

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mr. S.A. Vreeswijk - Rooth
Telefoon 5113549
E-mail: s.rooth@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2008/54835
Bijlagen
B & W-vergadering van 22 april 2008

Onderwerp

ontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort en MER Stadion Oostpoort

Bestuurlijke context

Het voorontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort en het MER Stadion Oostpoort hebben ter inzage gelegen en er is wettelijk vooroverleg (artikel 10 BRO) over het bestemmingsplan gevoerd. De inhoudelijke reacties die dit heeft opgeleverd zijn verwerkt in bijlagen 3 en 5 van de plantoelichting. In bijlage A worden de inhoudelijke wijzigingen weergegeven. Tijdens de inspraakperiode is op verzoek van de commissie MER vooruitlopend op het door haar uit te brengen advies verzocht om het MER op een aantal punten te verduidelijken. Dit heeft geleid tot de opstelling van een aanvulling (oplegnotitie) MER Stadion Oostpoort van 21 augustus 2007 (bijlage B). Aansluitend heeft de commissie MER op 2 september 2007 haar toetsingsadvies opgesteld. (Bijlage C) De voornaamste conclusie hierin luidt dat de commissie MER van oordeel is dat de essentiële informatie aanwezig is in het MER tezamen met de aanvulling. Tenslotte is op 27 oktober 2007 door een extern bureau een notitie afgegeven over de beoordeling van het effect van Stadion Oostpoort op de lepelaarskolonie gelegen aan de Buiten Lied. Voornaamste conclusie is dat in het kader van de Flora- en Faunawet geen effecten op de lepelaarskolonie worden verwacht (bijlage D). Alle genoemde bijlagen maken deel uit van onze besluitvorming.

Commissieparagraaf:

Het is gebruikelijk dat de verwerking van de inspraakreacties en de reacties uit het wettelijk vooroverleg met de commissie ontwikkeling worden besproken

B&W-besluit

1. Het college stemt in met de verwerking van de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort en met de in bijlage A beschreven standpunten tav het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA);
2. Het college bespreekt de verwerking van de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort met de commissie Ontwikkeling
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties
4. De verwerking van de inspraak wordt verzonden aan betrokkenen, de indieners van inspraakreacties ontvangen een uitnodiging voor de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan en het MER in de commissie Ontwikkeling; de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de aanvulling(oplegnotitie) van het MER wordt bekend gemaakt door middel van publicatie in de stadskrant en de staatscourant. De media krijgen een persbericht.

BIJLAGE A, behorend bij B&W nota nr. 2008/

WIJZIGINGEN VAN VOORONTWERP NAAR ONTWERP BESTEMMINGSPLAN:

1. WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING:

- a. In oktober 2007 is een onderzoek uitgevoerd naar het effect van het Stadion Oostpoort op de lepelaarskolonie gelegen aan de Buiten Liede. De conclusie uit dit onderzoek is dat er in het kader van de Flora- en Fauna-wet geen effecten worden verwacht op de lepelaarskolonie. De toelichting is op dit punt aangepast.
- b. In het plangebied ligt een waterkering. Op verzoek van Rijnland is een beschrijving van de “dubbelbestemming Waterkering” in de toelichting opgenomen.
- c. Op verzoek van het Ministerie van Rijkswaterstaat is de tekst onder Rijks- en Provinciaal beleid aangepast.
- d. Volgens jurisprudentie moet in de voorschriften het houden van evenementen mogelijk worden gemaakt. De tekst van de toelichting is hierop aangepast.
- e. De waterparagraaf is onder het kopje Oppervlaktewater aangevuld met extra tekst waarvan het voornaamst gedeelte luidt:” De noord-oostelijke rand wordt met een waterplas ingericht. Deze waterplas zorgt voor de benodigde waterberging van het plangebied en vormt onderdeel van de landschappelijke inrichting van de buitenruimte. Zoals gezegd krijgt de waterplas een natuurlijk peilbeheer, zodat het gebiedseigen water zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. In tijden van extreme droogte is waterinlaat vanuit een nieuw te realiseren inlaat vanuit de Lieden mogelijk. De waterplas krijgt een verbinding naar de aan de zuidkant van het plangebied in te richten watergang.”.

2. WIJZIGINGEN IN DE VOORSCHRIFTEN:

- a. Lid 5 van artikel 16 is aangevuld naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie
- b. Er is een nieuw lid 17 ingevoegd t.w. Waterkering (dubbelbestemming);
- c. In de begripsomschrijving is het begrip evenement toegevoegd conform de begripsomschrijving uit de APV en in artikel 5 is het houden van evenementen toegestaan tot een maximum van 12 maal per jaar.

3. WIJZIGINGEN OP DE PLANKAART:

- a. de waterkering is met een aanduiding op de plankaart opgenomen.
- b. de nieuw te maken ontsluiting op de Amsterdamsevaart is op de plankaart aangegeven.
- c. Naar aanleiding van de wijzigingen in de toelichting t.a.v. de waterparagraaf is de plankaart dienovereenkomstig aangepast.

MILIEU EFFECTRAPPORT:

Tijdens de inspraakperiode is op verzoek van de commissie MER vooruitlopend op het door haar uit te brengen advies verzocht om het MER op een aantal punten te verduidelijken. Dit heeft geleid tot de opstelling van een aanvulling (oplegnotitie) MER Stadion Oostpoort van 21 augustus 2007, die nu tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd wordt.

Aansluitend heeft de commissie MER op 2 september 2007 haar toetsingsadvies opgesteld betreffende het milieueffectrapport Stadion Oostpoort en de eerder genoemde aanvulling daarop (bijlage 2) De voornaamste conclusie hierin luidt dat “de Commissie voor de MER

van oordeel is dat de essentiële informatie aanwezig is in het MER tezamen met de aanvulling. De onderzoeken die zijn opgenomen in de bijlagen van het MER en in het voorontwerp bestemmingsplan tezamen met de aanvulling op het MER geven voldoende informatie om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te kunnen geven”.

Betreffende het MMA ofwel het Meest Milieuvriendelijke Alternatief zijn wij de volgende mening toegedaan.

- Inzake het energie- en waterverbruik dient op basis van geldende milieuwetgeving bij overschrijding van de wettelijke verbruiksgrenzen een energie- en een waterbesparingsonderzoek te worden uitgevoerd. Uitgangspunt bij energieonderzoek dient steeds te zijn dat wordt gewerkt volgens de zogenaamde “trias energetica”. Deze brengt met zich mee dat eerst wordt beoordeeld welke mogelijkheden er zijn om de energievraag zoveel mogelijk te beperken en vervolgens wordt gezien hoe deze zo duurzaam mogelijk kan worden ingevuld. Het streven dient er hierbij steeds op gericht te zijn de mogelijkheden te bezien van een EPC-waarde, die 5 tot 10 % lager ligt dan wettelijk vereist. Dit conform staand gemeentelijk beleid.
- Ten aanzien van de uitstraling van geluid en licht vanuit het stadion geven de nu opgenomen onderzoeksresultaten aan dat deze tot aanvaardbare proporties kan worden teruggedrongen. Een en ander zal eveneens in de nog te verlenen milieuvergunning nader worden uitgewerkt.
- Betreffende duurzaam bouwen dient op basis van staand gemeentelijk beleid minimaal te worden uitgegaan van het toepassen van alle vaste en kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw. Voor de nieuwbouw van de woningen is als noodzakelijk basisniveau vastgelegd dat met de zogenaamde Basislijst wordt gewerkt, dan wel dat berekend met de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn een niveau 6 wordt gehaald. Als streefniveau hanteren wij een niveau van 7. Dit dient door de ontwikkelaar nader te worden uitgewerkt.
- Met betrekking tot het terugdringen van de automobiliteit dient Fortress B.V. in het kader van de noodzakelijke vergunningen een bedrijfsvervoerplan op te stellen. Dit plan dient concrete en meetbare maatregelen te vatten teneinde de verkeerssituatie nader te beheersen.
- Voor wat betreft de optimale ecologische inrichting van met name het gebied aan de oostzijde van het plangebied, wordt kortweg verwezen naar het DO buitengebied. Hierin komt ook het onderwerp “Water” aan de orde.
- Ten aanzien van het voorkomen van hinder in de bouwfase, waarbij gedacht kan worden aan geluids- en trillingshinder, wordt op dit moment alleen aangegeven dat het bouwterrein direct vanuit de Amsterdamsevaart ontsloten zal moeten worden om hinder in de (woon)omgeving te voorkomen. Het voorkomen van genoemde hinder in de bouwfase zal door de ontwikkelaar nader moeten worden uitgewerkt en zal deel moeten uitmaken van de reguliere bouwwerkzaamheden en vergunningaanvraag.
- Wij streven naar versterking van de identiteit van de Stelling van Amsterdam. In overleg met de Provincie zullen wij hier invulling aan geven via reclame en het plaatsen van informatieborden.

Alle in het MMA genoemde aspecten hebben overigens geen zodanige ruimtelijke consequenties, dat deze nader in het ontwerp bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Evaluatie

Er bestaat een wettelijke verplichting –zie bladzijde 4 van het advies van de commissie MER – om aan te geven op welke wijze en op welke termijn een evaluatieonderzoek verricht zal worden om de voorspelde effecten met de daadwerkelijk optredende effecten te vergelijken en zonodig aanvullende maatregelen te treffen. Wij nemen in dit kader het advies van de

commissie MER over en zullen na realisatie van het stadion de volgende aspecten aan een nader onderzoek onderwerpen:

*Het uiteindelijk aantal gerealiseerde parkeerplaatsen en het gebruik hiervan, zowel tijdens voetbalwedstrijden als daarbuiten.

*Optredende druk in de omgeving van het stadiongebied (geluid en licht). Dit punt zal vooral bij de vergunningverlening inzake de Wet milieubeheer en bij de handhaving in het vervolgtraject nadere aandacht krijgen.

*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.

Uitgewerkte voorstellen voor de uit te voeren onderzoeken zullen in een later stadium worden voorgelegd aan de raad.

MEMO

Van : DHV BV
Kopie : Gemeente Haarlem en Projectontwikkelaar Maeyveld (Fortress BV)
Dossier : V2537.61.400
Project : MER Stadion Oostpoort
Betreft : aanvulling (oplegnotitie) MER Stadion Haarlem
Ons kenmerk : MD-PR20070040
Datum : 21 augustus 2007

Inleiding

Na jaren van ontwerp en planvorming is er een locatie gekozen voor een nieuw stadion voor de voetbalclub HFC Haarlem. Inmiddels ligt er een ontwerp voor het nieuw multifunctioneel stadion met 8.000 zitplaatsen: Stadion Oostpoort. Tevens is in totaal 35.000 m2 bedrijfsvloeroppervlak commercieel programma opgenomen. Voor dit project is een m.e.r.-procedure doorlopen, waarbij de effecten van de activiteiten in en om dit stadion op mens en milieu in directe en nabije omgeving in beeld zijn gebracht. Na aanvaarding van het MER door de gemeenteraad van de gemeente Haarlem heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage commentaar geleverd op het MER. Tevens verzocht de Commissie om op een aantal punten nadere informatie te verstrekken, met het verzoek daarbij duidelijk kaartmateriaal te gebruiken.

Oplegnotitie als integrale aanvulling MER Stadion Oostpoort

In deze oplegnotitie zullen de commentaarpunten van de Commissie m.e.r. per thema (en met verwijzing naar de oorspronkelijke paragraaf en pagina) verwerkt worden. De opmerkingen richten zich op hoofdlijn op cultuurhistorie en archeologie, grondverzet en gebruik van kaartmateriaal. Deze oplegnotitie dient als integrale aanvulling op het MER Stadion Oostpoort. Deze oplegnotitie vervangt op een aantal onderdelen de in het MER aangegeven effectbeoordeling.

1. **Cultuurhistorie en archeologie:** De Commissie vraagt -bij voorkeur met duidelijk kaartmateriaal- inzichtelijk te maken of het plangebied onder het UNESCO-monument Stelling van Amsterdam en de nota Belvédère valt en, wanneer dit het geval is, aan te geven in hoeverre het voornemen binnen dit beleid past.

