden (M)***

Binnen deze bestemming vallen functies op sociaal, (para) medisch, cultureel, educatief en levensbeschouwelijk gebied. Ook voorzieningen ten behoeve van publiekgerichte dienstverlening, kinderdagverblijven en kinderopvang passen binnen deze functie.

#### ***Kantoordoeleinden (K)***

De op de plankaart voor Kantoordoeleinden (K) aangewezen plekken zijn bestemd voor kantoren.

#### ***Woondoeleinden (W)***

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Beroep aan huis is toegestaan mits de woonuitstraling niet wordt aangetast en niet meer dan 35% van de woning (met een maximum van 50 m<sup>2</sup>) voor de werkzaamheden wordt gebruikt.

Tot en met de tweede bouwlaag zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan. Tevens is de mogelijkheid van parkeren op de begane grond opgenomen.

### ***Groenvoorzieningen (G) en Landschappelijke doeleinden (L)***

In het bestemmingsplan zijn twee verschillende bestemmingen voor groengebieden opgenomen. De bestemming Groenvoorzieningen biedt iets meer mogelijkheden dan de bestemming Landschappelijke doeleinden. Deze laatste bestemming is opgenomen om een aantal plekken extra te beschermen, o.a. door een aanlegvergunning op te nemen. Zowel de stadsecoloog als de stadsarcheoloog adviseren B&W bij de verlening van aanlegvergunningen. Hierdoor worden de bijzondere natuur- en archeologische waarden van het gebied behouden.

### ***Water***

De in het plangebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in de bestemming Water.

### ***Groenvoorzieningen en Water (G/Wa)***

Voor een combinatie van deze twee bestemmingen is gekozen omdat binnen de begrenzing van dit gebied beide bestemmingen wenselijk zijn. Echter nog niet exact is aan te geven waar het een en/of het ander gerealiseerd wordt.

### ***Regionale transportleiding met veiligheidsafstand (Atr)*** (dubbelbestemming)

Door het bestemmingsplangebied loopt een kabeltracé waarin diverse kabels van regionale en lokale omvang liggen. Aan weerszijden van dit tracé moet om veiligheidsredenen een zone in acht worden gehouden. Deze zone moet zoveel mogelijk onbebouwd blijven. Gebouwen en andere bouwwerken zijn in deze zone alleen toegestaan als daardoor het veilig functioneren van de leidingen niet wordt verstoord.

### ***Anti-dubbelbepaling***

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

## **5.2 Hoofdopzet plankaart**

### ***Bebouwingsgrenzen***

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen en in de voorschriften bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd.

### ***Bouwhoogte***

Op de plankaart is de maximale bouwhoogte aangegeven.

## **6. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID**

### **Resultaten participatie**

Om tot een zorgvuldige afweging te komen zijn drie inspraakrondes georganiseerd. Deze zijn massaal bezocht. De eerste ronde in 1998 betrof de locatiekeuze. Als uitvloeisel van deze inspraakronde is een hernieuwd onderzoek gedaan ten aanzien van de afweging tussen de locaties Waarderpolder-Zuid of Zuiderpolder. Het onderzoek leidde tot een herbevestiging van de locatie Zuiderpolder. Een tweede inspraakronde vond plaats over het schetsontwerp Multifunctioneel Stadion Zuiderpolder (2001); een derde ronde werd in 2002 gehouden. Er is op alle inspraakrondes een goede respons geweest met gemiddeld 1600 inspraakreacties. Hiervan was gemiddeld 84% voorstander van de locatie en slechts 16% tegenstander. Daarnaast is regelmatig overleg gevoerd met een klankbordgroep waarin direct omwonenden, de Stichting tot Behoud van de Groene Zoom en de wijkraad vertegenwoordigd waren. Vanuit deze klankbordgroep werd creatief meegedacht en was ruimte voor een open kritiek. Veel opmerkingen van de klankbordgroep hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerp.

### **Resultaten inspraak**

p.m.

### **Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening**

p.m.

In de bijlagen is een lijst met de deelnemers van het wettelijk vooroverleg opgenomen.

### **Economische uitvoerbaarheid**

De Gemeente Haarlem heeft met projectontwikkelaar Maeyveld een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met betrekking tot de realisatie van het stadion c.a.