In deel A paragraaf 1.4.3. (pp 21) en deel B paragraaf 6.4.2. (pp 150-151) van het MER staat het volgende vermeld: *'Het plangebied maakt deel uit van de inundatiegebieden behorende bij de Stelling van Amsterdam. Het maakt echter (net) geen deel uit van de door UNESCO beschermde delen daarvan.'* **Deze bewering is niet juist.** Het plangebied van het project ligt wel in door UNESCO beschermde delen, zie afbeelding A1.

Er waren tot nu toe verschillende begrenzingen van de Stelling van Amsterdam in omloop. De Stellingzone in het streekplan Noord-Holland Zuid van 2003 kwam niet overeen met de begrenzing van het nationale landschap uit de Nota Ruimte die globaal de begrenzing volgt van de Stelling van Amsterdam als werelderfgoed, waarmee de status van Werelderfgoed in 1996 werd verkregen. In de partiële herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid (juni 2007) wordt één grens voor de Stelling van Amsterdam aangehouden, die geldt voor het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam. Deze grens moet ook gaan gelden voor het werelderfgoed.



Figuur 1A Ligging van het stadion * t.o.v. de begrenzing zoals aangegeven in het streekplan Noord-Holland Zuid (2007)

Met de realisatie van het project worden cultuurhistorische elementen en patronen verstoord en vindt er aantasting plaats. Aantasting van een door UNESCO beschermd gebied is niet gewenst, maar kan vanwege maatschappelijk belang, wel toegestaan worden. Op dit aspect scoort het voornemen daarom dan ook negatief (-). Tabel 6.10 van het MER komt er daardoor als volgt uit te zien:

Aspect Cultuurhistorie	Referentiesituatie	Voornemen	MMA
Criterium			
Aantasting cultuurhistorische elementen en patronen	0	--	--
Aantasting archeologische waarden	0	0	0
Inpassing en aanvullende maatregelen	0	0 / +	0 / +
Totaalscore	0	-	-

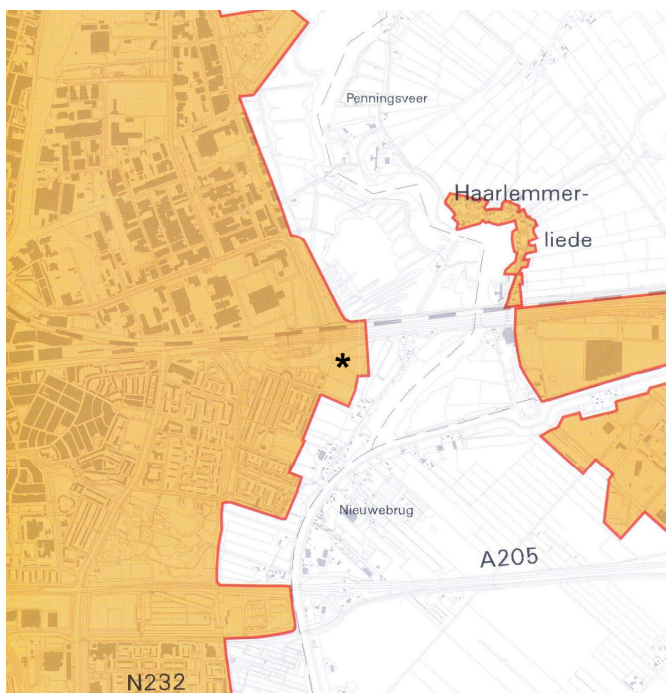
Tabel 6.10 Effectscores cultuurhistorie

Het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord Holland 2006) kent een gebiedsprogramma waarin de provincie de Stellingzone als 'ruimtelijke eenheid wil behouden en wil ontwikkelen tot een aantrekkelijke pleisterplaats voor de stad. De strategie is daarbij gericht op versterking van de cultuurhistorische patronen en objecten door een (bescheiden) toevoeging van nieuwe functies en landschapselementen.' Ook kleinschalige stedelijke functies, zoals maatschappelijke en culturele voorzieningen, kunnen hierbinnen een plek krijgen. Er gelden twee beleidslijnen:

- 1) het behoud van de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende (deels beschermde) onderdelen en
- 2) versterken van de herkenbaarheid en de gebruikswaarden van het monument, zoals een blauwgroene inrichting als accentuering van hoofdverdedigingslijn en accessen, verbetering van bestaande en aanleg van nieuwe recreatieve routes en nieuwe – veelal rode – bestemmingen op nieuw aan te leggen veldeenheden.

De nota Belvédère kent een grote overlap met het beleid voor de Stelling van Amsterdam en heeft geen aanvullende eisen. Binnen het ontwerp en de planontwikkeling van Stadion Oostpoort is aandacht besteed aan de genoemde beleidsdoelen. Het ontwerp van het plangebied, met name het oostelijke deel, draagt bij aan het behoud van de ruimtelijke samenhang en de herkenbaarheid en gebruikswaarden van het monument. Met de vormgeving van het stadion en een optimale inpassing door een geleidelijke overgang naar het landschap via een groene terp, is een relatief natuurlijke overgang tussen stedelijke en landelijke omgeving bewerkstelligd, zodat het landelijke karakter van de gebieden zo min mogelijk wordt aangetast.

Tevens dient vermeld te worden dat de Provincie Noord-Holland de rode contour in oostelijke richting voor Streekplan Noord-Holland Zuid heeft opgeschoven om de realisatie van het stadion mogelijk te maken. Het westelijke deel van het plangebied, waarbinnen het stadion gerealiseerd zal worden, valt wél binnen de rode contour, het oostelijke deel van het plangebied valt niet binnen de rode contour. Figuur 2A geeft de rode contour zoals deze in het ontwerp-streekplan Noord-Holland Zuid (2007) staat aangegeven weer. Figuur 3A geeft een overzicht van de rode contour in combinatie met het plangebied.



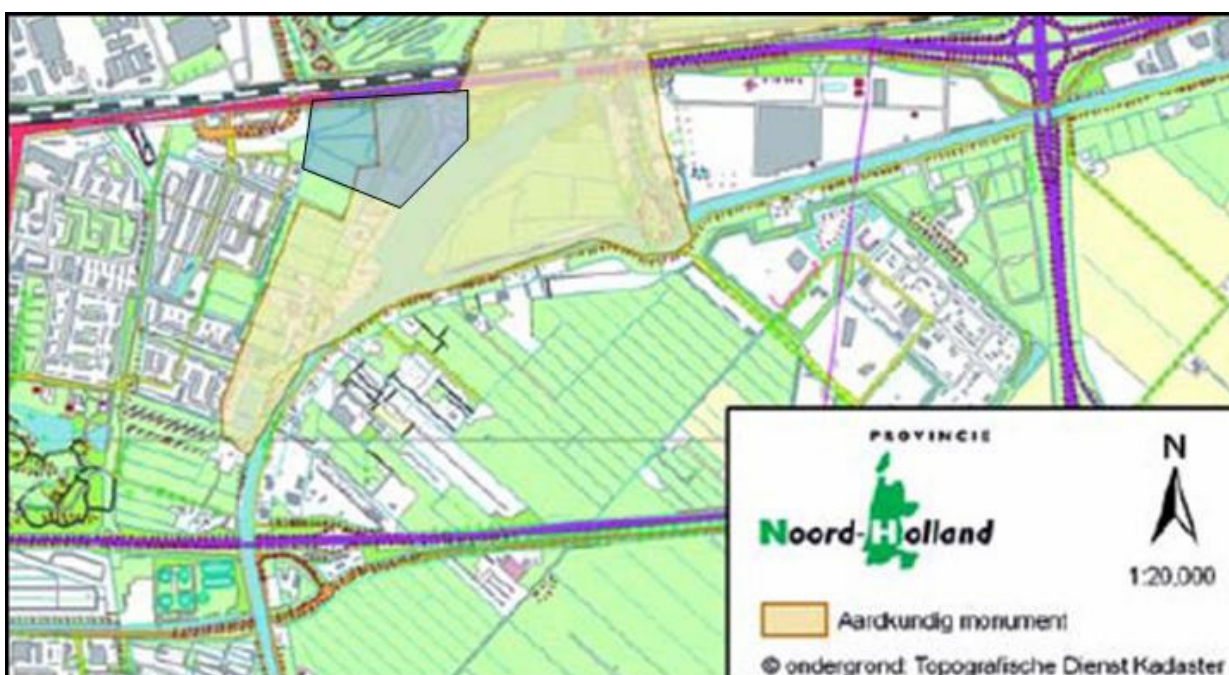
Figuur 2A: Rode contour Streekplan Noord-Holland Zuid



Figuur 3A: uitsnede rode contour en ligging stadion

2. **Bodembeschermingsgebied;** De Commissie vraagt – bij voorkeur met duidelijk kaartmateriaal – in te gaan op de eventuele status van het plangebied als bodembeschermingsgebied en aan te geven hoe het voornemen past in het beleid en de regelgeving omtrent deze beschermingsgebieden.

In het MER (§6.3.2, pp146) staat met betrekking tot bodembeschermingsgebieden het volgende vermeld: *Afgezien van de strandwal ten oosten van het plangebied, die naar verwachting onverstoord zal blijven, is geen sprake van bijzondere bodemtypes c.q. bodembeschermingsgebieden. Deze formulering is onjuist.* In het streekplan Noord-Holland Zuid is het plangebied namelijk wel aangewezen als bodembeschermingsgebied. De bescherming van deze gebieden is geregeld in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006. In figuur 4A staat een deel van het bodembeschermingsgebied Spaarnwoude – Haarlemmerliede weergegeven (Provincie Noord – Holland 2006, Provinciale Milieuverordening 5^e tranche pp 238).



Figuur 4A: Bodembeschermingsgebied (doorzichtig bruin gearceerd) en plangebied (doorzichtig blauw gearceerd)

De grens van het bodembeschermingsgebied valt samen met de grens van de rode contouren, waarmee het bodembeschermingsgebied deels binnen het plangebied valt. Het westelijke deel van het plangebied, waarop het stadion, de woningen en het hotel worden gebouwd, valt buiten het bodembeschermingsgebied. Het oostelijke deel, waarin de voorgenomen groene terp gelegen is, maakt wel deel uit van het bodembeschermingsgebied. De gemeente Haarlem heeft met de provincie Noord-Holland afspraken gemaakt dat er in het oostelijke deel niet dieper gegraven wordt dan 1 meter. Volgens de Provinciale Milieuverordening worden de in kolom 3 van tabel 1A genoemde activiteiten niet toegestaan. Gedeputeerde Staten kunnen een ontheffing verlenen op de genoemde verboden.

Gebiedsnaam	Fenomeen	Niet toegestane activiteiten	Bijzonderheden
Spaarnwoude-Haarlemmerliede.	Oude Strandwal, veen en kleidek op strandvlakte.	Vergraven; ontgroning; egalisatie; peilverlaging; inlaat gebiedsvreemd water; groot- en kleinschalige ingrepen; verblijfsrecreatie; intensieve dagrecreatie; boringen; stortplaatsen; militaire oefenterreinen	Het oorspronkelijke reliëf moet zoveel mogelijk behouden blijven. Kleinschalige waterberging nabij het te bouwen stadion in de Zuiderpolder is in principe mogelijk.

Tabel 1A: niet toegestane activiteiten en bijzonderheden bodembeschermingsgebied Spaarnwoude-Haarlemmerliede

In aanvulling op aantasting van het bodembeschermingsgebied wordt in het MER (§6.3.3. pp 146) het volgende vermeld:

Het ontwerp van het stadion, met aan twee kanten een aarden wal, heeft als consequentie dat de grondbehoefte aanzienlijk is. De verwachting is dat het zand dat aan de oostkant van het plangebied vrijkomt (waar de waterberging naar verwachting gerealiseerd gaat worden), mogelijk geschikt zal zijn als ophoogzand. De grond die vrijkomt bij het graven van de parkeergarage kan mogelijk gebruikt worden voor de aarden wal. Nog steeds zal grond van buiten het plangebied moeten worden aangevoerd, maar de verwachting is dat de hoeveelheden beperkt kunnen blijven. Deze beredenering is herzien.