### **Handhaving**

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag van de gemeente verwacht worden dat er zal worden opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebruikt

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteengezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. Met de inwerking treding van de nieuwe Woningwet (medio 2007) worden gemeentes verplicht jaarlijks een handhavingsprogramma op te stellen waarin wordt aangegeven hoe de regels omtrent bouwen, wonen en ruimtelijke ordening gehandhaafd worden. Hierover moet gerapporteerd worden aan de VROM

inspectie en de gemeenteraad. In Haarlem is het reeds goed gebruik om een dergelijk programma jaarlijks op te stellen.

In dit programma hebben calamiteiten met een levensbedreigend of voor de gezondheid gevaarlijk karakter altijd de hoogste prioriteit. Hierbij moet men denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. Daarnaast worden actuele projecten geselecteerd, bijvoorbeeld gebiedsgerichte aanpak in samenwerking met andere disciplines zoals brandweer en Milieu. De ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor een bestaand gebied is een goed moment voor een projectmatige en gebiedsgerichte handhaving van de ruimtelijke regelgeving. Voor meldingen en incidentele constatering van overtredingen wordt onder andere gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem. Hierin zijn de criteria verwerkt waarmee een afweging wordt gemaakt of de inzet van handhavingscapaciteit in dat geval gerechtvaardigd is.

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijk toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

Bij dit nieuwbouwproject ligt strijdig gebruik van de opstallen bij de eerste in gebruik name en in de eerste gebruiksjaren, niet voor de hand. Het beoogde gebruik van de gebouwen is in de regel helder door het ontwerp en voorkomen van de gebouwen. Bij alle deelnemende marktpartijen is het toegestane gebruik eveneens helder. Globale gebiedscontrole vindt plaats doordat in Haarlem de toezichthouders gebiedsgericht werken en 'hun' gebied daardoor goed kennen. Indien er in de toekomst signalen komen van strijdigheden in het gebied zal met de handhavende afdeling bepaald moeten worden of aanpak van incidenten de aangewezen weg is of dat een integrale gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk is.

## **BIJLAGE 1 DEELNEMERS WETTELIJK VOOROVERLEG**

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan:

- Connexxion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. F. Baars, Orionweg 102, 2024 TG Haarlem
- Kamer van Koophandel Amsterdam, afdeling Regiostimulering, Postbus2852, 1000 CW Amsterdam
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Sector Vergunningen, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam,
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg , Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam



**VOORONTWERP**

**BESTEMMINGSPLAN**

**STADION OOSTPOORT**

**VOORSCHRIFTEN**

Vastgesteld d.d.....

Goedgekeurd d.d.....

**Gemeente Haarlem  
Sector Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Beleid  
April 2007**

**BIJLAGE 1 PLANVOORSCHRIFTEN**

**ZONERINGSLIJST**



## MILIEUZONERING

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2002)

### Inleiding

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

### Toepassing milieuzonering

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

#### Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld.

In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies.

In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
<b>A</b>	<b>Wonen</b>		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	2
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid ≥ 40 w/ha	2
	Flatwijk	≥ 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	2
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne stadswinkelcentra	3
<b>B</b>	<b>Werken</b>		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	3
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	3 of 4
<b>C</b>	<b>Natuur &amp; Recreatie</b>		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	2 (gebiedsgebonden)

#### ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie 2 bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie 1 bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie 1 en 2 bestaan. Tot de vierde woontypologie “stedelijke centra” worden de vergrote binnenstad en centrum Schalkwijk gerekend.

#### ad B Werken

Wat betreft de typering “corridors/ gemengd gebied” geldt dat corridors doorgaande routes/ verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie 3 bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie 3 bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

#### Ad C Natuur & recreatie

Onder “stadsnatuur” worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder “dagrecreatie” wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het “buiten-/ natuurontwikkelingsgebied” geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie 2 zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie 3 toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

#### *Bedrijvenlijst*

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categorienummer des te minder hinder een bedrijf oplevert.

De categorieën 1 en 2 zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie 1 of geen bedrijvigheid is toegestaan.

Bedrijven van categorie 3 en 4 (en in uitzonderlijke gevallen 5) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

## Milieuzoneringslijst

	<b>Categorie 1 bedrijven; indicatieve afstand 10 meter</b>
	<b>Indicatief oppervlak &lt;150 m2</b>
SBI	OMSCHRIJVING
	Detailhandel
	Kantoren
174, 175	Vervaardiging van textielwaren
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen
181	Vervaardiging kleding van leer
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven (geen drukken of stansen)
223	Reproductiebedrijven opgenomen media
40	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)
40	Blokverwarming
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
642	Telecommunicatiebedrijven
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
8512, 8513	Artsenpraktijken, tandartsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
8514, 8515	Consultatiebureaus
9252	Ateliers, e.d.
262	Schietinrichtingen: boogbanen (binnen)
9301.3	Wasserettes, wassalons
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.

	<b>Categorie 2 bedrijven; indicatieve afstand 30 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	150-400 m2
	Kantoren	<1000 m2
1581	Brood- en banketbakkerijen: -v.c. <2500 kg meel / week	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<150 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<150 m2
181	Vervaardiging kleding van leer	<150 m2
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	<150 m2
203	Vervaardiging van meubels (ambachtelijk)	<150 m2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	<150 m2
2223	Binderijen	<150 m2
2224	Grafische reproductie	<150 m2
2225	Overige grafische activiteiten	<150 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	<150 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	<150 m2
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM	
40	< 10 Mega Volt Ampère	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: < 1 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	<150 m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	<300 m2
5020.5	Autowasserijen	
5211	Supermarkten	<400 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	<50 bedden
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
554	Cafés bars	
5551	Kantines	
5552 A	Cateringbedrijven zonder thuisbezorging	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	<100 pl.
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales (kleinschalig)	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	< 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	< 2500 m2
853	Verpleeghuizen	
9131	Kerkgebouwen e.d.	
9133.1	Buurt- en clubhuizen	
9234	Muziekscholen	
9251	Bibliotheken, musea,	
9304	Saunabaden, zonnestudio's	

	<b>Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	>400 m2
	Kantoren	>1000 m2
	Land-, tuinbouw en veehouderij (algemeen)	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0141.1	Hoveniersbedrijven	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<300 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<300 m2
181	Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	<300 m2
182	Vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	<300 m2
183	Vervaardiging van artikelen van bont	<300 m2
2010.1	Houtzagerijen	
203, 204	Timmerwerfabrieken	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	>150 m2
2223	Binderijen	>150 m2
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven	>150 m2
2512	Vervaardiging van rubber en kunststof producten	<150 m2
2615	Glasbewerkingsbedrijven	150-300 m2
262, 263	Aardewerkproductie: vermogen elektrische ovens totaal < 40 kilowatt	150-300 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	150-300 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	150-300 m2
37	Inzamelaars papier / 2 <sup>de</sup> handsmaterialen	<1000 m2
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	100 – 200 Mega Volt Ampère	
40	Gasontvang- en –verdeelstations	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: 1-15 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	150-300m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	>300 m2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	>300 m2
505	Benzineservicestations: zonder LPG	
5211	Supermarkten	400-2500 m2
5212,5246 /9	Warenhuizen, bouwmarkten, tuincentra	<2500 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	>50 bedden
552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	Recreatie
5552	Cateringbedrijven met thuisbezorging	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	
6321	Autoparkeergarages	>100 pl.
641	Post- en koeriersdiensten	
643	GSM-centrales	
711	Personenautoverhuurbedrijven	
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	