Vanwege de status 'bodembeschermingsgebied' van het oostelijke deel van het plangebied en de afspraak die de gemeente Haarlem met de provincie Noord-Holland heeft gemaakt over de maximaal af te graven grond, is er een nieuwe grondbalans gemaakt voor de inrichting van het buitengebied Stadion Oostpoort. Hierbij ziet de verdeling van vrijkomende grond uit ontgravingen en aanvullingen van buiten het plangebied, ofwel het totale grondverzet, er als volgt uit:

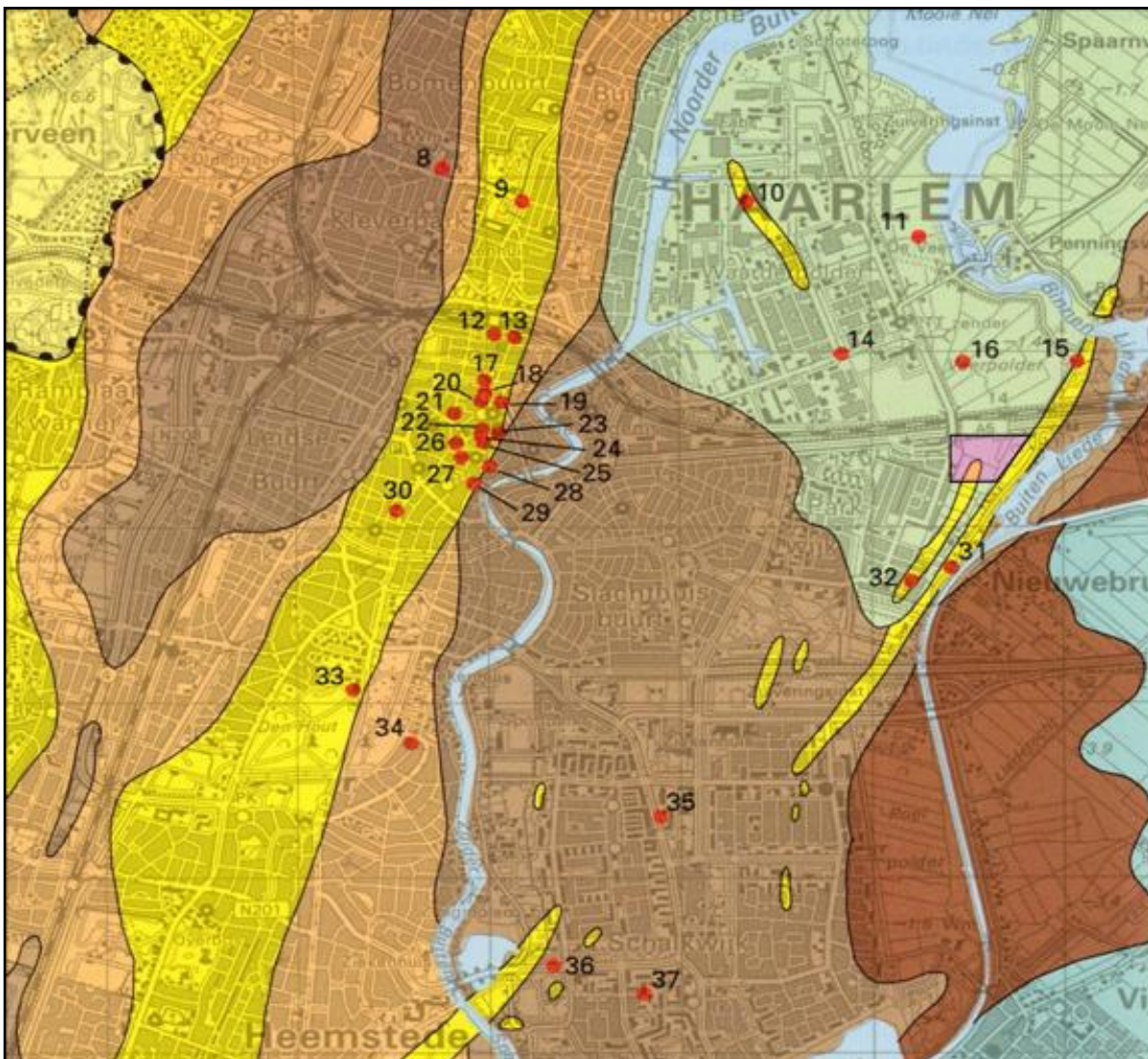
Vrijkomende grond uit ontgravingen	
Waterpartij Oostzijde	4.000 m3
Grond uit cunetten verharding buitenruimte	2.250 m3
Grond uit cunetten verharding Rijkswaterstaat	1.465 m3
totaal	7.715 m3
Benodigde aanvulling van buiten plangebied voor	
Heuvel Oost en Zuidzijde Stadion	90.000 m3
Talud woontorens	4.650 m3
Vervallen cunetten Rijkswaterstaat	1.800 m3
totaal	96.450 m3
Aan te voeren grond / zand	88.735 m3

Tabel 2A: grondbalans inrichting buitengebied Stadion Oostpoort Bron: Arcadis 2007

De feitelijke hoeveelheid grond die ontgraven wordt past binnen het door de provincie geformuleerde beleid en regels, zoals weergegeven in het streekplan en in de provinciale milieuverordening.

3. Cultuurhistorie en archeologie: strandwal; De Commissie vraagt om meer informatie – bij voorkeur op kaart – over de strandwal, zodat de ligging en de effecten op dit archeologische waardevolle gebied duidelijk zijn.

In het MER (§ 6.4.2, pp 147) wordt melding gemaakt van een strandwal. Een strandwal is een vlak voor de kust liggende, bij eb droogvallende zandrug. Een strandwal is niet 'opgehangen' aan een vast punt, maar wordt opgebouwd door de branding, soms weer afgebroken of verplaatst. Doordat de kustlijn in de loop van de tijd verandert, ligt deze strandwal nu 10 km van de kust. Deze strandwal maakt deel uit van de oudste nog grotendeels ongerepte strandwal van Nederland, en is daarom van hoge historisch geologische waarde.



Figuur 5A uitsnede uit de Vereenvoudigde Geologische Kaart Haarlem en omgeving (1995), waarop in het geel de strandwallen zijn aangegeven en in rode stippen de vondstlocaties van belangrijke prehistorische vondsten. De strandwal met stip 32 is op deze kaart langer gerekt dan dat deze in werkelijkheid is.

Maarten Poldermans, de stadsarcheoloog van de gemeente Haarlem, zegt over de strandwallen het volgende: 'De oudste strandwal loopt, globaal, vanaf de plaats Monster in Zuid-Holland, via het oostelijk deel van de gemeente Haarlem, naar Bergen in Noord-Holland. Van deze strandwal is veel, heel veel verdwenen. De vergraving ten behoeve van de huidige bollenvelden, het moderne diepploegen en, in de bewoningsgebieden, de moderne woningbouw (voorbeeld Schalkwijk in Haarlem) hebben er voor gezorgd dat van deze vroegste woonlocatie nauwelijks wat over is. Van wat er van deze strandwal nog intact is ligt het grootste gedeelte in Haarlem. Aan de

oostzijde van de Zuiderpolder bevinden zich hier en daar nog kleine ongestoorde stukjes. Het grootste deel hiervan ligt in het plangebied Stadion Oostpoort. Booronderzoek uitgevoerd door het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem heeft aangetoond dat van de hier aanwezige strandwal meer dan de helft, het noordelijk deel, ten behoeve zandwinning, benodigd voor de aanleg van de tramverbinding Amsterdam-Haarlem-Zandvoort, is vergraven. Over blijft een ongestoord stuk met een lengte van ca. 80 meter. Om niet-archeologische reden is de aanvraag van de Haarlemse stadsarcheoloog om van dit deel van de strandwal een nationaal archeologisch monument te maken niet in behandeling genomen. Wel is er bij de totstandkoming van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland (2000) rekening gehouden met de archeologische waarde van deze strandwal' (Maarten Poldermans, stadsarcheoloog gemeente Haarlem, 07-06-07).

In het MER wordt de exacte ligging van de standwal niet duidelijk aangegeven. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland lijkt aan te geven dat de strandwal (waarop de rode stip met nummer 32 gelegen is) langer gerekend is dan in het MER is aangegeven is. Hierdoor lijkt het dat een deel van de strandwal door het voornemen aangetast kan worden. Dit zal echter niet het geval zijn.

In het bestemmingsplan is expliciet aandacht gegeven aan de strandwal en wordt in de voorschriften het volgende vermeld: *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 onverstoorde deel van de strandwal. Tijdelijke belasting door overrijdend (werk)verkeer of het plaatsen van werkketen of het tijdelijk deponeren van bouw materiaal is niet toegestaan.* In de laatste versie (5 juli 2007) van het voorontwerp bestemmingsplan Stadion Oostpoort is de cultuurhistorische waarde van dit relatief kleine stukje strandwal erkend. Met de bescherming hiervan is rekening gehouden. Aangezien schade aan de strandwal wordt voorkomen, worden de milieueffecten van het voornemen in het MER beoordeeld als neutraal.

4. Effectbeoordeling; De Commissie stelt dat de effectbeoordeling mogelijk op enkele punten een onjuist beeld geeft van de milieueffecten van het voornemen. Enkele totaalscores zoals genoemd in de tabellen komen niet overeen met de scores zoals genoemd in de bijbehorende tekst.

Effectbeoordeling Cultuurhistorie

In het MER (§ 6.4.3 en § 6.4.5. pp 151) krijgt het aspect cultuurhistorie een licht negatieve beoordeling (0 / -), terwijl in de tabel een neutrale beoordeling (0) wordt gegeven. **Dit is onjuist.** Nu bekend is dat het plangebied deel uit maakt van de Stelling van Amsterdam (zie punt 1 van deze notitie) en er met de realisatie van het project cultuurhistorische elementen en patronen worden verstoord, wordt het voornemen op dit toetsingscriteria negatief (-) beoordeeld en ziet tabel 6.10 in het MER er als volgt uit:

Aspect Cultuurhistorie	Referentiesituatie	Voornemen	MMA
Criterium			
Aantasting cultuurhistorische elementen en patronen	0	--	--
Aantasting archeologische waarden	0	0	0
Inpassing en aanvullende maatregelen	0	0 / +	0 / +
Totaalscore	0	-	-

Effectbeoordeling Landschap

In het MER (§ 6.2.3 en § 6.2.5, pp 138 en 139) krijgen de effecten op het aspect landschap een neutrale (0) beoordelingen, terwijl in de tekst staat dat het bestaande landschap in het plangebied volledig verdwijnt. Dit lijkt tegenstrijdig. Het criterium 'verandering kenmerkende landschapselementen en landschappelijke inpassing' kan daarom beter gesplitst worden, aangezien het feitelijk uit twee criteria bestaat, te weten (1) verandering kenmerkende landschapselementen en (2) landschappelijke inpassing. Met het toepassen van deze splitsing ziet de beoordeling van het aspect landschap (en tabel 6.4. in het MER) er als volgt uit:

Aspect Landschap	Referentiesituatie	Voornemen	MMA
Criterium			
Verandering kenmerkende landschapselementen	0	-	-
Landschappelijke inpassing	0	+	+
Doorsnijding kenmerkende landschapselementen	0	0 / -	0 / -
Totaalscore	0	0	0

Effectbeoordeling Ecologie

In het MER (§ 6.1.6 op pp 136) wordt het aspect ecologie op drie criteria (beperkt) negatief beoordeeld, terwijl de totaalscore neutraal beoordeeld wordt. Dit is incorrect. De telling van de totaalscore is in het MER onjuist weergegeven. De beoordeling van het aspect Ecologie moet als volgt zijn:

Aspect Ecologie	Referentiesituatie	Voornemen	MMA
Criterium			
Aantasting van beschermde plant- en diersoorten	0	-	-
Aantasting van beschermde gebieden	0	0 / -	0 / -
Verstoring ecologische waarden	0	0 / -	0 / -
Totaalscore	0	0 / -	0 / -

Ondanks dat de inpassing van het plan niet als toetsingscriteria geldt voor het aspect Ecologie, dient vermeld te worden dat de inrichting van het plan, en dan met name de inrichting van het buitengebied aan de oostzijde van het plangebied, inclusief de te realiseren waterpartij en aanvullende maatregelen, leidt tot een nieuwe natuurlijke omgeving. Hierdoor zullen, volgens de stadsecoloog van de gemeente Haarlem, na realisatie van het project meer natuurwaarden ontstaan dan in de huidige situatie. Het voornemen heeft hiermee een positief effect op de ecologische waarden en zwakt daarmee de verstoring van de ecologische waarden zoals genoemd in bovenstaande tabel enigszins af.

Effectbeoordeling Afval

In het MER (§ 5.5. op pp 116 -118) wordt het aspect afval behandeld. De Commissie is van mening dat de verkeerde referentiesituatie is gebruikt, namelijk het oude stadion in plaats van het agrarisch grondgebruik. Hierdoor zou een onjuiste waardering ontstaan zijn. Dit is echter niet het geval, het oude stadion is genoemd om een indruk te krijgen van de hoeveelheid afval die vrijkomt, maar er is uitgegaan van de huidige locatie. Om die indruk weg te nemen stelt de Commissie m.e.r. voor om het aspect afval te splitsen in twee criteria, namelijk (1) de hoeveelheid afval en (2) omgang met afval. Deze onderverdeling wordt in het MER reeds gemaakt en is in het MER juist beredeneerd. De beoordeling van het aspect afval blijft:

Aspect Afval	Referentiesituatie	Voornemen	MMA
Criterium			
Afvalhoeveelheid	0	-	-
Afvalscheiding en –inzameling	0	0 / +	+
Zwerfvuil	0	0	0
Totaalscore	0	0	0

5. Overige opmerkingen:

Meest Milieuvriendelijk Alternatief

De Commissie is van mening dat de invulling van het MMA summier is. Graag wil de gemeente en de initiatiefnemer benadrukken dat er een sterke interactie is geweest tussen de planvorming en het m.e.r.-proces, wat geresulteerd heeft in een tal van aanpassingen (invulling ecologische maatregelen oostelijk deel van het plangebied, afvalscheiding en afvalinzameling, diepte maximaal te ontgraven grond, bescherming strandwal, etc). Deze voorgestelde MMA maatregelen hebben tijdens het proces hun invulling gekregen in het voorkeursalternatief. Vandaar dat het MMA in het MER op bepaalde aspecten een beperkte invulling heeft.

Bedrijfsvervoerplan

In het MER is niet nader ingegaan op het bedrijfsvervoerplan. De gemeente verplicht de exploitant tot het opstellen van een bedrijfsvervoerplan, waarbij ingegaan wordt op het stimuleren van een zogenoemde combikaartenregeling (verplichting tot het kopen van een wedstrijdkaart inclusief verplicht gebruik van openbaarvoer voor de uitsupporters). Een dergelijke regeling zou positieve effecten op de verkeersbewegingen hebben (namelijk een vermindering van voertuigbewegingen), en daarmee een positieve invloed hebben op geluid en sociale veiligheid.

Versterking identiteit Stelling van Amsterdam

Als aanvulling op het MMA geldt het voornemen om de identiteit van de Stelling van Amsterdam te versterking. De gemeente wil dit realiseren met behulp van reclame en het plaatsen van informatieborden.

Inspraakreacties

Vanuit de inspraakreacties is er meerdere malen op gewezen dat het voornemen een negatief effect heeft op 'het bos' dat in het plangebied aanwezig zou zijn. De Commissie heeft informatie met betrekking tot dit 'bos' niet in het MER kunnen vinden en vraagt aan de initiatiefnemer nadere informatie. Bij deze wordt de aanvullende informatie verstrekt. Het bos waaraan de insprekers refereren, betreft de begroeiing in het oostelijke deel van het plangebied. In dit deel staan ongeveer driehonderd bomen. Bijna alle bomen hebben een doorsnede van minder 20cm op een hoogte van 1.30 meter. Voor bomen met een stam van minder dan 20 cm doorsnede hoeft géén kapvergunning te worden aangevraagd. De smalle strook met bomen wordt gekapt, de overige bomen (ten oosten van de smalle strook) blijven staan. Onderstaande figuren geven de locatie en een impressie van de begroeiing weer.



Figuur 6A: Overzicht begroeiing plangebied



Figuur 7A: Zij aanzicht van de bomenrij

Stadion Oostpoort te Haarlem

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport en de aanvulling daarop

3 september 2007 / rapportnummer 1508-114

INHOUDSOPGAVE

1. OORDEEL OVER HET MER	1
2. OPMERKINGEN OVER HET MER EN DE AANVULLING EN AANBEVELINGEN VOOR DE BESLUITVORMING	2
2.1 Geluid.....	2
2.2 Verkeer	2
2.3 Ecologie	3
3. EVALUATIEPROGRAMMA.....	4

BIJLAGEN

1. Projectgegevens
2. Lijst van inspraakreacties en adviezen

1. OORDEEL OVER HET MER

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem is voornemens een nieuw stadion te bouwen met 8.000 zitplaatsen in de Zuiderpolder Noordoost: Stadion Oostpoort. Het project bestaat niet alleen uit een stadion, maar ook uit een commercieel programma met woningen, hotel, buurtgerelateerde functies, grootschalige detailhandel, leisure en kantoren. Het voornemen heeft een verwacht bezoekersaantal van meer dan 250.000. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan Stadion Oostpoort wordt de milieueffectrapportageprocedure (m.e.r.) doorlopen.¹

De Commissie voor de m.e.r. (verder: 'de Commissie')² is van oordeel dat **de essentiële informatie aanwezig is in het MER tezamen met de aanvulling**. De onderzoeken die zijn opgenomen in de bijlagen van het milieueffectrapport (MER) en in het voorontwerp bestemmingsplan tezamen met de aanvulling op het MER geven voldoende informatie om het milieubelang een voldoende plaats in de besluitvorming te kunnen geven.

Belangrijke aspecten van het plangebied zijn dat het een open landschap is dat deel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam (UNESCO-monument) en dat er al veel omgevingsgeluid is als gevolg van de A200, een spoorweg en vliegbewegingen.

De Commissie heeft tot een aanvulling op het MER geadviseerd. Deze aanvulling is goed en duidelijk uitgevoerd. Hieruit volgt dat het plangebied in de door UNESCO beschermde delen van de Stelling van Amsterdam³ ligt, dat het oostelijk deel van het plangebied deel uitmaakt van een bodembeschermingsgebied en dat de strandwal⁴ niet door het voornemen wordt aangetast. De effectbeoordeling is gedeeltelijk aangepast⁵ waardoor de milieueffecten inzichtelijker zijn gemaakt en het meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) is beter uitgewerkt.

■ De Commissie adviseert de aanvulling op het MER gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

¹ De m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor recreatieve voorzieningen als de voorziening 250.000 bezoekers of meer per jaar aantrekt, als deze een oppervlakte van 25 hectare of meer beslaat of als deze een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied beslaat (Gewijzigd Besluit m.e.r. 1994, categorie D10.1). Het verwachte aantal bezoekers aan het voornemen is meer dan 250.000 per jaar en het voornemen beslaat 11,4 hectare.

² Zie voor de werkwijze van de Commissie voor de m.e.r. bijlage 1.

³ In de vele bijna eensluidende reacties, welke zijn samengevat in inspraakreactie 7, en in inspraakreactie 21 en 23 wordt gewezen op aantasting van de Stelling van Amsterdam.

⁴ In de vele bijna eensluidende reacties, welke zijn samengevat in inspraakreactie 7, en in inspraakreactie 21 en 23 wordt gewezen op aantasting van de strandwal.

⁵ Zo is bijvoorbeeld het criterium 'verandering kenmerkende landschapelementen en landschappelijke inpassing' gesplitst in twee criteria, zodat niet binnen één criterium effecten tegen elkaar worden weggestreept.

2. OPMERKINGEN OVER HET MER EN DE AANVULLING EN AANBEVELINGEN VOOR DE BESLUITVORMING

Hoewel de essentiële informatie aanwezig is in het MER tezamen met de aanvulling, heeft de Commissie nog enkele opmerkingen bij het rapport en doet zij nog enkele aanbevelingen voor de verdere besluitvorming over het Stadion Oostpoort.

2.1 Geluid

In het geluidrapport is er van uitgegaan dat de voetbalwedstrijden niet onder de 'representatieve bedrijfssituatie' vallen, maar dat de wedstrijden als regelmatige afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie beoordeeld moeten worden. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eenmaal op deze wijze beslist.⁶ Echter, in een andere uitspraak oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak dat voetbalwedstrijden wél onderdeel uitmaken van de representatieve bedrijfssituatie van een stadion.⁷ In het geluidrapport is zowel de geluidssituatie met wedstrijden als zonder wedstrijden beschreven. Het MER biedt dus voldoende informatie.

- De Commissie adviseert dit aandachtspunt te betrekken bij de besluitvorming over de vergunningverlening van het stadion.

In diverse inspraakreacties wordt gewezen op de reeds bestaande en de door het voornemen verwachte geluidsoverlast.⁸ Daarnaast wordt gesteld dat de geluidsoverlast van Schiphol niet zou zijn meegenomen in de geluidsberekeningen. De Commissie maakt echter uit de geluidsberekeningen op dat al het omgevingslawaai, inclusief de geluidbelasting die veroorzaakt wordt door vliegtuigen, is meegenomen.

2.2 Verkeer

In het MER wordt geschreven over een goede ontsluiting van het stadion door openbaar vervoer. De Commissie constateert echter dat met name de frequentie van de huidige buslijnen te laag is om het verwachte aantal personen⁹ naar het stadion te vervoeren. Daarnaast hebben de lijnen een tamelijk indi-

⁶ ABRvS, 22 maart 2006, 200505734/1, r.o. 2.4.3, inzake het stadion te Emmen (zie ook voetnoot 6).

⁷ In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS, 26 januari 2005, 200400465/1, r.o. 2.10.4) inzake het voetbalstadion in Den Haag heeft de Afdeling besloten dat voetbalwedstrijden behoren tot de representatieve bedrijfssituatie en niet gezien kunnen worden als 'regelmatige afwijkingen' waarin paragraaf 5.3 van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening voorziet. In de uitspraak inzake het stadion in Emmen (ABRvS, 22 maart 2006, 200505734/1, r.o. 2.4.3) is de Afdeling van dit standpunt afgeweken. De Afdeling stemt in deze zaak in met een overschrijding van de richtwaarden, omdat het gaat om een beperkte frequentie en korte duur van voetbalwedstrijden en omdat bij twee van de vier controlepunten wordt voldaan aan de richtwaarde en de overschrijding bij de twee andere controlepunten slechts 1 en 3 dBCA is. Tijdens voetbalwedstrijden in het voorgenomen stadion Oostpoort kunnen de overschrijdingen van de richtwaarden 5 tot 11 dBCA bedragen.

⁸ In veel van de 179 bijna eensluidende reacties, welke zijn samengevat in inspraakreactie 7, en in reactie 5, 9, 21, 22, 24 en 26 wordt gewezen op geluidsoverlast.

⁹ In het MER staat op p. 87 dat verwacht wordt dat 45% van het aantal bezoekers met het openbaar vervoer komt.

recte route.¹⁰ Bij een uitverkocht stadion kan relatief slechts een zeer beperkt aantal personen met de bus vervoerd worden.

In de aanvulling op het MER staat bij de behandeling van het MMA dat de gemeente de exploitant verplicht tot het opstellen van een bedrijfsvervoerplan, waarbij ingegaan moet worden op het stimuleren van een zogenaamde combikaartenregeling (koppeling van het openbaar vervoergebruik aan het toegangsbewijs) voor uitsupporters.

- De Commissie adviseert aandacht te besteden aan de ontsluiting van het stadion door openbaar vervoer.
- De Commissie suggereert in het bedrijfsvervoerplan ook een combikaartenregeling te overwegen voor de thuissupporters.

In de inspraak wordt gewezen op verwachte parkeeroverlast in de wijk.¹¹ De Commissie is van mening dat het voornemen voor het stadion in voldoende parkeerplaatsen voorziet. De Commissie wijst er wel op dat de gebruikte parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning laag is als het gaat om woningen in de hogere prijsklasse.¹²

- De Commissie adviseert hier in de besluitvorming rekening mee te houden. Tevens wordt geadviseerd de parkeerdruk op te nemen in het evaluatieprogramma (zie hoofdstuk 3).

2.3 Ecologie

In verschillende inspraakreacties wordt gesteld dat onvoldoende onderzoek naar de effecten op de natuur is uitgevoerd.¹³ De Commissie is van mening dat in het MER wel voldoende is ingegaan op de natuureffecten.¹⁴

In het MER staat dat in het oostelijk deel van het plangebied nieuwe natuurwaarden worden gecreëerd. De Commissie constateert dat de concrete invulling hiervan niet is opgenomen in het MER of is vastgelegd in het voorontwerp bestemmingsplan.

- De Commissie adviseert om in een later te nemen besluit, zoals een inrichtingsplan, duidelijk vast te leggen hoe het oostelijk deel van het plangebied ecologisch wordt ingevuld. Daarmee wordt zeker gesteld dat de effecten zoals beschreven in het MER corresponderen met de beoogde wijze van uitvoering.

¹⁰ Volgens veel bijna eensluidende reacties, welke zijn samengevat in inspraakreactie 7, is er onvoldoende openbaar vervoer.

¹¹ Onder andere in de vele eensluidende inspraakreacties, welke zijn samengevat in inspraakreactie 7, en in inspraakreactie 59, 150, 178, 200 wordt gewezen op parkeeroverlast in de wijk, omdat in de wijk gratis geparkeerd kan worden en parkeren bij het stadion geld zal gaan kosten.

¹² Op de lage parkeernorm wordt ook gewezen in inspraakreactie 3.

¹³ In inspraakreactie 59, 150, 200 en in veel eensluidende reacties, welke zijn samengevat in inspraakreactie 7, wordt gesteld dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de effecten op de natuur en dat de Groene Zoom verdwijnt, de beschermde flora en fauna worden bedreigd, de ecologische verbindingzone wordt aangetast en dat honderden bomen moeten sneuvelen.

¹⁴ Hierbij merkt de Commissie op dat in een gesprek met het bevoegd gezag duidelijk is geworden dat de Groene Zoom geen formele status heeft en dat er driehonderd bomen gekapt moeten worden, die over het algemeen een doorsnede van minder dan 20 cm hebben, waardoor er geen kapvergunning is vereist.

3. EVALUATIEPROGRAMMA

Het bevoegd gezag moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangeven op welke wijze en op welke termijn een evaluatieonderzoek verricht zal worden om de voorspelde effecten met de daadwerkelijk optredende effecten te vergelijken en zo nodig aanvullende maatregelen te treffen.

De Commissie adviseert de genoemde punten in hoofdstuk 8 van het MER mee te nemen in het evaluatieprogramma. Daarnaast kan tijdens de evaluatie aandacht besteed worden aan de verkeersafwikkeling en aan de parkeerdruk.

BIJLAGEN

bij het toetsingsadvies over het milieueffectrapport
Stadion Oostpoort te Haarlem en de aanvulling daarop

BIJLAGE 1: Projectgegevens

Initiatiefnemer: College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem

Bevoegd gezag: Gemeenteraad van Haarlem

Besluit: Bestemmingsplan

Categorie Gewijzigd Besluit m.e.r. 1994: D10.1

Activiteit: Stadion met 8000 zitplaatsen en 35.000 m² vloeroppervlak aan commercieel programma, waaronder wonen, hotel, buurtgerelateerde functies, grootschalige detailhandel, perifere detailhandel, leisure, kantoren.

Betrokken documenten:

De Commissie heeft de volgende documenten betrokken bij haar advisering:

- Milieueffectrapport
- Bijlage 5: Meetpunten en inputgegevens verkeersgeluid
- Voorontwerp bestemmingsplan
- Bijlagen behorende bij toelichting voorontwerp bestemmingsplan
- Geluidsrapport Peutz d.d. 22 juni 2007
- Geluidsrapport Peutz d.d. 12 juni 2006
- Cd-rom met programma van eisen
- Cd-rom met Definitief ontwerp bebouwing
- Kaart Stelling van Amsterdam
- Rekenmodel Peutz
- Definitieve Oplegnotitie (aanvulling)

De Commissie heeft kennis genomen van de inspraakreacties en adviezen, die zij van het bevoegd gezag heeft ontvangen. Dit advies verwijst naar een reactie als die nieuwe inzichten naar voren brengt over specifieke lokale milieumstandigheden of te onderzoeken alternatieven. Zie bijlage 2.

Procedurele gegevens:

aankondiging start procedure in Stadskrant De Haarlemmer

aanvraag richtlijnenadvies: 10 februari 2005

ter inzage legging startnotitie: 11 februari tot en met 11 maart 2005

richtlijnenadvies uitgebracht: 4 april 2005

richtlijnen vastgesteld: 15 juni 2005

kennisgeving MER in: De Stadskrant en Staatscourant

aanvraag toetsingsadvies: 24 april 2007

ter inzage legging MER: 19 april tot en met 31 mei 2007

toetsingsadvies uitgebracht: 3 september 2007

Bijzonderheden: De Commissie heeft tot een aanvulling op het MER geadviseerd. Geadviseerd is om omtrent de Stelling van Amsterdam, het bodembeschermingsgebied en de archeologisch waardevolle strandwal aan te geven wat de status is, wat de bijbehorende randvoorwaarden uit het beleid zijn en wat de locatie van deze beschermde gebieden is ten opzichte van het voornemen. Daarnaast is geadviseerd de effectbeoordeling gedeeltelijk aan te passen zodat de milieueffecten inzichtelijker worden gemaakt en is geadviseerd het meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) beter uit te werken.

Werkwijze Commissie bij toetsing:

Tijdens de toetsing inventariseert de Commissie eerst of er tekortkomingen zijn in het voldoen aan de (vooraf) gestelde eisen. Vervolgens beoordeelt de Commissie de ernst van de eventuele tekortkomingen. Daarbij staat de vraag centraal of de benodigde informatie aanwezig is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven bij de besluitvorming. Is dat naar haar mening niet het geval dan signaleert de Commissie dat er sprake is van een zogenoemde 'essentiële tekortkoming'. De Commissie adviseert dan dat die informatie alsnog beschikbaar komt, alvorens het besluit wordt genomen. Overige tekortkomingen in het MER worden in het toetsingsadvies opgenomen, voor zover ze kunnen worden verwerkt tot duidelijke aanbevelingen voor het bevoegde gezag. Deze werkwijze impliceert dat de Commissie zich in het advies tot hoofdzaken beperkt en niet ingaat op onjuistheden of onvolkomenheden van ondergeschikt belang.

Samenstelling van de werkgroep:

Per project stelt de Commissie een werkgroep samen. De werkgroepsamenstelling bij het onderhavige project is als volgt:

drs. L. Bijlmakers

dr. ir. G. Blom (voorzitter)

dr. ir. F.D. van der Hoeven

dhr. T.R. Knottnerus

mr. drs. M.A. Poortinga (werkgroepsecretaris)

ir. J. Termorshuizen

BIJLAGE 2: Lijst van inspraakreacties en adviezen

1. College van B&W gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Haarlem
2. Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra, Haarlem
3. Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving VAC Haarlem
4. Stichting tot Behoud van de Groen Zoom Zuiderpolder, Haarlem
5. Dorpsvereniging Haarlemmerliede & Spaarnwoude, Haarlemmerliede
- 5a-f Idem
6. J.D. Smidt, Haarlem
7. J. Kelderman, namens de Bewoners Zuiderpolder Noord, de Wijkraad Zuiderpolder en de Vereniging Huiseigenaren Charta77vaart, Haarlem
8. E.C. Hein, namens de Werkgroep Verkeer Zuiderpolder
9. Jiawan-Alphenaar, Haarlem
10. Woonwagencentrum Diakenhuisweg, Haarlem
11. J. Gebing, Haarlem
12. L. Gebing-De Paus, Haarlem
13. A. ten Brink, Haarlem
14. M. Vonck, Haarlem
15. M. van Schaaijk, Haarlem
16. I. Huizinga, Haarlem
17. P. Fukken, Haarlem
18. P. Souverein, Bloemendaal
19. P. Souverein, Krommenie
20. anoniem
21. A. Evers en M. Witteman, Haarlem
22. Belangenvereniging Arkbewoners Lieoever en huizenbewoners Liewegje, Haarlem
23. B. Koelman, Haarlem
24. M.A. Koelman, Haarlem
25. Wijkraad Parkwijk-Zuiderpolder, Haarlem
26. J.C. Souverein, Bloemendaal
27. 16 eensluidende reacties
28. 26 eensluidende reacties
29. 31 eensluidende reacties
30. 46 eensluidende reacties
31. 13 eensluidende reacties
32. 149 eensluidende reacties

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport Stadion Oostpoort te Haarlem en de aanvulling daarop

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem is voornemens een nieuw stadion te bouwen met 8.000 zitplaatsen in de Zuiderpolder Noordoost: Stadion Oostpoort. Het project bestaat niet alleen uit een stadion, maar ook uit een commercieel programma met woningen, hotel, buurtgerelateerde functies, grootschalige detailhandel, leisure en kantoren. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan Stadion Oostport wordt de m.e.r.-procedure doorlopen.

ISBN: 978-90-421-2156-0

Gemeente Haarlem
Projectmanagement
de heer D.J. van der Wal
Postbus 741
2003 RS Haarlem

ons kenmerk 07-509/07.03234/JanWi
datum 26 oktober 2007
onderwerp Notitie lepelaars Oostpoort
uw kenmerk
aantal blz. 3

Geachte heer Van der Wal,

Hierbij ontvangt u de notitie over de beoordeling van het effect van Stadion Oostpoort op de lepelaarkolonie gelegen aan de Buiten Liedede. De notitie geeft weer wat de huidige verstoring is op de planlocatie en wat voor effecten het nieuwe stadion op de kolonie gaat geven.

Inleiding

Afgelopen jaar heeft de gemeente Haarlem besloten dat er in 2008 begonnen kan worden aan de bouw van Stadion Oostpoort. De locatie waar het nieuwe stadion wordt gebouwd is aan de oostzijde van Haarlem, vlakbij de uitvalsweg Haarlem-Amsterdam (A200) en het knooppunt Rottepolderplein. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een kolonie lepelaars. Gezien de gevoeligheid van deze soort, en de wettelijke bescherming die de soort geniet is er afgesproken om de huidige verstoringbronnen in kaart te brengen en een beoordeling van mogelijk effecten van het nieuw te bouwen stadion uit te voeren.

Lepelaars in Nederland

De lepelaar is een trekvogel die in Nederland in de zomer (apr-sep) aanwezig is om te broeden. De Nederlandse broedvogels overwinteren vooral voor de kust van West-Afrika. In de jaren zestig was de populatie sterk afgenomen tot circa 150 paar voor geheel West-Europa. Na uitbanning van pesticiden en beter bescherming heeft de populatie zich weten te herstellen tot bijna 1900 paar in 2006, verspreid over 30 kolonies met als zwaartepunt de kust en duinstreek (nieuwsbrief 44 Vogelbescherming). In totaal representeert de Nederlandse populatie zo'n 50 % van de totale West-Europese populatie.

Lepelaarkolonie aan de Buiten Liedede

In de blauwe reigerkolonie langs de Buiten Liedede broeden sinds 2004 lepelaars in oude boomnesten van de blauwe reigers (Tanger 2007). Deze kolonie bevindt zich in een hectare grote opstand elzen, welke is ingeklemd tussen de parallelweg van de A200 en

de Buiten Liede. Het gebied is in beheer van het Noord-Hollands Landschap en wordt omgeven door sloten en is onbegaanbaar door de weelderige vegetatie. De aantallen broedende lepelaars vertonen een stijgende lijn met in 2007 8 paar. In vergelijking met het landelijk gemiddelde van 1,3 uitgevlogen jong per paar is het broedsucces met gemiddeld 2 uitgevlogen jongen per paar groot. Er wordt voornamelijk in een straal van vier a vijf kilometer gefoerageerd op de kleine polderslootjes, natuuroevers en in natuurgebied.

De locatie is bijzonder aangezien het merendeel van de Nederlandse lepelaars op de grond broedt in kolonies op de Waddeneilanden en enkele grote moerasgebieden. Buiten deze kolonie in het moerasbos aan de Buiten Liede zijn er de laatste jaren op enkele andere plaatsen in het binnenland kleine broedkolonies ontstaan, waarbij gebroed wordt in bomen. Vooralsnog is in Nederland zowel het broeden in het binnenland als het broeden in bomen vrij uniek.

Veldbezoek

Op 25 oktober is een middag- en avondbezoek (i.v.m. verlichting) gebracht aan de planlocatie. Naast het in kaart brengen van huidige verstoringsbronnen is er gekeken naar mogelijk verlies van foerageergebied. Opvallend is het feit dat de vogels op slechts 150 meter afstand van de A200 en het tankstation broeden. Daarnaast is er ook een drukke parallelweg gelegen (Amsterdamsevaart) langs de kolonie. Ten noorden van de snelweg ligt de spoorlijn Amsterdam-Haarlem. Ten westen van de kolonie, op een afstand van circa 150 meter, ligt de weg Lieoever met bijbehorende lintbebouwing. Langs de Lieoever liggen ook een groot aantal woonboten. Een halve kilometer naar het westen begint de woonwijk Parkwijk. Circa 150 m ten oosten ligt een hotel. Daarachter bevindt zich veel industrie. Ongeveer 750 m naar het noordwesten toe zijn o.a. woonboulavards gevestigd. Zowel de kleine wegen als de snelweg zijn goed verlicht. Vooral het stuk Amsterdamsvaart ter hoogte van de kolonie baadt in het licht, net als het tankstation. Vanuit de achterliggende industrieterreinen en woonwijken komt het licht 's avonds bij wijze van spreken omhoog zetten. Ook de verder weg gelegen woongebieden zijn als een schijnsel in de lucht goed zichtbaar.

Zowel op de planlocatie zelf als rondom de weilanden ten zuiden ervan liggen een aantal sloten die geschikt zijn als foerageergebied. Ten zuidoosten van de kolonie ligt ook een geschikt foerageergebied. Ten noorden en oosten liggen op grotere afstand (kilometers) een aantal uitgestrekte gebieden met geschikt foerageerhabitat, zoals ten oosten van Nieuwebrug en de polders richting Spaarnwoude.

De zuidkant van de kolonie wordt door aalscholvers gebruikt als slaap- en rustplaats. Daarnaast wordt de Buiten Liede door meeuwen gebruikt als slaap- of voorverzamelplaats. Het natte gebied ten zuidoosten van de kolonie, aan de overkant van de Buiten Liede, wordt door grauwe ganzen als slaapplek gebruikt.

Effecten Stadion op foerageergebied

Door de aanleg van het stadion is het mogelijk dat ter plaatse een klein deel van het foerageergebied verloren gaat. In vergelijking met de areaal aan foerageergebied dat in de omgeving aanwezig is, wordt dit verlies marginaal geacht.

Effecten stadion door verstoring en licht

In totaliteit is de hoeveelheid lawaai en lichtvervuiling in de huidige situatie op de planlocatie al hoog. Samenvattend kunnen volgende conclusies worden getrokken:

1. De kolonie is in de huidige situatie al onder invloed van veel versturende activiteiten en is te karakteriseren als een sterk verstedelijkte omgeving.
2. De lepelaars hebben zich gevestigd in een drukke omgeving, waarbij de aantallen toenemen en het broedsucces bovengemiddeld is. Klaarblijkelijk heeft de drukke omgeving geen wezelijke invloed hierop.

Vooraf het lawaai door autoverkeer en opstijgende vliegtuigen is nabij de kolonie groot. Daarnaast baadt het gebied in de nacht in het licht van de vele lantaarns en de verlichting van het tankstation. Een stadion op de planlocatie zorgt niet voor een structurele toename in geluid en licht op de locatie waar de kolonie zich bevindt, maar zorgt wel voor periodieke piekbelastingen. Doordat de algehele verstoring al groot is in het gebied is dit effect waarschijnlijk van geen wezelijke invloed op de kolonie.

Op de ontwerptekeningen wordt het aangegeven dat het bos ten westen van de Lievever verdwijnt en plaatsmaakt voor water. Enerzijds zorgt dit ervoor dat er geen directe verstoring vanaf het stadionterrein mogelijk is. Anderzijds neemt deze opstand zowel lawaai als lichtvervuiling weg. Als mitigerende maatregel is het aan te raden een boomsingel langs de waterkant te planten of er voor te zorgen dat een deel van de huidige bebouwing blijft behouden.

In het kader van de Flora en Fauna wet worden er geen effecten op de lepelaarkolonie verwacht. Het gebied is geen (onderdeel van een) Natura 2000 gebied waardoor er ons inziens geen voortoets inzake Natuurbeschermingswet 1998 ten behoeve van de lepelaar noodzakelijk is.

Literatuur

Tanger, D., 2007. In bomen broedende lepelaars bij Haarlem. Tussen duin & dijk. Jaargang 6, nummer 3, 2007.

Vogelbescherming, 2007. Recordbroedsels van lepelaar en purperreiger. Nieuwsbrief 44, maart 2007. Vogelbescherming Nederland en SOVON Vogelonderzoek Nederland.

Met vriendelijke groet,
Bureau Waardenburg bv

R. Smits & J. van der Winden

**ontwerp bestemmingsplan
Stadion Oostpoort**

toelichting

vastgesteld d.d.

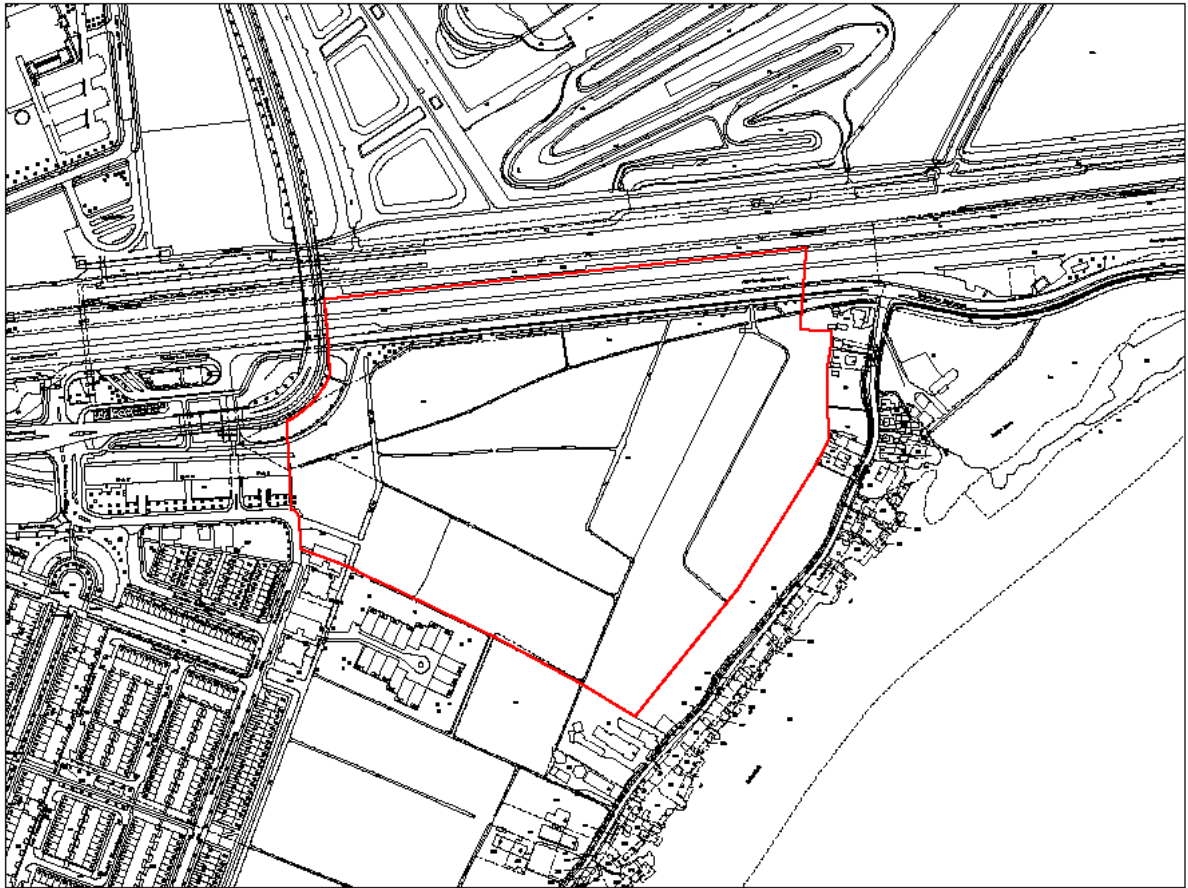
goedgekeurd d.d.

**Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling Stadszaken
Afdeling Ruimtelijke Plannen
April 2008**

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	12
Cultuurhistorische waarden.....	13
Stedenbouwkundige structuur.....	16
Visie op het plangebied	17
Programma	20
Wonen	20
Bedrijven, voorzieningen en instellingen	20
Parkeren	21
Ontsluiting	22
Groen, natuur en recreatie	23
Water	25
Milieuonderzoek	28
3.1.1 Bodembescherming	28
3.1.2 Luchthavenindelingbesluit	29
3.1.3 Veiligheid.....	29
4. MER	31
Samenvatting MER stadion Haarlem.....	32
1.1 M.e.r.-procedure en bestemmingsplan	33
1.2 Ligging stadionlocatie	34
1.3 Het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA).....	34
1.4 Effecten van voornemen en MMA	35
3.1.4 1.4.1 Verkeer en Vervoer	36
3.1.5 1.4.2 Woon- en leefmilieu.....	37
3.1.6 44	
3.1.7 1.4.3 Natuurlijk milieu	44
3.1.8 1.4.4 Duurzaam bouwen.....	46
1.5 Strategische milieubeoordeling (SMB, voor Nederland: planMER)	48
1.6 Milieueffecten aanlegfase	51
1.7 Leemten in kennis en aanzet evaluatieprogramma.....	52
5. PLANBESCHRIJVING	54
5. 1 Juridische opzet.....	54

5.2 Hoofdopzet plankaart	56
6. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID.....	57
BIJLAGEN :	
Bijlage 1: Deelnemers wettelijk vooroverleg	
Bijlage 2: Inspraakreacties	
Bijlage 3: Verwerking inspraakreacties	
Bijlage 4: Artikel 10 BRO reacties	
Bijlage 5: Verwerking artikel 10 BRO reacties	
Bijlage 6: Plan MER, Besluit MER Stadion Oostpoort	
Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 8: (Geo)hydrologisch en geotechnisch onderzoek	
Bijlage 9: Archeologisch Onderzoek	
Bijlage10: 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 relatiemarketing. 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 zitplaatsen te bouwen dat multifunctioneel kan worden geëxploiteerd. Op deze locatie kan aan de eis van 35.000 m² 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 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 ongeregeldheden buiten het stadion. Het doorkruisen van woongebieden wordt zo tot het minimum beperkt. Wat betreft parkeren kan 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

Het ruimtelijk beleid van het rijk richt zich op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

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.

Nota Mobiliteit:

De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen..

Deze Nota bevat met betrekking tot verkeer, vervoer en verkeersveiligheid ook beleid voor de decentrale overheden en is daarom in dit kader van belang.

Vierde Nota Waterhuishouding:

Het beleid, dat in deze nota is opgenomen, heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

Voor dit plan is paragraaf 3.1 “het water in de stad” van belang.

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 woonwagenkamp. 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).¹ 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

¹ 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.

gebied rond station Haarlem Spaarnwoude, waaronder de stadionlocatie Zuiderpolder, aangewezen als knooppunt. Een hoge bebouwingsdichtheid, een aantal publiekstrekkende 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 5600 jaar terug ontstaan. Naast een zeespiegelstijging wisselden periodes van sterke zandafzetting zich af met periodes waarin dit langzamer verliep. Een periode van sterke zandafzetting resulteerde in een strandwal. 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 water; 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 het door de zee niet meer beïnvloede water trad verzoeting van het milieu op waardoor, mede onder invloed van slechte waterafvoer, veengroei ontstond. Deze veengebieden worden strandvlakten genoemd. 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 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^e 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 eeuw 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 (5600 jaar oud). Een deel van deze strandwal is nog ongerept en is daardoor archeologisch zeer waardevol. De strandwal ligt ongeveer 20 cm beneden maaiveld; de inrichting van de buitenruimte zal zodanig zijn dat de ongerepte 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.

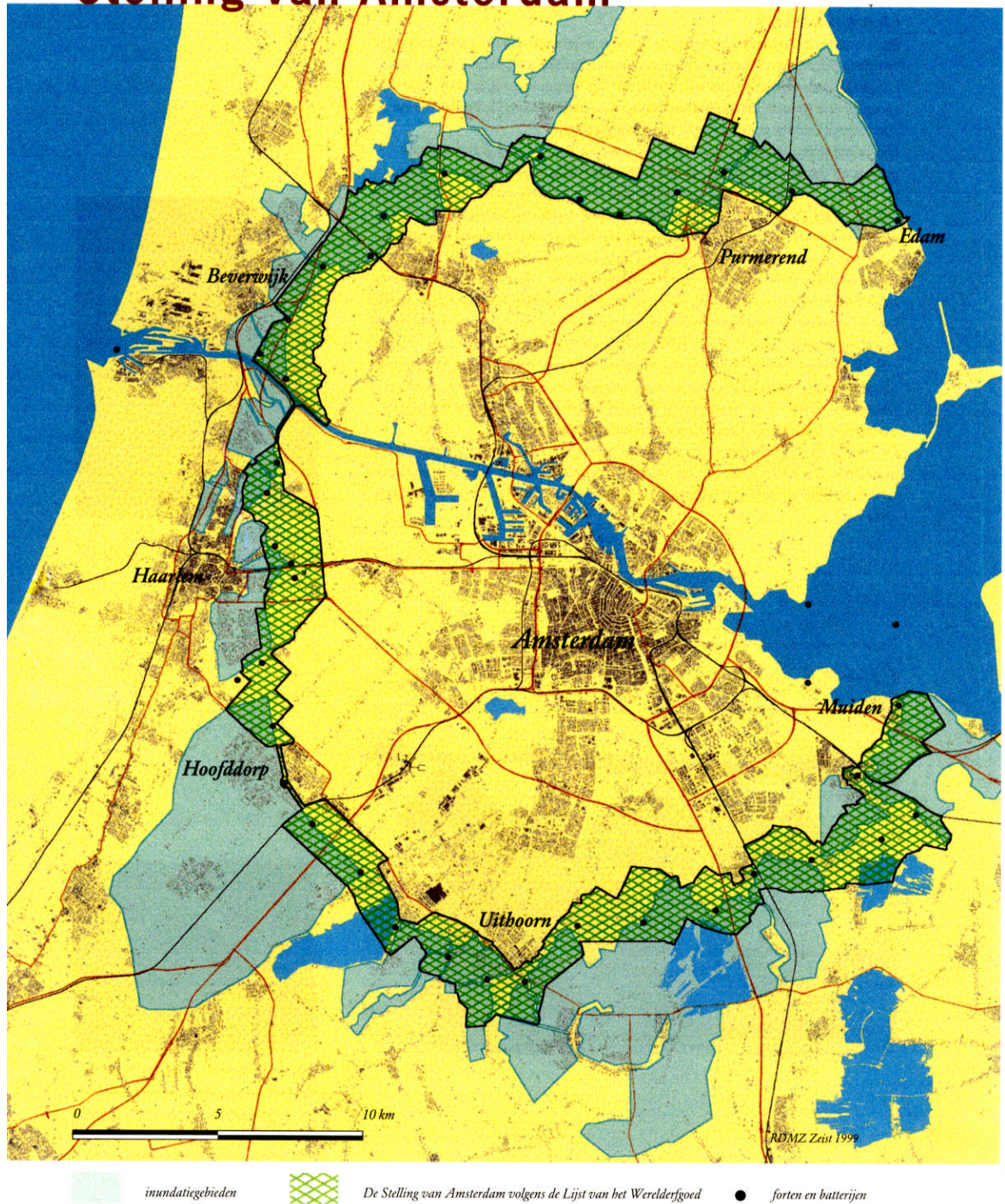
De provinciale plannen voor de Stelling gaan uit van de Stelling als stiltegebied. In de Zuiderpolder is water als kenmerkend element opgenomen. Daarnaast is het belangrijk om door de Stelling recreatieve routes aan te leggen, zodat het op termijn mogelijk wordt langs de Stelling te fietsen.

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 bouwmassa wordt een talud aangebracht waardoor een harde overgang wordt voorkomen.

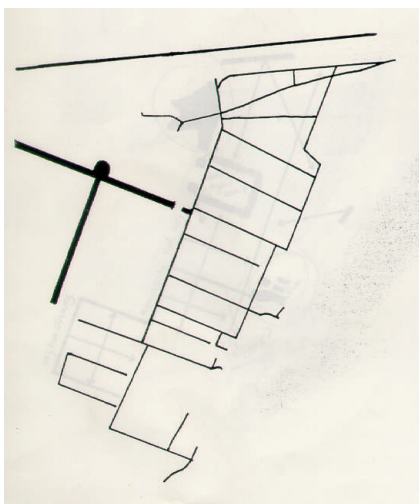
Visie op het plangebied

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 Liede) 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 verbindingszone gedacht. Deze verbindingszone verbindt Spaarnwoude in Noord-Holland met de Kagerplassen in Zuid-Holland. Een verbindingszone is voor planten- en diersoorten van belang om zich te verspreiden of verplaatsen van het ene naar het andere (natuur)gebied. Verbindingszones 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 m² b.v.o. commercieel programma opgenomen:

- max. 10.000 m² wonen;
- min. 4.000 m² en max. 6.500 m² hotel;
- 3.500 m² buurtgerelateerde functies;
- max. 4.000 m² grootschalige detailhandel;
- max. 8.000m² perifere detailhandel;
- max. 10.000 m² leisure;
- max. 18.500 m² 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 4.000m² 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 18.500m² mag overschrijden en dat het totaal aan commerciële functies nooit de 35.000m² 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 4.000m² 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 18.500m² mag overschrijden en dat het totaal aan functies nooit de 35.000m² 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 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.

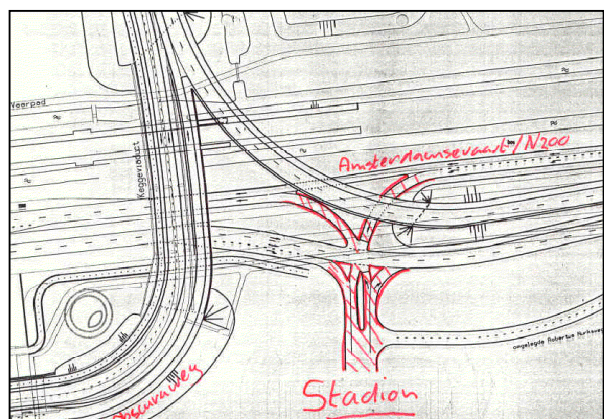
1. Rechtstreekse aansluiting op de Camera Obscuraweg.
2. Ontsluiting via de bestaande Robertus Nurksweg.
3. Rechtstreekse aansluiting op de Amsterdamsevaart.

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. In oktober 2007 is onderzoek verricht naar het effect van het Stadion Oostpoort op de lepelaarskolonie gelegen aan de Buiten Liedede. Samenvattend kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. de kolonie is in de huidige situatie al onder invloed van veel versturende activiteiten en is te karakteriseren als een sterk verstedelijkte omgeving.
2. de lepelaars hebben zich gevestigd in een drukke omgeving, waarbij de aantallen toenemen en het broedsucces bovengemiddeld is. Klaarblijkelijk heeft de drukke omgeving geen wezenlijke invloed hierop.

Vooral het lawaai door autoverkeer en opstijgende vliegtuigen is nabij de kolonie groot. Daarnaast baadt het gebied in de nacht in het licht van de vele lantaarns en de verlichting van het tankstation. Een stadion op de planlocatie zorgt niet voor een structurele toename in geluid en licht op de locatie waar de kolonie zich bevindt, maar zorgt wel voor periodieke piekbelastingen. Doordat de algehele verstoring al groot is in het gebied is dit effect waarschijnlijk van geen wezenlijke invloed op de kolonie. In het kader van de Flora- en Faunawet worden er geen effecten op de lepelaarkolonie verwacht. Het gebied is geen (onderdeel van een) Natura 2000 gebied waardoor er geen voortoets inzake Natuurbeschermingswet 1998 ten behoeve van de lepelaar noodzakelijk is.

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 hoofdsoort, 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 overwinteraars 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 stadionegebied moet men rekening houden met: de nieuw geformuleerde verplichtingen vanuit de flora- en fauna-wet

Vanuit de Flora- en Fauna-wet verplichtingen tav 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.

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. De zomer- en winterpeilen bedragen respectievelijk NAP-1,60 m en NAP -1,80 m. Vanuit de Amsterdamsevaart wordt via duikers water ingelaten. Overschot aan water wordt via het gemaal Zuiderpolder op de Ringvaart uitgemalen. De waterkwaliteit in de polder is matig tot slecht vanwege een overmaat aan meststoffen en een tekort aan zuurstof. Voor een andere omschrijving van het huidige watersysteem wordt verwezen naar het geohydrologisch en geotechnisch onderzoek in bijlage 8 van dit bestemmingsplan.

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 m² open water moet worden gerealiseerd binnen het plangebied om te voldoen aan de normen voor wateroverlast. Daartoe wordt de noord-oostelijke rand van het plangebied met een waterplas ingericht. Deze waterplas zorgt voor de benodigde waterberging van het plangebied en vormt onderdeel van de landschappelijke inrichting van de buitenruimte. Zoals gezegd krijgt de waterplas een natuurlijk peilbeheer, zodat het gebiedseigen water zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. In tijden van extreme droogte is waterinlaat vanuit een nieuw te realiseren inlaat vanuit de Lieden mogelijk. De waterplas krijgt een verbinding naar de aan de zuidkant van het plangebied in te richten watergang.

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^e 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, ontgroning 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, dat berust op 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.

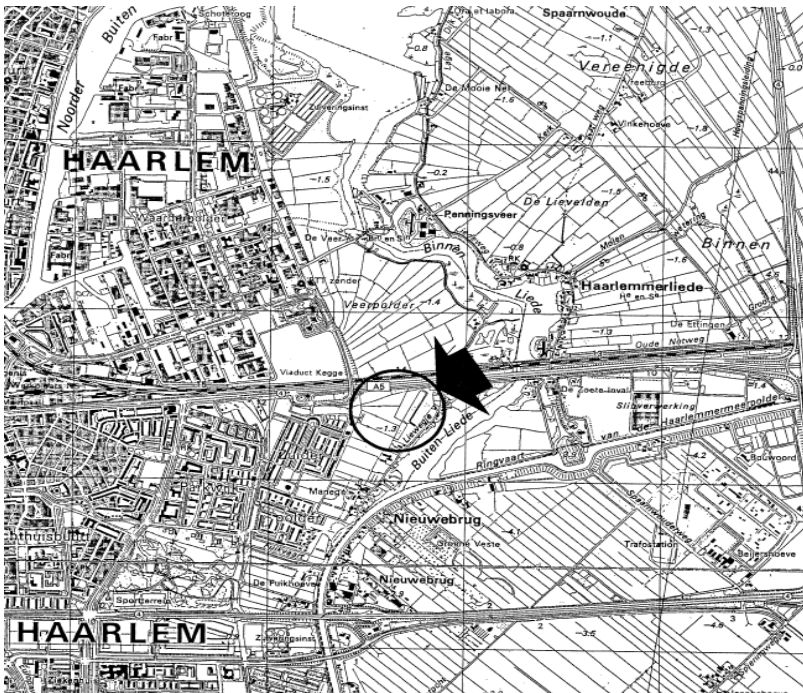
Ten aanzien van milieuaspecten zoals bodemverontreiniging, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid wordt op deze plaats naar het concept MER(Bijlage 2) verwezen. Onderstaand volgt een samenvatting van het mer.

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 m² b.v.o. commercieel programma opgenomen, namelijk:

- max. 10.000 m² wonen;
- min. 4.000 m² en max. 6.500 m² hotel;
- 3.500 m² buurtgerelateerde functies;
- max. 4.000 m² grootschalige detailhandel;
- max. 8.000m² perifere detailhandel;
- max. 10.000 m² leisure;
- max. 18.500 m² 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.

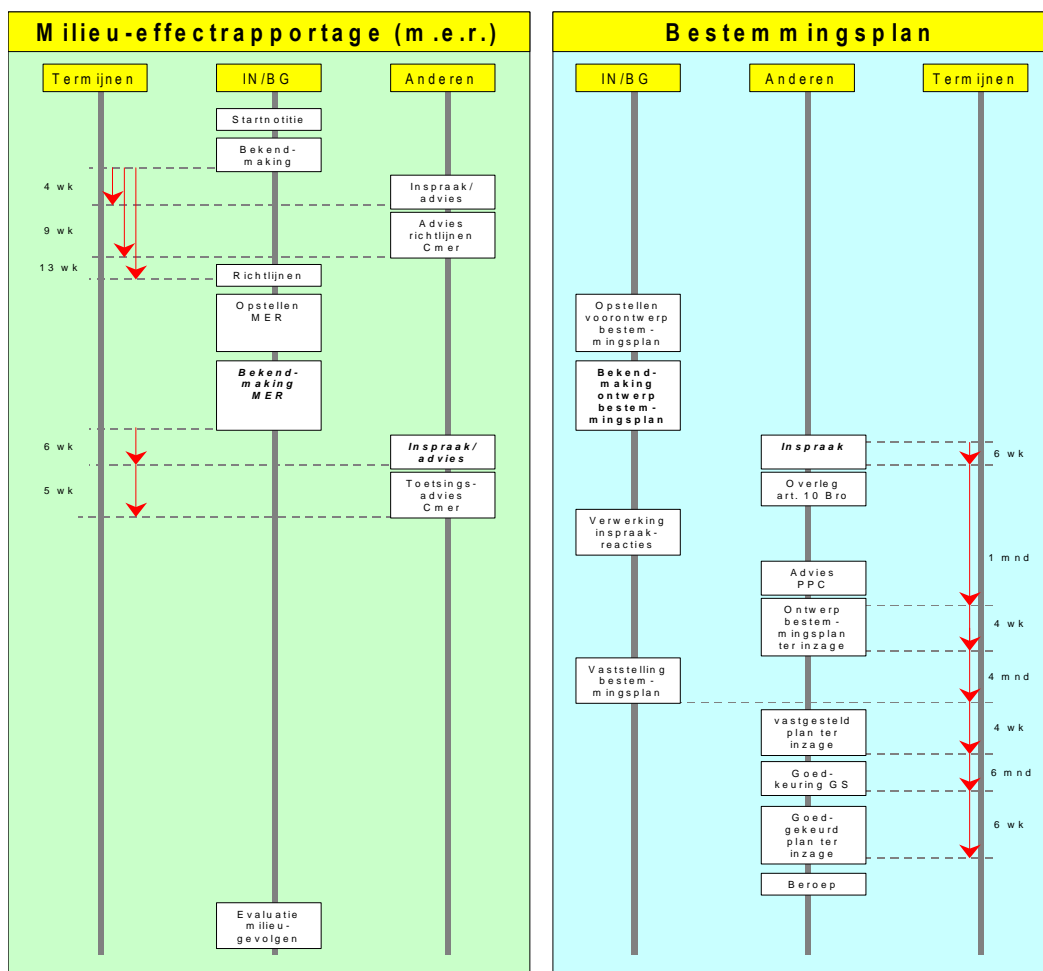


Figuur 1.1 Ligging plangebied

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. 1994², 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.

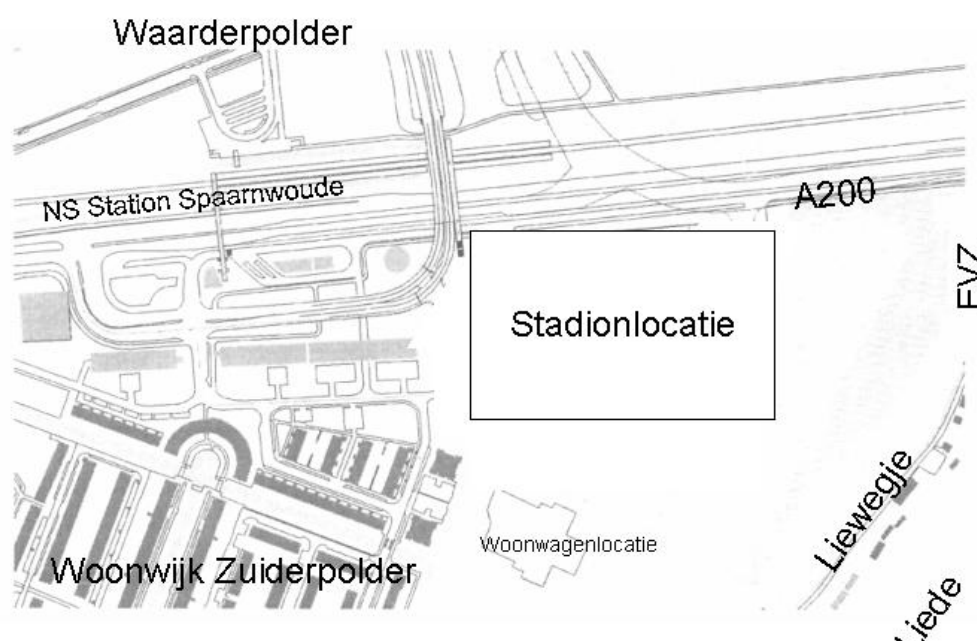


² Categorie 10.1, Onderdeel D van het Besluit m.e.r. 1994.

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 stadionegebouw 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.

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

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 Verkeersgeluid³

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 wegen⁴.

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/m³ voor stikstofdioxide en maximaal 0,2 mg/m³ 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.

³ Zie bijlagen bij het MER voor de relevante gegevens en onderzoeken.

⁴ Wanneer bij een tekort aan parkeercapaciteit 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 lux⁵ 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

⁵ 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. verkeersemissies</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 ⁶	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

⁶ 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 of op het onverstoorde deel van de strandwal. Tijdelijke belasting door overrijdend (werk)verkeer of het plaatsen van werkketen of het tijdelijk deponeren van bouw materiaal is niet toegestaan..**

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.

Mogelijk aanzienlijke milieueffecten	Vindplaats hoofdrapport MER/SMB (planMER)
<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 geheid 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 m²) 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-dubbeltelbepaling

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-dubbeltelbepaling.

Dubbelbestemming Waterkering

Voor de gronden met de dubbelbestemming waterkering dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden voor diverse, in de voorschriften nader omschreven werkzaamheden. Een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders pas genomen nadat een afweging is gemaakt op basis van het advies van de waterbeheerder (in dit geval het hoogheemraadschap van Rijnland). De beheerder dient in de gelegenheid te worden gesteld om aan te geven of de bedoelde werkzaamheden schade aan kunnen richten aan de waterkering en of de stabiliteit van de waterkering en daarmee de veiligheid in het geding kan komen.

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. Een laatste inspraakronde vond nog plaats op 1 maart 2005. 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.

Inspraak voorontwerp bestemmingsplan en concept MER Stadion Oostpoort

Het voorontwerp bestemmingsplan en concept MER Stadion Oostpoort zijn op 20 april 2007 ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de plaatselijke nieuwsbladen en de Staatscourant. Tot en met 1 juni 2007 heeft een ieder de gelegenheid gehad schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerp en de concept MER in te dienen. Op 7 mei 2007 heeft een informatiemarkt plaatsgevonden over het voorontwerp bestemmingsplan en het concept-MER. De ingediende schriftelijke inspraakreacties en de gemeentelijke reacties daarop worden behandeld in bijlagen 2 en 3.

Wettelijk vooroverleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

Vanaf 17 april 2007 is het voorontwerp bestemmingsplan en concept MER Stadion Oostpoort voorgelegd aan de deelnemers van het wettelijk vooroverleg, met het verzoek te reageren voor 17 juni 2007. In bijlage 1 is een lijst van deelnemers van het wettelijk vooroverleg opgenomen. De binnengekomen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg alsmede de gemeentelijke reacties hierop zijn opgenomen in bijlagen 4 en 5.

Economische uitvoerbaarheid

De Gemeente Haarlem heeft met projectontwikkelaar Maeyveld (opgevolgd door Fortress) 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

VOORSCHRIFTEN
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
STADION OOSTPOORT

INHOUDSOPGAVE

I. Algemene bepalingen	Pagina
Artikel 1 Begripsbepalingen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling	8
Artikel 4 Zonering	8
II. Bestemmingsbepalingen	
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)	16
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)	25
Artikel 17 Waterkering (dubbelbestemming)	26
III. Bijzondere bepalingen	
Artikel 18 Bijzondere vrijstellingen	27
Artikel 19 Overgangsbepalingen	28
Artikel 20 Slotbepaling	29

BIJLAGE 1: Zoneringslijst

STZ/RP
April 2008

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. Buurtgerelateerde functie:

Een functie die direct een voorziening biedt voor de aangrenzende wijk zoals een praktijkruimte voor huisartsen, fysiotherapeuten of een kindercrèche of dienstverlening zoals een kapper, apotheek.

25. Bijgebouw:

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

26. 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.

27. Commerciële voorzieningen:

Voorzieningen die betrekking hebben op de handel.

28. 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.

29. Culturele voorzieningen:

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

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. Evenement:

Het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak met uitzondering van: bioscoopvoorstellingen als bedoeld in de Wet op de filmvertoningen; markten als bedoeld in artikel 151 van de Gemeentewet; het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen; betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties; wedstrijden van internationaal erkende sporten waarbij de organisator is aangesloten bij de koepel van sportfederaties, N.O.C.*N.S.F.

34. Fan-shop:

Een verkooppunt van aan de sportclub gerelateerde artikelen.

35. Gebouw:

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

36. Grootschalige detailhandel:

Detailhandel die door een grootschalig aanbod van artikelen een minimum verkoopvloeroppervlakte heeft van 1000m² per vestiging met uitzondering van supermarkten

37. Hoofdgebouw:

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

38. 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.

39. 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. Luchthavenindelingbesluit (LIB):

Het op de Wet Luchtvaart berustend 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 , 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 geduïd 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, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
- b.** Gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager 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. Categorieïndeling:

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])
- evenementen
- Inpandige parkeervoorziening met een parkeercapaciteit van 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 evenementen, welke meer dan 12 maal per jaar plaatsvinden.
- 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 m².
- b. Het brutovloeroppervlak voor perifere detailhandel mag niet meer bedragen dan 8000 m².
- c. Het brutovloeroppervlak voor leisure, commerciële en/of culturele en/of maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 10.000 m².
- d. Op de gronden met de aanduiding "H" mag een hotel annex congres- en vergaderruimte worden opgericht met een maximum brutovloeroppervlak van 6500 m².
- e. De hoogte en het bebouwingspercentage van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven. De bepalingen van het luchthavenindelingbesluit 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 luchthavenindelingbesluit 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 m²;
- 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 Kantoordeleinden (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 Kantoordeleinden (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 Kantoordoeleinden (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 niet meer bedragen dan 18.500 brutovloeroppervlak m²
b. De hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven met inachtneming van de bepalingen van het luchthavenindelingsbesluit.
c. 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 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 m².
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 m² 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 m²
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven met inachtnaam van de bepalingen van het luchthavenindelingbesluit.
- c. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd en met inachtneming van de op de plankaart aangegeven "struiktuurbepalende 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 ruiterspaden 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 landschappelijke waarden en daarbij behorende voet- en fietspaden, waterlopen en waterpartijen en bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken.

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 uitdragingen, 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, 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 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter met uitzondering van lichtmasten en bewegwijzeringssystemen waarvan de hoogte niet meer dan 15 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)

Bestemming:

Lid 1:

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 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:

- 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 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. Aanleggen, verbreden en verharderen van wegen;
- c. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. Het aanleggen, verbreden en dempen van waterwegen, waterbergingen, vijvers en andere wateren;
- e. Het kappen, rooien of planten van bomen, houtwallen en/of houtsingels en bosjes;
- f. Peilverlagingen;
- g. Aanbrengen van ondergrondse infrastructuur(leidingen) en daarmee verband houdende constructies.

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.

ARTIKEL 17: WATERKERING (Wk)(dubbelbestemming)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Waterkering (Wk) aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd voor waterkeringen en waterbeheersing, met bij deze bestemming behorende andere bouwwerken

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de voor Waterkering (Wk) 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 de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de waterkering 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 waterkering zich daar niet tegen verzetten.

Aanlegvergunning:

Lid 6:

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

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding 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;

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

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 Waterkering (Wk) winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.”.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 8:

Overtreding van lid 2 en lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet.

HOOFDSTUK 3: BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 18: 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 m², 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 bebouwing- 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 19:

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 20:

SLOTBEPALING

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