	<b>Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
7525	Brandweerkazernes	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	> 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	> 2500 m2
8511	Ziekenhuizen	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	<1000 m2
9133.1	Hondendressuurterreinen	
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	
9213	Bioscopen	
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	
9234	Balletscholen	
9234.1	Dansscholen	
9261.1	Zwembaden: overdekt	
9261.2	Bowlingcentra	
9261.2	Sporthallen	
9261.2	Maneges	Dagrecreatie
9261.2	Tennisbanen (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9261.2	Veldsportcomplex (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9262	Jachthavens met diverse voorzieningen	Dagrecreatie
9262	Schietinrichtingen: boogbanen (buiten)	Dagrecreatie
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	>300 m2
9271	Casino's	
9272.1	Amusementshallen	
9303	Uitvaartcentra	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
		p.c. = productiecapaciteit		
		t/j = ton per jaar		
		Supermarkten		>2500 m2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	
151	4	- vleeswaren- en conservenfabrieken	100	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	2	- conserveren	200	
152	3	- roken	300	
152	4	- verwerken anderszins	300	
1531		Aardappelproducten fabrieken		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1543	0	Margarinefabrieken:		
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	100	
1561	1	- p.c. < 500 t/u	100	
1561	2	- p.c. >= 500 t/u	200	
1561		Grutterswarenfabrieken	100	
1562	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken	300	
1584	3	- Suikerwerf fabrieken met suiker branden	300	
1585		Deegwarenfabrieken	100	
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	
1589.2	2	- met poederdrogen	300	
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	
1596		Bierbrouwerijen	300	
1597		Mouterijen	300	
1600		Tabaksverwerkende industrie	200	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	300	
173		Textielveredelingsbedrijven		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	100	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	100	>300 m <sup>2</sup>
181		Vervaardiging kleding van leer	100	>300 m <sup>2</sup>
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	100	>300 m <sup>2</sup>
183		Vervaardiging van artikelen van bont	100	>300 m <sup>2</sup>
191		Lederfabrieken	300	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	100	
193		Schoenenfabrieken	100	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.2	1	- met creosootolie	200	
2010.2		- met zoutoplossingen	100	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	100	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	
2413	0	Anorg. Chemische grondstoffenfabrieken:	100	
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	A0	Organ. Chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	200	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken		
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2442		- verbandmiddelenfabrieken	100	
2442		- formulering en afvullen geneesmiddelen	100	
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	
2466		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	200	
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511		Rubberbandenfabrieken	300	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	200	>=100 m <sup>2</sup>
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	1	- zonder fenolharsen	200	
252	2	- met fenolharsen	300	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT		
261	2	- glas en glasproducten p.c. >= 5.000 t/j	300	
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	200	
264	B	Dakpannenfabrieken	200	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:		

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
2661.1	1	zonder persen, triltafels en bekistingtrillers	200	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	300	
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	300	
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	300	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	300	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	100	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. Glaswol):		
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	300	
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	
2682	D	Asfaltcentrales	200	
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN		
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	1	- p.o. < 2.000 m2	300	
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:		
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	200	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	300	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	300	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	200	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	200	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	10	- stralen	200	
2851		- algemeen	100	
2851		- scoperen (opspuiten van zink)	100	
2851		- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	100	
2851		- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)	100	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	200	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	200	
29	3	met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 Megawatt	300	
30		Kantoor machines- en computerfabrieken	100	
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	200	
315		Lampenfabrieken	300	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	100	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	100	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	100	
331 t/m 335		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	100	
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	1	- p.o. < 10.000 m2	200	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	300	
3410.1		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	200	
342		Carrosseriefabrieken	200	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351	3	- metalen schepen < 25 m	200	
351		- houten schepen	100	
352	2	met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 Megawatt	300	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	200	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	200	>300 m2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	100	>300 m2
364		Sportartikelenfabrieken	100	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	100	
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	100	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
371		Autosloperij	100	
372	A1	Puinbrekerijen en –malerijen: - v.c. < 100.000 t/j	300	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	300	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	B4	200 - 1000 Mega Volt Ampère	300	
40	C1	Gascompressorstations vermogen < 100 Megawatt	300	
40		10 - 100 Mega Volt Ampère	100	
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B3	>= 15 Megawatt	300	
45		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	100	>300 m2
5020.4		Autobeklederijen	100	
5020.4		Autospuitinrichtingen	100	
5020.4		Autoplaatwerkerijen	100	
505		Benzineservivestations: met LPG	300	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	100	
5122		Grth in bloemen en planten	100	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	100	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	100	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	100	
5134		Grth in dranken	100	
5135		Grth in tabaksproducten	100	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	100	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	100	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	100	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		<b>OMSCHRIJVING</b>		
514		Grth in overige consumentenartikelen	100	
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	200	
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	300	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	300	
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	100	
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	100	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	100	
5162		Grth in machines en apparaten	100	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	100	
5211		Supermarkten	100	>2500 m2
554	2	Discotheken	100	
60	-	<b>VERVOER OVER LAND</b>		
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	300	
6021.1		Bus-, tram- en metro-remises	100	
6023		Touringcarbedrijven		
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	100	
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	100	
63	-	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>		
6311.1	2	- stukgoed	300	
6311.2	1	- containers	300	
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	300	
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	300	
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	300	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	100	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales laboratoria	100	
7522		Defensie-inrichtingen	200	
90	-	<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>		
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	
9000.1	2	- 100.000 – 300.000 i.e.	300	
9000.2		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	100	
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9000.3	A6	Afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 Mega Watt	300	
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	300	
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	
9000.3	C	Vuiloverslagstations	300	
9000.3		- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	300	
92	-	<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>		
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	300	
9261.1	2	- niet overdekt	200	
9261.2		Tennisbanen (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2		Veldsportcomplex (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2	D	Stadions en openluchtijbanen	300	
9262	0	Schietinrichtingen:		
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	200	
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	300	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	200	
9272.2		Modelvliegtuigvelden	300	
9301.1		Wasserijen en strijkinrichtingen	100	
9301.1		Tapijtreinigingsbedrijven	100	
9301.3		Wasverzendinrichtingen	100	

Categorie 5 bedrijven zijn niet gewenst binnen de gemeente Haarlem.

In zeer uitzonderlijke gevallen is het na individuele toetsing mogelijk om een categorie 5 bedrijf één categorie lager in te delen en als categorie 4 bedrijf aan te merken. De toetsing moet dan wel zeer duidelijk uitwijzen dat de mate van hinder van een betreffend bedrijf slechts een (voor gevoelige bestemmingen) aan te houden afstand van 300 meter of lager vereist.

<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000 N m <sup>3</sup> /d	500
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000 N m <sup>3</sup> /d	700
1421	2	- steenbrekerijen	700
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	500
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	2	- vetsmelterijen	700
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	1	- drogen	700
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	500
1551	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=	500
1571	0	Veevoerbabrieken:	
1571	1	- destructiebedrijven	700
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder)	700
1583	0	Suikerfabrieken:	
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000
1586	1	- koffiebranderijen	500
231		Cokesfabrieken	1000
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	700
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	500
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	500
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	700
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
242	1	- fabricage	1000
242	2	- formulering en afvullen	500
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	500
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	500
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500
261	0	Glasfabrieken:	
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500
2651	0	Cementfabrieken:	



<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	500
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	1000
2652	0	Kalkfabrieken:	
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2653	0	Gipsfabrieken:	
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	700
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	700
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700
272	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
272	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	500
272	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	1000
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	700
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:	
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	700
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
274	B1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	500
274	B2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	1000
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	500
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	500
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	500
3511		Scheepssloperijen	700
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	2	- met proefdraaien motoren	1000
371		Metaal- en autosredders	500
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	700
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW)	
40	A1	- kolengestookt	700
40	A2	- oliegestookt	500
40	A3	- gasgestookt	500
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas)	500
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B5	- >= 1000 MVA	500
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	
40	C2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	500

<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A1	- met chloorgas	1000
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	500
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	500
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	700
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	1	- containers	500
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	1000
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	700
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	700
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	1000
6311.2	4	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000	700
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	500
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	500
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	700
9000.1	0	RWZI's en gierverswerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9000.1	3	- >= 300.000 i.e.	500
9000.3	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500
9000.3	D0	Composteerbedrijven:	
9000.3	D1	- open	700
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9262	0	Schietinrichtingen:	
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	500
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	500
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	1000
9262	B	Skelterbanen, < 8 uur/week in gebruik	500
9262	C	Skelterbanen, >=8 uur/week in gebruik	1000
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	700

Categorie 6 bedrijven zijn niet toegestaan binnen de gemeente Haarlem.

<b>Categorie 6 bedrijven; indicatieve afstand 1500 meter</b>		
SBI		OMSCHRIJVING
2320.1		Aardolieraffinaderijen
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j
3162		Koolelektrodenfabrieken
40	A4	- kerncentrales met koeltorens
6323		Luchthavens
9000.3	A3	- verwerking radioactief afval
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik